

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. december 14-i rendes ülésére

Tárgy: A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. tájékoztatója a lakáskezelés megszűnésével összefüggésben

Előterjesztő: Gulyásné Kovács Zita ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Készítette: Gulyásné Kovács Zita ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte: -

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Kht. 2004. december 15-én alakult. A cég tevékenysége kiterjed Dombóvár Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérbe adására és ehhez kapcsolódó feladatokra *(a cégkivonat szerint ez a cég főtevékenysége)*.

A bérlakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával és kezelésével kapcsolatos feladatok ellátására 2005. január 24-én Dombóvár Város Önkormányzata megbízási szerződést kötött a céggel, melyben rögzítésre került, hogy a cég saját nevében látja el a bérbeadás teendőit a helyi rendeletben foglalt feltételeknek megfelelően.

2015. június 30-ig Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006. (XII. 20.) rendelete volt érvényben, majd 2015. július 1-jétől az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet (lakásrendelet) lépett hatályba.

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 501/2017. (XI. 30.) képviselőtestületi határozatával döntött a bérlakásokkal kapcsolatos feladatok fokozatos önkormányzati átvételéről.

A cég a lakásgazdálkodási feladatokon kívül az alábbi tevékenységeket végzi:

- Kinizsi utca 37. alatti ingatlan üzemeltetése,
- a városi köztemetők üzemeltetése kegyeleti közszolgáltatási szerződés keretében,
- helyi közfoglalkoztatás,
- önkormányzati földterület művelése és járdaprogram START közmunka mintaprogramhoz kapcsolódva,
- parkgondozás és közterület-fenntartás,
- játszóterek fenntartása,
- gyepmesteri feladatok ellátása,
- nyilvános WC-k üzemeltetése,
- építőipari tevékenység,
- szakképzés keretében gyakorlati képzés.

Mindezen tevékenységekkel kapcsolatban a cég megváltozott munkaképességű munkavállalókat és közfoglalkoztatottakat alkalmaz.

A lakásgazdálkodási feladat teljes körű kiszervezésével a cég jelenlegi profilját is át kell alakítani. A korábbi években a lakásbérleti díjból befolyt bevételek egy részét a lakásügyes munkavállalók személyi kiadásaira, lakásfelújításokra, és menedzsment költségekre fordíthattuk. A lakásbérleti díjak fokozatos átvételével egyre kevesebb bevétel fog az Nkft.-nél jelentkezni, valószínűnek tartom, hogy az áprilistól befolyó bevételek még a személyi kiadásokra sem nyújtanak majd elegendő fedezetet. A jelenleg lakásügyesekkel foglalkozó munkavállalók előzetes tájékoztatás szerint június 30-tól a hivatal állományába kerülhetnek, mivel a feladatkörük nem változik. A

lakásokkal kapcsolatos műszaki feladatok ellátása még jelenleg nem tisztázott, ha a hivatal állománya látja el félévtől ezen feladatokat, javasolom a műszaki létszám átvételét. Amennyiben külsős vállalkozó fogja elvégezni a lakásokkal kapcsolatos műszaki feladatokat, akkor a munkavállalók felmentési idejével és felmentési bérével számolni kell.

A bevételekből 2017. évben körülbelül 3,9 millió forintot az Nkft. működési költségeire használhattunk fel, a 2018. évben ezzel a bevétellel már nem számolhatunk.

2017-es évben a cég törzsállományi létszáma jelentősen csökkent, a megüresedett álláshelyeket nem minden esetben töltöttük fel új munkavállalóval, a munkafolyamatok átszervezésére, hatékonyabbá tételére törekedtünk (pl. gazdasági vezetői státusz be nem töltése).

A fent említett jövő évi bevételkiesés a személyi kiadások csökkenése miatt várhatóan nem fog a cég működésében fennakadást okozni.

A lakásgazdálkodás teljes körű átadása után (2018. július 1.) a cég többi megmaradó feladata a jelenleg rendelkezésre álló törzslétszámmal elvégezhető.

A lakásgazdálkodási tevékenység jövő félévkori megszűnését követően a cég egyik legfőbb bevételi forrásától esik el, a pénzügyi helyzetünk az önkormányzat 2018. évre megállapított támogatási összegétől függ.

Lakbértartozások kimutatása

Az 1. számú mellékletben kerül részletezésre a 2011. december 31. előtt keletkezett tartozások bérlőnkénti összege, **17.576.724,- Ft.** Ez az összeg a Polgármesteri Hivataltól és a Dombóvári Jóléti Kht.-tól átvett követelések összegét is tartalmazza. 2012. január 1-től keletkezett lakbérhátralék összege a megszűnt jogviszonyok szerint **8.042.933,- Ft.**

A jelenlegi bérlők tartozásállománya 2017. október 31-én **3.477.758,- Ft** (2. számú melléklet). A bérlőknek minden hónapban felszólító levelet küldünk a hátralék összegének feltüntetésével.

Az alábbi táblázat 2004. évtől kezdve mutatja be a lakbér és hozzá kapcsolódó egyéb hátralékok keletkezését.

NYILVÁNTARTOTT LAKBÉRHÁTRALÉK ÖSSZESEN
(Kiszámlázott közüzemi díjakkal és közös jellegű költségekkel együtt)

<i>Dátum</i>	<i>PM Hivataltól átvett (Ft)</i>	<i>Jóléti Alapítványtól átvett (Ft)</i>	<i>Városgazd. Kht./NKft. saját lakbér (Ft)</i>	<i>Összesen (Ft)</i>
2004.12.31	8 057 658	4 857 117	0	12 914 775
2005.12.31	7 847 666	3 245 173	4 172 467	15 265 306
2006.12.31	6 953 442	2 278 996	6 809 831	16 042 269
2007.12.31	6 723 894	1 952 117	10 233 031	18 909 042
2008.12.31	6 115 891	1 690 039	12 351 829	20 157 759
2009.12.31	5 107 414	1 601 768	15 090 256	21 799 438
2010.12.31	4 970 811	1 568 525	16 608 530	23 147 866
2011.12.31	4 950 761	1 546 812	16 785 746	23 283 319
2012.12.31	4 950 761	1 546 812	19 328 209	25 825 782
2013.12.31	4 950 761	1 564 812	19 392 478	25 890 051
2014.12.31	4 950 761	1 564 812	18 476 388	24 991 961
2015.12.31.	4 726 761	1 409 218	20 328 262	26 464 241
2016.12.31	4 726 761	1 409 218	21 701 941	27 837 920

Hátralék összes növekedése (2005-2016. évek)

14 923 145

A lakbértartozások 2014. év december 31-től 2015. december 31-ig 1.472.280,- Ft-tal emelkedtek.

2015. december 31-től 2016. december 31-ig 1.373.679,- Ft-tal nőtt a lakbérhátralékok összege.

2016. december 31-től 2017. október 31-ig 866.913,- Ft-tal növekedett a lakbérhátralékok összege.

A 2015. évi mérlegben szerepeltek már elévült, behajthatatlan követelések kb. 12 millió forint összegben. A behajthatatlan követeléseket ugyan nem írta le a 2015. évben az Nkft., de azok után értékvesztést számolt el. A 2017. év eleji belső ellenőrzés előírta, hogy a 2016. évi mérlegkészítés során a behajthatatlan követeléseket le kell írni, mely a mérlegkészítéskor nem történt meg.

A hátralékok behajtására tett intézkedéseket a 1. sz. mellékletben szereplő táblázat részletesen tartalmazza, 2017. évben 16 bérlő esetében lett bírósági eljárás indítva a követelés érvényesítése érdekében, ebből 13 eredményesen zárult, 3 eljárás van

jelenleg folyamatban. Indokoltnak tartom, hogy a folyamatban lévő peres ügyeket a cég vigye tovább jogi képviselővel.

A lakásokhoz vásárolt tárgyi eszközökről és azok értékéről a 3. számú mellékletben részletes kimutatás készült. Az eszközök bekerülési értéke **3.723.787,- Ft** volt, jellemzően a cég a lakásokba konyhabútort, tűzhelyet, és kályhát, kandallót vásárolt. Ezen eszközök nettó értéke 1.495.547,-Ft.

Az Nkft. nyilvántartásában a Bajcsy u. 5. szám alatti ingatlan kéményfelújítása szerepel, mint idegen tulajdonon végzett felújítás, 805.937,-Ft nettó összegben, a további tételek nagyrésze már nullára leírt eszközbeszerzés.

Határozati javaslat
a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-nek a lakáskezelés
2018. évi megszűnésével kapcsolatos tájékoztatójáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. tájékoztatóját a lakáskezelés 2018. évi megszűnésével kapcsolatban elfogadja.

2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja, hogy az Nkft. nyilvántartásaiban szereplő, lakásokhoz kapcsolódó felújításokat és vásárolt tárgyi eszközöket a kapcsolódó ÁFA megfizetésével a lakások átadásával együtt az Önkormányzat térítésmentesen átvegye.

3. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri az ügyvezetőt, hogy a lakásokkal összefüggésben felmerülő követelések esetében vizsgálja felül a követelések behajthatóságát, az eddig elszámolt értékvesztés nagyságát.

A Képviselő-testület a követelések minősítésétől és behajthatóságától függően a 2018. januári rendes ülésen dönt a lakásgazdálkodással kapcsolatban fennálló követelések és kötelezettségek átadásáról, melyhez kéri az ügyvezető javaslatát a behajthatatlan követelések törlésének engedélyezéséhez.

Határidő: 2018. januári ülés

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. ügyvezetője

Gulyásné Kovács Zita
ügyvezető