

10. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2013. március 28-i rendes ülésére

Tárgy: A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. beszámolója a lakás- és helyiséggazdálkodási tevékenységről

Előterjesztő: Vida Tamás ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.

Készítette: Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság,
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A testület a 42/2013.(II.14.) számú határozatával elrendelte, hogy a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. számoljon be a márciusi rendes ülésen a 2012. évi lakás- és helyiséggazdálkodási tevékenységéről, a bevételekről és kiadásokról, továbbá mutassa be, hogy a lakbéremeléssel mekkora többletbevétele várható, valamint vázolja a 2013. évi lakásgazdálkodási tevékenységre vonatkozó elképzeléseit (tervezett kiadások, bevételek, felújítások).

A beszámoló az előterjesztés mellékletét képezi.

Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. beszámolóját a 2012. évi lakás- és helyiséggazdálkodási tevékenységről és a 2013. évi lakásgazdálkodási tevékenységre vonatkozó elképzeléseiről.

Vida Tamás
ügyvezető

*Szabó Loránd Polgármester*7200 Dombóvár
Szent István tér 1.

Tárgy: beszámoló megküldése

Tisztelt Polgármester Úr!

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 42/2013.(II.14.) Kt. határozatának 1. pontjában megfogalmazottaknak megfelelően az alábbiakban küldjük a kért beszámolót a lakásgazdálkodási tevékenységről:

I. Lakásgazdálkodás

2012	db	bérlőváltás/csere
Szociális bérlakás	100	1
Piaci bérlakás	101	8
Állami bérlakás /Liget 5-6/	30	3
Fecskeházi bérlakás	15	4
Fogyatékkal élők bérlakása (Népköztársaság u. 1.)	7	0
Helyiségek	19	2
	253 lakás	

A bevételeknek valamint a kiadásoknak a 2012-es évi alakulását az 1.sz. melléklet tartalmazza.

II. A lakbéremelés alakulása.

Előzetesen szeretném tájékoztatni polgármester urat, hogy a bérlakás állományban 2008-ban volt utoljára lakbér emelés. A mostani lakbéremelés is leginkább a piaci lakásállományt érinti. Ennek mértéke részletezve:

Lakástípus	A 2012-ig érvényes lakbérek kiszámlázott bevétele	A 2013-ban tervezett lakbérek kiszámlázott bevétele	különbözet
Piaci lakás	1.249.380.-Ft/hó	1.327.250.-Ft/hó	77.870.-Ft/hó
Állami tám. lakások	457.470.-Ft/hó	482.662.-Ft/hó	25.192.-Ft/hó
Fecskeház	105.300.-Ft/hó	108.290.-Ft/hó	2.990.-Ft/hó
összesen	1.812.150.-Ft/hó	1.918.202.-Ft/hó	106.052.-Ft/hó

Mint látható az NKft.-nek a többletbevétele (kiszámlázott) 106.052.-Ft/hó. Ebből 25.192.-+2.990.-= **28.182.- Ft**-ot a hatályos rendeletek alapján át kell adnunk az önkormányzatnak. Tehát az NKft.-nél mindössze **77.870.-Ft/hó** összeg marad amivel gazdálkodhat.

A továbbiakban, kérésének megfelelően szeretném tájékoztatni polgármester urat a következőkről:

- Az NKft. a 2008-as évtől mostanáig mintegy 40 esetben indított bírósági valamint végrehajtási eljárást a bérlői tartozások miatt vagy a lakáselhagyás kötelezése érdekében.
- A 2011 és 2012-es évben összesen 18 esetben került sor a lakásszerződés felmondására. Ebből 8 esetben bírósági intézkedés nélkül kerültek a lakások vissza adásra. 9 esetben pedig bírósági intézkedéssel került erre sor.
- Végrehajtói intézkedés karhatalommal történő kilakoltatásra ezidáig kettő esetben volt szükség.

III. A tervezett karbantartási munkálatok

1. Csatornázások, tetőfedések:

- Jókai u 13. szám alatti ház csapadékvíz-elvezető tetőcsatorna teljes cseréje, pótlása: 1.500.000.- Ft
- Ivanich A. u. 39. ház esőcsatorna bádогоzási munkái: 125.000.- Ft

2. Lakásfelújítások:

- Jókai utca 13. szám alatti ingatlan lefolyóvezetékek cseréje és új esővízvezeték kiépítése szabálytalan esővíz bekötés kiváltása érdekében: 900.000.- Ft

3. Villamoshálózat korszerűsítése:

- Tanácsköztársaság tér 1-3-5. épületben szabványos villamossági rendszert kell kiépíteni, mivel a házban található lakásokban (egy-két kivételtől eltekintve) nincs három fázisú áramellátás. (Nincs „védő nulla”). A kivitelezést az NKft. saját munkavállalóival esetleg ip. tanulókkal végezné, végeztetné el a ktsg. hatékonyság miatt: 2.300.000,- Ft

Tervezett felújítási költségek összesen: **4.825.000,- Ft**

IV. Felújítások

Teljes lakásfelújítást nem tervezünk. Az NKft. kezelésében 8 db műszakilag kiadhatatlan lakás van. Ezeknek a lakásoknak a felújítása több milliós tétel lenne, amire nincs keret.

Komoly problémákat vethet fel rövid időn belül az állami támogatással létrejött lakások közül a „Fecskeház” műszaki állapota. A Tanácsköztársaság tér 1-3-5.sz. lakóház tetőterének folyamatos leázásai és penészesedései, amely problémák vízzárési és hőhíd problémákra utalnak. Ezeknek a házaknak az előzetes kalkulációk alapján a következő felújítási korszerűsítési javaslataink lennének:

- Fecskeház. becsült felújítási költség br. 18 Mft.
 - teljes homlokzati felújítás hőszigetelés (min. 10 cm)
 - nyílászáró csere, az építéskor beépített fa nyílászárók elhasználódtak, korszerűtlenek
 - a homlokzaton lévő kilépők újraburkolása vízlevezetésének megoldása,
 - tetőszigetelés

- Tanácsköztársaság tér 1-3-5.sz. becsült felújítási költség br. 8 Mft.
 - tetőátrakás, a tető újbóli szigetelésével és a szükséges elemek pótlásával,

A fenti beruházásokra az állami támogatásból épített lakások lakbérbevételeinek a felhasználásával lehet forrást találni. Ezt a pénzt az önkormányzat elkülönítve kezeli. Információink alapján a Fecskeházra 6.8 Mft, a Tanácsköztársaság tér 1-3-5. re 8-9 Mft, a Liget ltp. 5-6-nál mintegy 27-28 Mft áll rendelkezésre. Tisztázandó a közreműködő szervezetekkel, lehetséges-e az átcsoportosítás a számlák között-e vagy sem?

Amennyiben a fenti kérdések tisztázásra kerültek és a pénzek átcsoportosíthatóak akkor a megfelelő döntéseket követően megindítandóak a beruházások.

Kérem, az elszámolások és a fenitek szíves tudomásulvételét!

Dombóvár, 2013.03.13.

Tisztelettel

Vida Tamás
ügyvezető

Lakásgazdálkodás bevételei és kiadásai 2012.

Bevételek (E Ft-ban)		
Lakbér bevételek (szociális és piaci alapú bérlakások)		22 743
Lakbér bevételek (támogatásból épült bérlakások)		6 422
- ebből: - Liget lakótelepi lakások	3 622	
- Tanácsköztársaság u. tetőtéri lakások	1 529	
- Fecskeházi lakások	1 271	
Nem lakás célú helységek bérleti díj bevétele		6 287
Támogatott lakások lakbérének 5 %-a (kezelési költség bevétel)		321
Nem lakás célú helységek 50 % bérleti díjának 5%-a (kezelési ktg bevétel)		314
Továbbhárított épületfenntartási költségek bevételei		2 592
Továbbszámlázott rezsiköltségek (víz áram, fűtés, stb.) bevételei		1 093
A.) Bevételek összesen:		39 772
Kiadások		
Támogatott lakások befolyt lakbérének átutalása Dvári Önkorm.hoz		6 145
Bérlemények befolyt bérleti díja 50%-ának átutalása Dvári Önk.hoz		2 993
B.) Bérleti díj bevételek átadott összege önkormányzatnak		9 138
C.) Bérleti díj átadás után fennmaradó saját bevételek (A - B)		30 634
További kiadások		
Lakásokkal kapcsolatos karbantartási költségek		1 470
Lakásokkal kapcsolatos rezsiköltségek		6 697
Továbbszámlázott szolgáltatások ráfordításai		1 093
D.) További kiadások összesen		9 260
E.) Működésre felhasználható lakbérbevétel (C - D)		28 071
Működési költségek		
Nkft. éves, fel nem osztható működési költségei (irodafenntartás, ügyvezetés, adminisztráció, bankköltségek, hitelkamatok, FEB, stb.)	37 282	
Ennek 57,33%-ára nyújt fedezetet a lakbérbevétel		21 374
F.) Működési költségek összesen		21 374
G.) Kiadások összesen (B + D + F)		39 772
H.) Maradék felhasználható összeg (A - G)		0