

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. november 30-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások üzemeltetése 2018. január 1-től

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Hatósági Iroda

**Tárgyalta:** Humán Bizottság  
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:**

Gulyásné Kovács Zita ügyvezető, Dombóvári Város- és  
Lakásgazdálkodási Nkft.

**Készítő részéről ellenőrizte:**

Vincellérné dr. Illés Krisztina irodavezető, Hatósági Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szabó Péter jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület az elmúlt másfél évben többször tárgyalta a bérlakások üzemeltetésének kérdését, a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. által ellátott feladatokról szóló beszámolókat.

### **I. A Képviselő-testület korábbi döntéseit az alábbiakban foglalom össze:**

A 2016. október 13-án tárgyalt előterjesztésben részleteztük az ellátott tevékenységet, a bérlakások állományát, a kimutatott bevételeket és kiadásokat. Már ekkor felmerült az a lehetőség, hogy a bérlakás-gazdálkodási feladatokat a továbbiakban az önkormányzat a hivatali apparátus feladatkörén belül kívánja a továbbiakban ellátni. A Képviselő-testület döntésének meghozatalát elhalasztotta.

A 2016. november 24-i ülésen ismét napirendre került a kérdés, ekkor a 463/2016. (XI. 24.) határozattal a Képviselő-testület a lakásgazdálkodási feladatok ellátásáról tájékoztatási kötelezettséget írt elő a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetője részére a 2017. január 1. és a 2017. június 30. közötti időszak lakásgazdálkodási tevékenységéről. A beszámoló leadási határideje 2017. június 10. volt.

Az Önkormányzat és az Nkft. között létrejött közszolgáltatási szerződés értelmében az Nkft. minden év február 15. napjáig javaslatot tesz az önkormányzatnak a bérlakásokat érintő felújítási munkákra. A Képviselő-testület a bérlakás-felújítási programot a február 23-i ülésén tárgyalta és 93/2017. (II. 23.) Kt. határozatával irányadóként elfogadta.

A Képviselő-testület a beszámoló leadását követő 2017. június 29-i ülésén megállapította, hogy június 15. napjáig az Nkft. által, saját állománnyal végzett felújítások mintegy 1.350.000,- Ft összegben valósultak meg, amely a vállaltakhoz képest, időarányosan több mint 50 %-os teljesítésnek felelt meg. A Képviselő-testület a 2017.01.01.– 2017.06.15. közötti időszakra vonatkozó lakásgazdálkodással kapcsolatos beszámolót 302/2017. (VI. 29.) számú határozatával elfogadta és kérte, hogy a lakás-felújítási feladatok elvégzésének időpont szerinti ütemezését vizsgálja felül, és a kiegészített ütemtervet 2017. július 15. napjáig juttassa el az önkormányzat részére. Döntött arról is, hogy a lakásgazdálkodási tevékenység átszervezéséről vagy át nem szervezéséről, és a hatékonyság javításáról döntést kíván hozni, annak érdekében, hogy a lakásállomány értéke ne csökkenjen, illetve lehetőség szerint növekedjen. Ennek a döntésnek az időpontját a 2018. januári rendes ülésre határozta meg a testület.

A kiegészített ütemterv az Nkft. részéről benyújtásra került, erről a Képviselő-testület szeptemberi rendes ülésén számoltam be.

## **II. A lakásgazdálkodási feladatok ellátása jelenleg:**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásával kapcsolatos feladatok ellátásával a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-t bízta meg. A társaság a feladatot 2005. évtől alapfeladatként és közhasznú tevékenységként látja el.

### **a) Az önkormányzat tulajdonában 201 db bérlakás van, megoszlásuk az alábbi:**

Szociális bérlakások	57 db
Piaci alapú bérlakások	92 db
Állami támogatással épült bérlakások	30 db
Fecskeházi bérlakások	15 db
Fogyatékkal élők lakóegységei	7 db

### **b) A Kinizsi u. 37. szám alatt 2 fő ügyintéző látja el az alábbi lakásügyi feladatokat:**

1. Bérbeadói feladatok ellátása, szerződések megkötése közjegyző előtt is
2. az önkormányzat tulajdonában lévő lakások átadás-átvétele, helyszíni szemlét követően írásos és fényképes dokumentáció készítése
3. bérlőkkel való telefonos, személyes kapcsolattartás, problémás bérlők kezelése
4. lakásokkal kapcsolatos, a lakók által bejelentett problémák helyszíni ellenőrzése
5. lakások rendeltetésszerű használatának ellenőrzése írásos és fényképes dokumentációval
6. közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos ügyek intézése, helyszíni ügyintéзések, leolvasások, tartozások kezelése, megállapodások megkötése
7. lakásjegyzék táblázat vezetése, szerkesztése
8. a megszűnt, lakbérhátralékkal kapcsolatos táblázat vezetése, szerkesztése
9. statisztika készítése a városüzemeltetés és a gazdasági vezetővel való együttműködés útján
10. a lakásbérleti szerződések lejáratának figyelemmel kísérése, bérlők határidőben történő kiértékelése
11. lakbérhátralékkal rendelkező, és még az adott bérlakásban élő, szerződéssel rendelkező vagy anélkül bent élők kiértékelése a tartozásról
12. lakbérhátralék vagy egyéb ok miatt szerződés felmondása
13. a gazdasági iroda felé a bérlőváltás jelentése
14. bérlénygazdálkodással kapcsolatos éves- és havi beszámoló készítése lakáscseréről, bérlőváltásról
15. Hatósági Iroda tájékoztatása üres lakásokról
16. pályázatra kiírt lakások megmutatása időpont egyeztetéssel és tájékoztatás adása személyes vagy telefonos megkeresés útján
17. folyamatos személyes kapcsolattartás a bérlőkkel és érdeklődőkkel
18. részvétel a Lakhatási Tanácsadó Testület ülésein, ülések vezetése.

### **c) Műszaki feladatok ellátása:**

Az Nkft. törzsállományába tartozó szakmunkások (kőműves, festő, stb.) végzik az alábbi feladatokat 1 fő csoportvezető irányításával és ellenőrzésével az önkormányzati bérlakásoknál:

1. karbantartási feladatok ellátása, kisebb mindennapi javítások elvégzése

2. szemét, hulladék, lakásnál hagyott dolgok, konyhabútor, tűzhely elszállítása
3. fűnyírás, sövénynyírás lakásoknál
4. üres lakások lezárása
5. üres lakások, lépcsőházak festése, mázolása
6. falburkolatok készítése (csempézés)
7. padlóburkolatok felszedése, javítása, cseréje
8. az önkormányzat részére felújítási terv elkészítése, a szükséges kiadási előirányzat meghatározása
9. külön megállapodás esetében a szükséges felújítási munkálatok elvégzése
10. műszaki vezető felé a jóváhagyott, bérlakások kapcsán felmerülő problémák közlése, munkamegrendelő vezetése
11. vállalkozókkal való kapcsolattartás, előzetesen jóváhagyott munkák megrendelése.

Vállalkozók végezték el az alábbi feladatokat:

1. csőtörések javítása
2. üvegezés
3. vízórák beszerelése
4. konnektorok, kapcsolók javítása, cseréje
5. villanyórák visszaszerelése
6. nyílászárók beépítése
7. tetőjavítás
8. kéményjavítás
9. fűtési berendezések és szerelvények javítása, cseréje
10. kaputelefon rendszer javítása
11. csapadékvíz-elvezető rendszer felújítása, cseréje
12. kazán javítása
13. szennyvíz-átemelő és tartozékainak javítása
14. darázsirtás

#### **d) Pénzügyi csoport feladata a lakásügyekkel kapcsolatban:**

Az Nkft.-nél jelenleg több pénzügyes munkatárs vesz részt a lakásügyekkel kapcsolatos napi feladatokban, a feladatok összességében **legalább 1 fő teljes munkaidejét** teszik ki (a bérlők jelentős része a cég házipénztárába fizeti be a bérleti díj összegét).

1. havonta a lakbérékkel kapcsolatos számlák elkészítése (kb. 200 darab) - a számlák nem csak a lakbéréket tartalmazzák, hanem a közös költséget, a lakáskezelői alapdíjat, és az esetleges lakásfenntartási támogatás összegét is
2. az államilag támogatott lakások tekintetében a befizetett bérleti díjakat Dombóvár Város Önkormányzatának átutalja a tárgyhót követő hónap 15. napjáig
3. az üres lakások fenntartásával járó költségek (pl. távhődíj, közös költség) továbbszámlázása az önkormányzatnak, amely azt 30 napon belül megtéríti
4. a számlák főkönyvi kontírozása és rögzítése
5. havi számlaterv készítése
6. havi egyeztetés a főkönyvi nyilvántartással

7. lakbér kaució nyilvántartása, a kaució be-és visszafizetése
8. a követelések nyilvántartásának vezetése, bérlői hátralékok kimutatása
9. a támogatott lakásokkal kapcsolatos bérlői befizetések nyilvántartása, adatszolgáltatás a hivatal részére havonta
10. az üres lakásokkal kapcsolatos pénzügyi adminisztráció, közüzemi számlák
11. a befizetésekkel kapcsolatos banki- és pénztárbizonylatok kontírozása, rögzítése a főkönyvi könyvelésben vevőkódok szerint
12. közös költség nyilvántartás, évente, a nem lakásszövetkezethez tartozó lakásoknál közös költség megállapítása
13. adósságkezelési és lakásfenntartási támogatások nyilvántartása
14. saját erős lakásfelújítások nyilvántartása
15. főkönyvi könyvelésben minden lakásnak elkülönített nyilvántartása van, a lakásokkal kapcsolatos kiadások gyűjtőre kerülnek könyvelésre
16. Park u. 1. szám alatti rezsi költség felosztása két havonta
17. DRV számlák felosztása, számlázása közös vízórák esetében.

Ezekon kívül az ügyvezető látta el a peres ügyek vitelét a bíróságok előtt, illetve a végrehajtási (kilakoltatási) eljárások lefolytatását is.

#### **e) A polgármester hatásköre:**

A bérlőkijelölés a polgármester hatásköre, aki a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslata alapján hozza meg döntését nyilvántartásba vétel, bérlőkijelölés, szerződés hosszabbítás, elutasítás ügyében.

#### **f) A Hatósági Iroda által ellátott feladatok:**

1. lakásrendelet felülvizsgálata, módosítások átvezetése
2. szerződésminták kidolgozása, jóváhagyásra bocsátása
3. szociális lakást igénylők nyilvántartásba vétele
4. bérlakás pályázatok kiírása, megjelentetése
5. pályázatok összesítése, Lakhatási Tanácsadó Testület elé terjesztése
6. Lakhatási Tanácsadó Testület üléseinek összehívása, jegyzőkönyvezése, döntések dokumentálása
7. bérlőkijelölésről értesítés, szerződés hosszabbításról értesítés.

#### **g) A Városüzemeltetési Iroda által ellátott feladatok:**

1. az Nkft. által leadott lakásfelújítási terv felülvizsgálata
2. az egyes felújítások előzetes jóváhagyása
3. felújítás visszaellenőrzése.

### **III. Javaslat a lakáskezelői feladatok további ellátására:**

A Képviselő-testület októberi rendes ülésén tájékoztatást kaptunk az Nkft. gazdálkodási helyzetéről, melynek ismeretében a Képviselő-testület 453/2017. (X. 30.) számú határozatával 5 millió forint pótbefizetést rendelt el.

Az Nkft. által kiszámlázott bérleti díj a 2016. évben 28.024.066,-Ft volt. A 2017. évi üzleti tervben szereplő összeg 28.250.000,-Ft, melyből több, mint 10 millió forint az a bérleti díj, amit az államilag támogatott lakások bérlői fizetnek meg, s amelyet az önkormányzatnak a tárgyhót követő hónap 15. napjáig meg kellene fizetni.

A bevételt a közszolgáltatónak a közfeladat ellátására kellene fordítania, amibe beletartoznak a bérek, járulékok, igazgatási, menedzsment költségek, a fennmaradó összeget pedig a lakások karbantartására, felújítására kellene fordítania.

A Képviselő-testület az 53/2017. (II. 16.) Kt. határozattal jóváhagyott közszolgáltatási szerződésben hozzájárult ahhoz, hogy az Nkft. a lakbérbevételek 15 %-ának erejéig igazgatási és menedzsment költségeket számolhat el, maximum 3.900e forint összegig, továbbá a 2 fő lakásügyi ügyintéző munkabérét és annak költségét is elszámolhatja legfeljebb évi 4.500e forint összeg erejéig.

A 93/2017. (II. 23.) Kt. határozattal elfogadott idei bérlakás-felújítási programban az Nkft. vállalta, hogy bruttó 7.567.391,-Ft keretösszeget fordít a lakásfelújítási munkákra.

Az ügyvezető jelen előterjesztéshez nyújtott tájékoztatása alapján az Nkft.-nek Dombóvár Város Önkormányzata felé 2017. október 31-én fennálló meg nem fizetett lakbértartozása 12.055.471,-Ft. Ennek jelentős része 2015. és 2016. évi tartozás.

Az Állami Támogatású Bérlakás Program keretében létrehozott bérlakások lakbérbevételeivel kapcsolatban a Nemzetgazdasági Minisztérium 2015. december 17-én megküldött tájékoztatása alapján a lakbérbevételeket elkülönítve kell kezelni, és az valamennyi, az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás felújítására, karbantartására egységesen ráfordítható. Ennek feltétele, hogy az Önkormányzat a támogatási szerződésben előírt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tegyen, az állami támogatással érintett bérlakások megfelelő állapotát, folyamatos állagvédelmét biztosítsa.

A pénzügyi iroda tájékoztatása alapján az államilag támogatott lakások után beszedett lakbérhez az önkormányzat az Nkft. által kibocsátott számlák kompenzálásával jutott részben hozzá 2017. évben.

Az ügyvezető tájékoztatása alapján 2017. október 31-én az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatban 4.719 eFt kifizetetlen szállítói tartozása van.

Az Nkft. 2017. évi felújítási terve, valamint a tartalék terhére elvégzett munkálatok alapján az épületekre, lakásokra fordított közvetlen költség még mindig nagyon alacsony. Mindamellett a lakásfelújítási programban vállaltak időarányos teljesítése a Gárdonyi u. 14. számú ingatlan tetőfelújításának kivételével megtörtént. A Gárdonyi utcai ingatlan tetőfelújítását a vállalkozó a tavaszra vállalta elvégezni.

Mindezek alapján arra teszek javaslatot, hogy a közel egy éve halogatott döntését hozza meg a Képviselő-testület és a lakásgazdálkodási feladatokat a jövőben a hivatali apparátus feladatkörében lássa el.

A fentiekén túlmenően ezt indokolja az is, hogy a leromlott városi területek rehabilitációjára elnyert TOP-os pályázatok alapján a Kakasdombi akcióterületen 10, az integrált területen 4 lakás, a Szigetsor-Vasút sor akcióterületén 3, és az integrált területén 7 lakás, összesen 28 lakás felújítása valósulhat meg. Amennyiben a felújítás megkezdődik, ezekben az esetekben cserelakások felajánlásával a bérlők ki- és beköltöztetését is meg kell tudni oldani, ami azonnali döntések meghozatalát és azok gyors végrehajtását kívánja meg a projekt sikeres előrehaladása érdekében. Ezt pedig jelen körülmények között nem látom megvalósíthatónak.

#### **V. A lakások átvételének ütemezése és az azzal kapcsolatos feladatok:**

Tekintettel arra, hogy a lakásgazdálkodási feladatok ellátását a hivatalon belül is meg kell szervezni, a bérlakások átvételére az alábbi ütemezés szerint teszek javaslatot:

##### **1. ütem: 2018. január 1-től:**

Fecskeházi bérlakások	15 db
Fogyatékkal élők lakóegységei	7 db

##### **2. ütem: 2018. április 1-től:**

Szociális bérlakások	57 db
----------------------	-------

##### **3. ütem: 2018. július 1-től:**

Piaci alapú bérlakások	92 db
Állami támogatással épült bérlakások	30 db

Továbbá javaslom azt is, hogy 2018. január 1-től az Nkft. nevére már ne jöjjenek létre új bérleti szerződések, így a szerződéshosszabbítások vagy új szerződések megkötése esetén a lakások a fenti ütemezéstől függetlenül kerüljenek át az önkormányzat kezelésébe.

#### **A lakások átvétele során az alábbiakról kell intézkedni:**

##### **1. A megkötött, folyamatban lévő bérleti szerződések Ptk. 6:211 § szerinti átruházása:**

Jelenleg a bérbeadói jogokat az Nkft. gyakorolja, így a bérleti szerződésekben az Nkft. a bérbeadó. A 2017. június 1-től a kijelölt bérlő köteles végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést, valamint az adott lakásra vonatkozó kiköltözési nyilatkozatot a közjegyző előtt aláírni. Intézkedni kell a bérbeadó személye változásának a szerződéseken történő átvezetéséről. 28 közjegyzői okirat aláírására került sor eddig, ezeknél a szerződéseknél szükséges a közjegyző előtti módosítás, vagy

dönteni kell arról, hogy csak az egy évnél hosszabb időtartamra megkötött szerződések esetében kell kötelezően újra kötni a közjegyző előtt a szerződéseket.

## **2. A lakásokkal kapcsolatos követelések Ptk. 6:193 § szerinti engedményezése:**

A folyamatban lévő peres és végrehajtási ügyek és az egyéb fennálló lakbér- és egyéb lakásokkal kapcsolatos tartozások tekintetében javasolom az ügyvezető utasítását arra, hogy a tartozásokat a Képviselő-testület soron következő ülésén mutassa ki. A tájékoztatástól függően döntsön a Képviselő-testület arról, hogy a fennálló lakbértartozásokat az Nkft.-nél hagyja-e, vagy kötelezi a követelések átadására a társaságot.

## **3. A közüzemi szerződések átkötése:**

A DRV Zrt.-vel valamennyi lakás tekintetében háromoldalú szerződések vannak megkötve.

A Veolia Zrt. esetében a bérlők szerződéseiben az Nkft. nem szerepel. Az önkormányzat a behajthatatlan távhőtartozásokért mögöttes felelősséggel eddig is helyt állt.

Az E-on esetében a bérlőknek van szerződése a szolgáltatóval, így ha a bérleti szerződése megszűnik, a tartozását a saját nevére viszi tovább.

A Főgáz esetében a bérlőknek van szerződése a szolgáltatóval, így ha a bérleti szerződése megszűnik, a tartozását a saját nevére viszi tovább.

A hulladékszállítási szerződések a bérlők nevére szólnak, csak az üres lakások után fizette az Nkft.

A közös költségeket augusztus 1-jétől az Nkft. szedi be és számlázza le a bérlők felé. Az Nkft. utalja tovább a befizetett összegeket a lakáskezelők számlájára. A fizetési kötelezettséget taggyűlési határozatok állapítják meg, nem szerződés.

## **4. Intézkedni kell a hivatali munkafeladatok megszervezéséről:**

A bérlakásgazdálkodást javasolom a Városüzemeltetési Iroda feladatai között meghatározni, azzal, hogy továbbra is a Hatósági Iroda látná el a lakások pályáztatásával és a Lakhatási Tanácsadó Testület munkájával kapcsolatos feladatokat. A Városüzemeltetési Irodán meg kell teremteni a megnövekedő ügyfélkör fogadásának a lehetőségeit. A lakásokkal kapcsolatos pénzügyi, könyvelési, pénztári ki- és befizetéssel kapcsolatos feladatokat a továbbiakban a Pénzügyi Iroda látná el. Ehhez szükséges a pénzügyi tárgyú szabályzatok módosítása, valamint a bérlakásgazdálkodással kapcsolatos adatok rögzítése a pénzügyi informatikai szakrendszerekben. A hivatali dolgozók létszámát a feladathoz mérten 2018. június 30-ig javasolom bővíteni legalább 3 fővel (lakásügyi ügyintéző, műszaki ügyintéző, pénzügyi ügyintéző). A műszaki feladatok ellátását javasolom vállalkozási szerződés keretében kiszervezni. A feladatellátásra vonatkozóan a vállalkozói díjak előzetes felmérését javasolom.

## **5. Az ÁFA fizetési kötelezettség alakulása:**

Általános forgalmi adó szempontjából az Nkft. a lakásokkal kapcsolatos bérleti díjakat áfamentesen számlázza ki az áfa törvény (2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés I pontja) alapján.

Amennyiben a hivatal átvinné a lakásügyekkel kapcsolatos feladatokat és vállalkozóval látná el a kisebb javítási, karbantartási munkákat is, akkor a vállalkozó által kiállított



számla áfatartalmát ki kellene fizetni nemcsak az anyagköltségre, hanem a munkadíjakra is. Amennyiben a feladatokat katas vállalkozó látná el, a munkadíj után sem kellene az áfá-t megfizetni. A lakások bérleti díja az átvételt követően is áfamentes tevékenység maradna.

#### **6. Az Nkft. további tevékenységének meghatározása:**

Az Nkft. fő tevékenységi köre 6832 ingatlankezelés tevékenység. Az átszervezést követően a fő tevékenységi kör megváltozna. Az ügyvezetőnek fel kell mérnie azt, hogy milyen intézkedések szükségesek a továbbra is Nkft.-nél maradó közszolgáltatási és egyéb feladatok eredményes ellátása érdekében, továbbá azt is, hogy milyen intézkedések szükségesek a létszámgazdálkodás és a pénzügyi gazdálkodás terén.

#### **7. A változással érintett szerződések, dokumentumok módosítása:**

Már 2018. január 1-jével módosítani kell az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendeletet a bérbeadói jogok gyakorlására vonatkozóan.

Módosítani kell a hivatal pénzügyi szabályzatait, valamint a szervezeti és működési szabályzatot is.

Módosítani kell az Nkft. és az önkormányzat közötti közszolgáltatási szerződést.

2018. július 1-jével a fő tevékenységi kör megváltozása miatt szükség lesz az Nkft. alapító okiratának módosítására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől, hogy a bérlakás-gazdálkodás hatékonyságának javítása és a lakásállomány értékének megőrzése érdekében döntsön a lakásgazdálkodási tevékenység átszervezéséről az alábbi határozati javaslat elfogadásával.

### **Határozati javaslat**

#### **az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogok további ellátásáról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bérlakás-gazdálkodás hatékonyságának javítása és a lakásállomány értékének megőrzése érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadói, lakáskezelői feladatokat 2018. január 1-jétől az alábbi ütemezés szerint a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal feladatkörében kívánja megoldani:

##### **1. ütem: 2018. január 1-től:**

Fecskeházi bérlakások	15 db
Fogyatékkal élők lakóegységei	7 db

##### **2. ütem: 2018. április 1-től:**

Szociális bérlakások	57 db
----------------------	-------

##### **3. ütem: 2018. július 1-től:**

Piaci alapú bérlakások	92 db
Állami támogatással épült bérlakások	30 db

2018. január 1-től a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. bérleti szerződések megkötésére nem jogosult, a fenti ütemezéstől függetlenül a szerződeshosszabbítások vagy új szerződések megkötése esetén a bérbeadói jogokat az adott lakás tekintetében az önkormányzat veszi át.

2. A Képviselő-testület felkéri az Nkft. ügyvezetőjét és a jegyzőt, hogy a fenti ütemezésnek megfelelően, az érintett lakások esetében:
  - 2.1. gondoskodjanak a megkötött, folyamatban lévő bérleti szerződések átruházásáról, a közjegyzői okirata foglalt, 1 évnél hosszabb időre kötött szerződések esetében a bérbeadó változásának az okiratban történő átvezetéséről.
  - 2.2. gondoskodjanak a lakások tényleges átvételéről, a közüzemi fogyasztásmérők leolvasásáról, a közüzemi szerződések átkötéséről.
3. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy az 1. pontban foglaltaknak megfelelően
  - 3.1. a decemberi rendes ülésre terjessze elő az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosítását, valamint
  - 3.2. az önkormányzati hivatal szervezeti és működési szabályzatának módosítását
  - 3.3. gondoskodjon a hivatal érintett belső szabályzatainak, valamint az dolgozók munkaköri leírásának módosításáról
  - 3.4. terjessze az önkormányzat 2018. évi költségvetésének előkészítése során a Képviselő-testület elé a lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges hivatali létszámadatok módosítását.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a lakásgazdálkodással kapcsolatos műszaki feladatok ellátására vonatkozóan végezze el a vállalkozói díjak előzetes felmérését, melynek eredményét a 2018. januári rendes ülésre terjessze a Képviselő-testület elé.
5. A Képviselő-testület felkéri az Nkft. ügyvezetőjét, hogy a decemberi rendes ülésen tájékoztassa a Képviselő-testületet
  - 5.1. a továbbra is Nkft.-nél maradó közszolgáltatási és egyéb feladatok eredményes ellátása érdekében szükséges intézkedésekről,
  - 5.2. a lakásgazdálkodási tevékenység megszűnését követően szükséges munkáltatói intézkedésekről,
  - 5.3. a cégnek a lakásgazdálkodási tevékenység megszűnését követően várható pénzügyi, gazdasági helyzetéről, lehetőségeiről,

- 5.4. a folyamatban lévő peres és végrehajtási ügyek, valamint az egyéb fennálló lakbér- és egyéb lakásokkal kapcsolatos tartozásokról. A tájékoztatástól függően a Képviselő-testület dönt arról, hogy a fennálló lakbértartozásokat az Nkft.-nél hagyja-e, vagy kötelezi a követelések átadására a társaságot,
- 5.5. a lakásokhoz vásárolt tárgyi eszközökről és azok értékéről. A tájékoztatástól függően a Képviselő-testület dönt arról, hogy a tárgyi eszközök értékét megtéríti-e az Nkft. részére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1-5. pontban foglaltak végrehajtásához szükséges dokumentumok aláírására, kötelezettség vállalására.

**Határidő:** 1. pont: ütemezés szerint  
2. pont: ütemezés szerint  
3.1., 3.2, 5.pont: decemberi rendes ülés  
3.3. pont: 2018. január 1.  
4. pont: januári rendes ülés

**Felelős:** 1., 4. pont: Polgármester  
2., 3. pont: Jegyző  
5. pont: Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. ügyvezetője

**Végrehajtásért felelős:**  
1., 2., 4. pont: Városüzemeltetési Iroda  
3.1. pont: Hatósági Iroda  
3.2. pont: Önkormányzati Iroda,  
3.3. pont: Pénzügyi Iroda és Polgármesteri és Jegyzői Iroda  
5. pont: Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. ügyvezetője

Szabó Loránd  
polgármester