

**DEVAG**Derecskei Városgazdálkodási  
Nonprofit Kft.

4130 Derecske, Köztársaság út 90.

Cégjegyzékszám: 09-09-017153 Adószám: 18552825-2-09

Telefon/Fax: 54-410-005

E-mail: info@devag.hu

CéPE

Iktatószám: 1004/2024

Tárgy: **Beszámoló Derecske Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról, üzemeltetéséről, pénzügyi elszámolás az önkormányzattal - Időszak: 2023. év**

**Derecske Város Önkormányzata****Derecske****Köztársaság út 87.****4130****Tisztelt Polgármester Asszony!****Tisztelt Jegyző Asszony!****Tisztelt Képviselő-Testület!**

DERECSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 4130 Derecske, Köztársaság út 87.		
Erkezett:	2024 APR. 12	Szám:
Munkanapló sorszáma:	Előadó: Orbán	Előszám:

A/142/2024

DER/3820-1/2024

Derecske Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával, üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat Közzszolgáltatási Szerződés keretében a Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft látja el.

A Közzszolgáltatási szerződés 2023. évben teljes felülvizsgálaton esett át. A felülvizsgálat és módosított szerződés 2024. január 01. napjával lépett hatályba, emiatt jelen beszámoló a korábbi Közzszolgáltatási szerződés szerint kerül teljesítésre.

A beszámoló, mellékleteivel együtt hivatalos formában megküldésre kerül.

A beszámoló formaiságán túl a 2023. évben tapasztaltakat és változásokat kívánom megosztani a Tisztelt Képviselő-testülettel.

Ismeretes, hogy Derecske Város Önkormányzatának lakásállománya, a bérbeadás és üzemeltetés rendszere folyamatosan visszatérő ügy. Úgy is fogalmazhatnánk, hogy egy nagyon nehéz és nem mindig igazságos téma. Egyrészt különböző elven működő lakásokról beszélünk (szociális, piaci, költségelví, egyéb), másrészt pedig a rendeleten túl találkozunk szolgálati bérleti viszonyal, valamint rendszerváltás előtt kiadott élethosszig tartó bérletekkel is. Rendkívüli esetekben pedig egyedi ügyrend is előfordult már (pl. ukrán háború menekültjei).

A lakásokban lakók részére a legfontosabb téma a karbantartások és a felújítások ügye. A karbantartások a Városgazdálkodás feladatait képezik a lakásokból származó bevétel terhére. 2023. évben ez eseti jelleggel működött, legtöbb esetben lakói jelzésre. A felújításokat pedig a Képviselő-testület fogadta el az adott év január 31. napjáig. A 2023. évi „felújítási és karbantartási tervből” egyetlen egy darab felújítás került előterjesztésre és elfogadásra, mely nem valósult meg. A többi elfogadott tétel pedig karbantartás volt, melyek csekély része valósult meg, de ezen tételeket nem fizette meg az Önkormányzat, hiszen ebben az esetben dupla finanszírozásról beszélnénk.

Tapasztalt hiányosságok, esetleges hibák a működésben:

- A karbantartások és a felújítások elmaradtak.
- Információhiány a lakásokról, valamint a bérlőkről
- Éves helyszíni bejárások elmaradása
- Tisztázatlan feladatkörök az Önkormányzat és a Társaság között
- Naprakész nyilvántartás vezetésének hiánya
- Bérleti díj meg nem fizetése esetén, nem időben történő felszólítások

Mind a Városgazdálkodásnál, mind a Derecskei Közös Önkormányzati Hivatalnál személyi változás történt az önkormányzati tulajdonú lakáscélú és nem lakás célú ingatlanok ügyintézőinél.

Társaságunknál a lakáscélú ingatlanok ügyintézését 1 fő Városgazdálkodás alkalmazásában álló munkavállaló végzi. Feladatait képezi: a bérleti szerződés megkötését követően a lakás átadása és jegyzőkönyvezése a vagyongazdálkodási referenssel közösen; a közművek átírása; éves karbantartások és felújítások követése, dokumentálása; folyamatos kapcsolattartás a bérlőkkel; bérleti díjak megfizetésének ellenőrzése, szükség esetén felszólítás; bérlemények visszavétele; nyilvántartás naprakész vezetése; helyszíni bejárás megszervezése; egyeztetéseken való részvétel; adminisztráció; beszámolók készítése.

A két munkatárssal közösen – sokszor Jegyző Asszonnyal kiegészülve – rengeteg egyeztetés került lefolytatásra.

Az egyeztetések következtében helyszíni bejárások kerültek megtartásra, melyek során teljeskörű fotódokumentáció, valamint egy több mint 10 oldalas jegyzőkönyv is készült, lakásonként. A jegyzőkönyv tartalmazza a lakás adatait, a felszerelési tárgyak leltárát, a bérleti szerződés fontosabb adatait, valamint a bérlő elérhetőségét és igényeit, kiegészülve bérbeadói/üzemeltetői javaslatokkal is.

2024. évtől külön felújítási tervet (Önkormányzati költségvetés terhére) és külön karbantartási tervet (Városgazdálkodás bevétel terhére) készített Társaságunk. Mindkét esetben az volt az alapelv, hogy a legfontosabb bérlői igények, karöltve az üzemeltetői javaslatokkal, kerüljenek betervezésre, természetesen odafigyelve a költséghatékonyságra. Cél volt, minél több lakás bevonása.

Ezen elvünket szeretnénk 2024. év végén a Képviselő-testülettel közösen felülvizsgálni, hogy esetlegesen kevesebb számú lakás/ingatlan nagyobb felújítása eredményesebben működne-e.

Szintén nagy kérdés a jövőre nézve, hogy az élethosszig tartó bérleti jogviszonyokkal érintett lakásokra kívánunk-e megfelelő mértékű pénzügyi fedezetet fordítani, hiszen a bérlők igényei és az általuk fizetett bérleti díj, köszönő viszonyban sincs egymással.

A bérleti díjak meg nem fizetését minden hónap 20. napján vizsgálja meg a Városgazdálkodás munkatársa. Nem fizetés esetén hivatalos levél formájában felszólításra kerül az adott bérlő. Két hónap bérlői tartozás esetén a tulajdonos, Derecske Város Önkormányzat részére kerül megküldésre hivatalos levél. A levél átvételét követően a Hivatal vagyongazdálkodási referense hivatalos levélben tájékoztatja a bérlőt, hogy ha 8 napon belül nem rendezi a bérleti díjat, a bérleti szerződése megszüntetésre kerül. A szociális lakások esetében sűrűn előfordul a felszólítások kiküldése, de szerződés megszüntetés nem történt még.

2024. év májusában előirányzásra került a lakáscélú ingatlanok felülvizsgálata a Képviselő-testület által. Jelen beszámolóban leírt tapasztalatokat a felülvizsgálat során kérem figyelembe venni.

Kérem a beszámoló napirendi pontra történő felvételét és megtárgyalását.

***Derecske, 2024. április 11.***

**Tisztelettel:**

Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft.  
4130 Derecske, Köztársaság út 90.  
Cégjegyzék szám: 09-09-017153  
Adószám: 18552825-2-09  
Környezetvédelmi engedély szám: 11738118-20020464

  
**Lakatos Gergő**  
üzgyvezető



**DEVAG**

Derecskei Városgazdálkodási  
Nonprofit Kft.

## **DERECSKEI VÁROSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

### **BESZÁMOLÓ**

Derecske Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem  
lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról, üzemeltetéséről  
Pénzügyi elszámolás az Önkormányzattal

Beszámolási időszak:

2023. január 01. – 2023. december 31.

Derecske Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával, üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat Közzolgáltatási Szerződés keretében a Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft látja el.

A Közzolgáltatási szerződés 2023. évben teljes felülvizsgálaton esett át. A felülvizsgálat és módosított szerződés 2024. január 01. napjával lépett hatályba, emiatt jelen beszámoló a korábbi Közzolgáltatási szerződés szerint kerül teljesítésre.

*A Közzolgáltatási szerződés korábbi verziójában a III. 3.4. pontja alapján a megbízott Nonprofit Kft-nek évente az éves beszámoló keretében az előző évre vonatkozóan köteles az Önkormányzat felé kimutatni a bérleményekből származó bevételek összegét, illetőleg a kiadások alakulását. A beszámoló elfogadását követően pénzügyileg elszámol az Önkormányzattal.*

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról, a bérleti díj megállapításáról mindenkor a tulajdonos Önkormányzat dönt.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezéseket a Képviselő-testület a 34/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelet szabályozza.

A Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft az alábbi feladatokat látja el a szerződésben meghatározottak szerint:

- ellátja a Derecske, Köztársaság út 81-83 alatti társasház közös képviseletét,
- gondoskodik a bérleményekkel kapcsolatos bérleti díjak folyamatos beszedéséről, elvégzi a bevételek-kiadások könyvelését,
- bérleti díj meg nem fizetése esetén gondoskodik a bérlő fizetési felszólításáról, intézkedik a kintlévőségek behajtásáról,
- az épületek, építmények állagmegóvása érdekében a bérbeadó Önkormányzatot terhelő szükséges karbantartási, javítási munkákat elvégzi a befolyt lakbér erejéig,
- az épületek, építmények állagmegóvása érdekében a bérbeadó Önkormányzatot terhelő szükséges felújítási munkákat – Derecske Város Önkormányzata Képviselő-testülete által az éves költségvetésének elfogadásakor elfogadottak szerint éves felújítási tervet készít. Az elfogadott felújítási tervben szereplő felújítási munkákat elvégzi, vagy elvégezteti.
- gondoskodik az üresen álló bérlemények téliesítéséről, a hozzátartozó udvar tisztán tartásáról (fünyírás, kaszálás, teleprendezés stb.) rendszeres biztonsági ellenőrzést tart az üres bérleményekben,
- a bérlet megszűnése, illetőleg bérlőváltás esetén a közüzemi szolgáltatók felé történő adatszolgáltatások elvégzéséről gondoskodik,
- elkészíti a bérleményekhez tartozó felszerelési tárgyak leltárát,
- a használaton kívüli bérlemények kulcsait megőrzi. ellátja a bérlemények átadása, illetve visszavétele során szükséges teendőket,
- a beszedett lakbér terhére megfizeti az üresen álló bérlemények után fizetendő közüzemi alap- illetve készenléti díjakat, a társasházi közös költséget,
- naprakészen vezeti a rendszerhez kapcsolódó nyilvántartásokat, szükség szerint adatot szolgáltat az Önkormányzat felé,
- ellátja az önkormányzati tulajdonnal érintett társasházakban az önkormányzati tulajdonosi képviseletét az Önkormányzat érdekeinek megfelelően,
- ellátja mindazon feladatokat, melyeket az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló mindenkor hatályos helyi rendelet, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény szabályai a Társaság feladataként jelöl meg,

- a Társaság jogosult és köteles a bérlemények évenkénti ellenőrzésére

**Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a bérbeadás jellege szerint az alábbi a beszámolás időszakában:**

- szociális helyzet alapján történő bérbeadás
- piaci alapon történő bérbeadás
- költségelven történő bérbeadás

Sorsz.	Szociális bérlakások	Komfortfokozat
1.	Csuklya u. 18/1.	összkomfortos
2.	Csuklya u. 18/2.	összkomfortos
3.	Bacsó B. u. 29.	komfortos
4.	Rákóczi u. 76/2	komfortos
5.	Rákóczi u. 76/3.	komfortos
6.	Szív u. 27/1.	összkomfortos
7.	Szív u. 27/2.	összkomfortos
8.	Csuklya u. 12.	összkomfortos

Sorsz.	Piaci alapon bérbe adható lakások	Komfortfokozat
1.	Köztársaság út 94/1.	komfortos
2.	Köztársaság út 94/2.	komfortos
3.	Szováti u. 4/1.	összkomfortos
4.	Köztársaság út 108/1.	komfortos
5.	Köztársaság út 108/2.	komfortos
6.	Köztársaság út 108/3.	komfortos
7.	Kinizsi u. 10. I. épület I. em. 1.	komfortos
8.	Rákóczi u. 8. B. II. 2.	komfortos
9.	Rákóczi u. 8. A. II. 2.	komfortos
10.	Köztársaság út 57.	komfortos

Sorsz.	Költség alapon bérbe adható lakások	Komfortfokozat
1.	Köztársaság út 81. A. I. em. 1.	összkomfortos
2.	Köztársaság út 81. A. I. em. 2.	összkomfortos
3.	Köztársaság út 81. A. I. em. 3.	összkomfortos
4.	Köztársaság út 81. A. tetőtér 7.	összkomfortos
5.	Köztársaság út 81. A. tetőtér 8.	összkomfortos
6.	Köztársaság út 81. A. tetőtér 9.	összkomfortos

7.	Köztársaság út 81. B. I. em. 6.	összkomfortos
8.	Köztársaság út 81. B. I. em. 5.	összkomfortos
9.	Köztársaság út 81. B. I. em. 4.	összkomfortos
10.	Köztársaság út 81. B. tetőtér 12.	összkomfortos
11.	Köztársaság út 81. B. tetőtér 11.	összkomfortos
12.	Köztársaság út 81. B. tetőtér 10.	összkomfortos

A 4130 Derecske, Köztársaság út 81-83. szám alatti társasházban lévő lakásokat 2023. évben az Önkormányzat adta bérbe és a bérleti díjat is az Önkormányzat szedte be. A Társasház közös képviselője a Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft.

A Nonprofit Kft a Közszolgáltatási szerződés 7. számú melléklete 15. pontja alapján a lakások, üzemeltetésére, fenntartására és felújítására használandó összeg nettó 146.430, - Ft + (ÁFA 27 %) 39.536, - Ft/hó. Az Általános forgalmi adó összege (12 x 39.536, - Ft, éves szinten 474.432, - Ft) teljes egészében befizetésre kerül a költségvetés részére. Ennek ellentételezéseként amennyiben Általános forgalmi levonásra jogosító számlát kapunk az üzemeltetéssel, karbantartással kapcsolatban azt levonásba helyezzük.

A lakások visszavételét, illetve kiadását, valamint a lakók jelzése alapján a karbantartási munkákat a Nonprofit Kft látja el hasonlóan a többi önkormányzati lakáshoz.

#### Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Sorsz.	Egyéb helyiségek	Bérbeadás típusa
1.	Köztársaság út 86. 3 db garázs	piac alapú
2.	Köztársaság út 81-83. 6 db garázs	költségalapú

### **ELSZÁMOLÁS AZ EGYÉB ÖNKORMÁNYZATILAKÁSOK GAZDÁLKODÁSÁVAL**

#### **Kimutatás a szociális és piaci alapon bérbe adható lakások bevétel-kiadásairól**

Megnevezés	Összeg Ft-ban
<b>Lakbér bevétel (pénzügyileg rendezett)</b>	<b>4.525.224</b>
Közvetlen költség összesen	3.620.314
Igazgatási költség (az árbevétel 12 %-a)	569.355
<b>Költségek mindösszesen</b>	<b>4.189.669</b>
<b>Bevétel- Költség</b>	<b>335.555</b>

2023. december 31.-én lakbértartozás 1 főnek volt összesen 11.022, - Ft összegben.

A Közzolgáltatási szerződés 6. számú módosításának 3.4 pontjára hivatkozva az alábbiakban közöljük bevétel és költségek alakulását **2023. január 01. napjától – 2023. december 31.-ig.**  
(Adatok Ft-ban)

**1.) Önkormányzati tulajdonú egyéb lakások**

Bevétel	Összes költség	Különbözet
4.525.224, -	4.189.669, -	335.555, -

**2.) Önkormányzati tulajdonú garázsok**

Bevétel	Összes költség	Különbözet
164.862, -	17.536, -	147.326, -

**3.) Önkormányzati tulajdonú termőföld**

Bevétel	Összes költség	Különbözet
26.301, -	2.798, -	23.503, -

A bevétel és a költség különbözete a beszámoló Önkormányzat általi elfogadását követően pénzügyileg is rendezésre kerül.

- önkormányzati lakások esetében: 335.555, - Ft
- önkormányzati tulajdonú garázsok esetében: 147.326, - Ft
- önkormányzati tulajdonú termőföld esetében: 23.503, - Ft

A különbözet 2024. április 30. napján átutalásra kerül az Önkormányzat részére.

Melléklet: 2 db

**Derecske, 2024. április 11.**

Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft.  
4130 Derecske, Köztársaság út 90.  
Cégjegyzék szám: 09-09-017153  
Adószám: 18552825-2-09  
Képviselet szám: 11738118-20020404  
**Lakatos Gergő**  
ügyvezető



Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft  
4130 Derecske, Köztársaság út 90.

1. számú melléklet

**BEVÉTEL-KÖLTSÉG ELSZÁMOLÁS**

Egyéb lakások

2023. január 01.- 2023. december 31.

Adatok: Ft-ban

<b>Lakbér bevétel (pénzügyileg rendezett)</b>	<b>4 525 224</b>
Anyagköltség	339 523
Igénybe vett szolgáltatások	376 146
Egyéb költség	12 379
Béreköltség	1 831 327
Személyi jellegű kifizetés	730 138
Bérfelárak	320 291
Értékcsökkenés	4 734
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>3 614 538</b>
Gépjármű költség	5 776
Igazgatási költség	569 355
<b>Költségek mindösszesen</b>	<b>4 189 669</b>
<b>Eredmény</b>	<b>335 555</b>

Megjegyzés: az összegek bruttó összegek, a lakbér általános forgalmi adót nem tartalmaz,  
a költség számlából az általános forgalmi adó nem vonható le.

Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft	2. számú melléklet
4130 Derecske, Köztársaság út 90.	

### BEVÉTEL-KÖLTSÉG ELSZÁMOLÁS

Köztársaság út 81-83. lakások

2023. január 01.- 2023. december 31.

Adatok: Ft-ban

<b>Önkormányzat által fizetett díj</b>	<b>1 757 160</b>
Anyagköltség	75 192
Igénybe vett szolgáltatások	434 700
Béreköltség	844 038
Személyi jellegű kifizetés	4 756
Bérjárulékok	112 353
KIA gépjármű költsége	1 755
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>1 472 794</b>
Igazgatási költség	237 076
<b>Költségek mindösszesen</b>	<b>1 709 870</b>
<b>Eredmény</b>	<b>47 290</b>

Megjegyzés: a bevétel nettó módon került elszámolásra (általános forgalmi adót nem tartalmaz)  
 költség számlák elszámolása nettó módon történik, az általános forgalmi levonásba helyezhető  
 amennyiben a számla tartalmazza.