

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. február 19-i rendes ülésére

Tárgy: A Kinizsi u. 37. alatti ingatlan üzemeltetési költségeire tett javaslat

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: Varga-Stadler Gábor ügyvezető, Dombóvári
Város- és Lakásgazdálkodási NKft.

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület (a 324/2011.(IX.8.) és a 380/2011.(IX.29.) számú határozatokkal) a Kinizsi utca 37. szám alatti, 1971/1 hrsz.-ú ingatlan kezelésével és üzemeltetésével pályázat kiírása nélkül 2012. január 1.-től határozatlan időre a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-t bízta meg. Az üzemeltetési és kezelési feladatok ellátásáról szóló szerződés részletesen kifejti a cég feladatait az ingatlan használatával és hasznosításával kapcsolatban.

A feladatellátás fedezete az önkormányzat által fizetett üzemeltetési átalánydíj (2012. és 2013. évben 350.000,- Ft+ÁFA/hó), az ingatlant ingyenesen használó szervezetek által egyfajta közös költségként fizetett üzemeltetési díj, illetőleg az egyéb hasznosításból eredő bevétel (bérleti díjak).

Az un. „közös költséget” az Önkormányzat is megfizeti az általa az „U” alakú épületben raktározási célra használt helyiség után. Ennek díja 40,- Ft/hó/m², azaz havi 3.555,-Ft.

Jelenleg az alábbi szervezetek használják a JAM- csarnok egyes részeit *térítésmentesen*:

- Főépületben: - Presidium Közhasznú Egyesület (849,85 m²)
- KLIK Tolna megyei Pedagógiai Szakszolgálat Dombóvári Tagintézménye (313,32m²)
- „Kapaszkodó” Szociális és Gyermejkölési Alapszolgáltató Központ (339,11 m²)
- Tolna Megyei Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény Móra Ferenc Általános Iskola (268,88m²)
- Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. 749,2 m²

A 2520,36m²-es főépületben ki nem adott, üres terület nincs.

Az „U” alakú épületben: A 429/2014.(XII.18.) Kt. határozat a Dombóvári Boxklub részére 2019. december 31-ig meghosszabbította a térítésmentes használatot, egyben döntött az ökölvívó terem melletti edzőterem egyesület általi használatáról is. E szerint 2015-től az egyesület 572,82 m²-es területet használ térítésmentesen, melyet képviselő-testületi határozat alapján nem terheli a „közös költség” sem.

A korábban a Vincze Ju-jutsu Sportegyesület által használt 288,31m²-es ingatlanrész átadása a Boxklub részére 2015. január 14-én megtörtént.

A megállapodás értelmében az NKft. az ingatlan hasznosításából származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles nyilvántartani oly módon, hogy az, az egyéb tevékenységéből származó bevételeitől, illetve költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen, külön-külön a főépület és az ingatlan többi része vonatkozásában. Az üzemeltető köteles az ingatlan hasznosításából és működtetéséből származó bevételeit a kezelési és üzemeltetési feladatok ellátására fordítani, külön-külön a főépület és az ingatlan többi része vonatkozásában. Az üzemeltető köteles az ingatlan állapotában bekövetkező változásokról, valamint az üzemeltetési tevékenységből eredő bevételeiről és kiadásairól az Önkormányzatnak beszámolni minden év január 31-ig. A

beszámolóban javaslatot kell tenni az Önkormányzat által az adott évben fizetendő üzemeltetési díjra, melyet megfelelően alá kell támasztania, továbbá ki kell térni az adott évre tervezett felújítási, korszerűsítési, átalakítási és bontási munkálatokra, a munkálatoknak olyannak kell lennie, hogy azok biztosítsák az ingatlan hosszú távú és magas színvonalú működését, és fel kell tüntetni a munkálatok forrásigényét. Az Önkormányzat a beszámolót véleményezi és jóváhagyja az üzemeltető által elvégzendő munkálatokat, amelyek költségét az Önkormányzat beépíti az üzemeltetési díjba, illetve az egyes munkálatokra vonatkozóan külön megállapodás is köthető. Az üzemeltető a beszámolóban köteles bemutatni az önkormányzat által biztosított üzemeltetési díj felhasználását, azt csak a kezelési és üzemeltetési feladatai ellátására fordíthatja. Amennyiben az üzemeltetési díj és az ingatlan hasznosításból eredő bevételek meghaladják a kiadásokat, az üzemeltető tartalékot köteles képezni a kezelési és üzemeltetési feladatok ellátására.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 288/2013. (IX.26.) számú határozatával elfogadta az NKft. 2012. évre szóló beszámolóját és egyben határozott a Kinizsi u. 37. alatti ingatlan üzemeltetéséért fizetendő díj csökkentéséről, egyben felkérte az NKft.-t, hogy tegyen javaslatot a 2014. évi díjra.

A Képviselő-testület a 84/2014. (II.27.) számú határozatával – az üzemeltető NKft. javaslatával egyezően – a 2014. évi üzemeltetésért fizetendő díjat havi 322.000,- Ft-ban határozta meg.

Az NKft. által megküldött beszámoló

Az üzemeltetésnél két nagy csoport különíthető el a bevételek és a kiadások tekintetében:

1. Konzorciumi szerződéshez kapcsolódó, mely az NKft. és a főépületben lévő egyéb szervek között jött létre. A bevételek és a kiadások egyenlege 2014. évben 0 Ft, hasonlóan a 2013. évihez.
2. Épület fenntartásával, állagmegóvásával kapcsolatos kiadások és bevételek. A bevételek jelentős hányadát az önkormányzat által fizetett havi általánydíj teszi ki. (3.864eFt, 71%). Bevétel még a bérleti díjak és a helyiségek közös költség bevételei.

A 6.608.764,- Ft-os összes kiadáson belül az üzemeltetési költségek 40%-ot, míg az egyéb költségek (közvetlen-, az általános, a bérköltség) 60%-ot tesznek ki. E szerint a feladatra ténylegesen fordított kiadásnál sokkal nagyobb arányt képviselnek a rászámolt, felosztott egyéb költségek. Ez utóbbin belül is a bérköltség az összes kiadás 35%-a.

A bevételek és a kiadások egyenlege 2014-ben – 1.190.270,- Ft, vagyis a tevékenység veszteséges, az NKft. az épület komplexum fenntartásához és üzemeltetéséhez saját forrásból biztosította a hiányzó forrást.

Az üzemeltetésbe adás legfőbb célja – miszerint az ingatlanok egy felelős gazdája legyen – mindenképpen megvalósult, a „JAM” állapota rendezettebb, elvárásoknak megfelelő, az üzemeltető eleget tett a szerződésben vállaltaknak, az ingatlan állagmegóvása teljesült. A beszámoló szerint a 2014. évi üzemeltetési tevékenység veszteséges, hasonlóan az előző évekhez. Ehhez azonban hozzá kell tenni, hogy a kimutatott költségek köre, az általános működési költségeknek az üzemeltetésre számított aránya és mértéke nem rögzített, azt a cég árbevétel-arányosan osztja fel. Az is említést érdemel, hogy az ingatlan fő használója maga az üzemeltető, az összes üzemeltetési költség arányos része, mint használatot terheli.

A 2014. évi üzemelési díj 8%-kal volt alacsonyabb a 2013. évinél. A csökkentést az NKft. saját költségvetésének terhére, mint „rezsicsökkentés” javasolta. A számok tükrében nem sikerült a kiadások megszorítása, azok kis mértékben nőttek. (6.533eFt-ról 6.608eFt-ra) A bérjellegű költségek viszont 17%-kal csökkentek. A beszámolóból nem derül ki, hogy az NKft. alkalmaz-e közfoglalkoztatottakat a JAM üzemeltetésénél, így csökkentve tovább a kiadásait.

Az önkormányzat által fizetett átalánydíj (a csökkentést figyelembe véve 336.000,- Ft-tal csökkent, tehát a csökkentés nélkül is veszteséges lett volna az üzemeltetés.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

Határozati javaslat

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. 2014. évre szóló beszámolóját a Kinizsi u. 37. alatti ingatlan üzemeltetési és kezelési feladatainak ellátásáról tudomásul veszi.
2. A Képviselő-testület a Kinizsi u. 37. alatt ingatlan üzemeltetéséért fizetendő díjat az üzemeltető Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. javaslatára a 2015. évben havi 322.000,- Ft-ban határozza meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a 2015. évi üzemeltetési díjról szóló megállapodás megkötésére.

Határidő: 2015. március 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda
Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.

Szabó Loránd
polgármester

Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

adószám: 22125819-2-17 ; cégjegyzékszám: Tolna Megyei Bíróság 17-09-007169

Dombóvári Város Önkormányzata

iktatószám: 00330./2015

Szabó Lóránd Polgármester

7200 Dombóvár
Szabadság u 18

Tárgy: Dombóvár, Kinizsi u 37 ingatlan üzemeltetésnek 2014. évi beszámolója

A 2011.12.20-án létrejött ingatlan kezelési és üzemeltetési szerződésben a Dombóvári Város Önkormányzata a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKFT üzemeltetésébe adta a Dombóvár Kinizsi u 37 szám alatti 1971/1. hrsz-ú ingatlant. Az ingatlan 3 hektár 7163 m² területű „kivett telephely”, mely több funkciós, több eltérő, személyforgalommal is járó tevékenységet végző szervezet által területi egység, különböző célra használt épületekkel, építményekkel.

Az ingatlankezelési és üzemeltetési szerződés III. fejezet 14/d pontja alapján köteles a Városgazdálkodási NKFT a tárgyévét követő év január 31-ig hiteles beszámolót készíteni a 1971/1 hrsz-ú ingatlan üzemeltetéséről.

Az NKFT gazdálkodásának egyik fő szabályozója a 2000. évi C. törvény (számviteli törvény). E törvény alapján meg kell határozni a mérlegkészítés időpontját („mérlegkészítés időpontja: a mérleg egyes tételeihez kapcsolódóan meghatározott azon - az üzleti év mérleg-fordulónapját követő - időpont, amely időpontig a megbízható és valós vagyoni helyzet bemutatásához szükséges értékelési feladatokat el lehet és el kell végezni”), melyet a cég számviteli politikájában rögzíteni kell. Ez az időpont cégünknel február 28-a, tehát az eddig felmerülő gazdasági eseményeket figyelembe kell venni az egyszerűsített éves beszámoló készítésekor.

Ebből következik, hogy a jelen beszámolóban szereplő számadatok, és a számviteli törvény által meghatározott egyszerűsített éves beszámolót alátámasztó főkönyvi kivonatban, nyilvántartásokban szereplő adatok eltérést mutathatnak, mivel cégünk még nem rendelkezik lezárt 2014. évi könyvelési adatokkal.

AZ NKFT feladata, hogy kezelési és üzemeltetési feladatokat a rendes gazdálkodás szabályai szerint ellássa, és biztosítsa az épület rendeltetésszerű és biztonságos üzemelését. Feladata továbbá állagának fenntartása, értékének megőrzése. A szerződés III. fejezetének 14/ a, és b pontja szerint a hasznosításból származó bevételeit illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles kezelni, külön a helyszínrajzon 1-es számmal jelölt főépület és az ingatlan többi része vonatkozásában.

Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

adószám: 22125819-2-17 ; cégjegyzékszám: Tolna Megyei Bíróság 17-09-007169

A Kinizsi u 37 szám alatti ingatlan üzemeltetésénél két nagy csoport különíthető el bevételek és kiadások tekintetében:

1/ Az első az un. konzorciumi szerződéshez kapcsolódó kiadások és bevételek, mely a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKFT és a főépületben lévő egyéb szervezetek között jött létre. Ebben az épület egészére felmerülő rezsiköltségek, és egyéb kiadások felosztása került meghatározásra. A konzorciumi szerződésben meghatározott használati aránynak megfelelően kerülnek a kiadások felosztásra, és továbbszámlázásra a szervezetek felé. A nem használt helyiségek költsége az NKFT arányát növelik, így annak költségeit teljes egészében az NKFT viseli.

2014-ben a konzorciumi szerződéshez kapcsolódó bevételek és kiadások a következő képpen alakultak:

kiadások (8158 főkönyvi számla):	7.062.755,-Ft
<u>bevételek (92961 és 92962 főkönyvi számla):</u>	<u>7.062.755,-Ft</u>
egyenleg:	0,-Ft

A főépület üzemeltetésével kapcsolatos rezsi kiadások és a felosztással továbbszámlázott bevételek önálló főkönyvi számon szerepelnek, a rezsi költség továbbszámlázása a ténylegesen beérkezett számlák lapján történik. A PRESIDIUM Közhasznú Egyesület részéről érkezett kérés alapján 2014-ben havi általány díjat számlázunk (pályázati elszámolás technika miatt), ahol féléves ciklusban készítünk végelszámolást a tényleges rezsiköltség számlák alapján. ezt a rendszert szerettük volna a KLIK-nél is bevezetni, de az üzemeltetési szerződés aláírva a mi napig sem érkezett vissza, így tényleges költség elszámolás került kiszámlázásra, általánydíj nem.

2/ A másik nagy csoport az épület fenntartásával, állagmegóvásával, és a főépületen kívüli területek üzemeltetésével kapcsolatos kiadások és bevételek.

Ebbe a csoportba tartozó bevételek közé tartoznak a konzorciumi szerződésen kívüli bérleti díjak, és ezekhez kapcsolódó üzemeltetési költségtérítés, valamint az Önkormányzat által biztosított üzemeltetési általánydíj. Ezek 2014-ben a következő képpen alakultak:

Önkormányzati általánydíj:	3.864.000,-Ft
Bérletij bevételek:	1.020.948,-Ft
<u>Helyiség közös költség bevétel:</u>	<u>533.546,-Ft</u>
Összesen:	5.418.494,-Ft ✓

Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

adószám: 22125819-2-17 ; cégjegyzékszám: Tolna Megyei Bíróság 17-09-007169

Az ingatlan fenntartásával kapcsolatos kiadások közé tartoznak a felhasznált anyagok, saját kivitelezésben elvégzett karbantartási és felújítási munkálatok, üzemeltetési feladatok, igazgatási és adminisztrációs tevékenységhez kapcsolódó személyi jellegű kiadások és általános egyéb kiadások. 2014-ben ezek a kiadások a következők voltak:

gyűjtőre könyvelt közvetlen költségek	1.038.590,-Ft
általános költségek felosztás alapján	640.095,-Ft
bérlőköltség felosztás alapján	2.289.788,-Ft
<u>üzemeltetési költségek szerződés szerint</u>	<u>2.640.291,-Ft</u>
Összesen:	6.608.764,-Ft

A fentiek alapján a bevételek és kiadások alakulása a következő:

Bevételek.	5.418.494,-Ft
<u>Kiadások:</u>	<u>6.608.764,-Ft</u>
<i>egyenleg</i>	<i>- 1.190.270,-Ft</i>

A fent említett kiadások és bevételek részletezése az 1-4 számú mellékletekben található.

Mint látható „JAM” üzemeltetésének kiadásai meghaladják a befolyó bevételeket. Saját forrásból biztosítottunk az épület komplexum fenntartásához, üzemeltetéséhez 1.190.270,-Ft-ot. Ezek alapján kérjük és javasoljuk a JAM üzemeltetéshez juttatott Önkormányzati átalánydíj összegének felülvizsgálatát, különös tekintettel arra, hogy 2014. évben ez az előző évinél is kevesebb volt.

Az elvégzett munkálatok részletezése:

Beltéri munkálatok:

- Főépület beléptető rendszer kialakítása
- Liftaknák vízszigetelése, vakolat javítása
- Konferencia terem vakolat javítás, festés

- Főépület közlekedő, lépcsőház vakolat javítás, festés
- KLIK részére iroda helyiségek festése
- Érintésvédelmi vizsgálatnál feltárt hibák javítása, szerelése
- Folyamatos egyéb karbantartási munkálatok elvégzése

Kültéri munkálatok:

- Főépület belső udvar LED világítás kialakítása
- Belső parkoló térvilágítás kialakítása
- Volt szociális lakások átalakítása raktárrá
- U- alakú csarnok raktárhelyiségeinél portál csere
- U- alakú raktáraknál szellőztetés kialakítása
- Szabadság u 8 költözés miatt U-alakú épületben közfoglalkoztatottak részére öltöző, szociális helyiségek kialakítása
- Szabadság u 8-ból költözés miatt közfoglalkoztatotti adminisztrációs iroda kialakítása U-alakú épületben
- U- alakú épület lapos tetejének lokális javítási feladatai

A fentiek alapján látható, hogy az ingatlan kezelési és üzemeltetési szerződésben foglaltaknak eleget tettünk, a kezelési és üzemeltetési feladatokkal kapcsolatos költségeket bérleti díj bevételek és tulajdonosi hozzájáruláson felül is viseltük, hogy az épület állagát megóvhassuk, zavartalan működését biztosítani tudjuk.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét és a 2014. évi beszámoló elfogadását.

Dombóvár, 2015.02.04


Varga-Stadler Gábor

ügyvezető

JAM elszámolás 2014

megnevezés	összeg
Bevételek	
ingatlan üzemeltetési általány	3 864 000
Jam helyiség bérleti díj	1 020 948
JAM helyiség közös költség	533 546
JAM konzorciumi bevétel	7 062 755
Bevételek összesen	12 481 249
Kiadások	
JAM konzorciumi kiadások	7 062 755
JAM közvetlen költségek	1 038 590
JAM üzemeltetési kiadásó szerz. Szerint	2 640 291
Béreköltség	2 289 788
Felosztott általános költségek	640 095
Kiadások összesen	13 671 519
JAM üzemeltetés eredménye	-1 190 270

1 számú melléklet

Költségfelosztás bevétel arányosan 2014

Főkönyvi számla száma	Megnevezés	Összeg	bevételi arány %
	JAM ingatlan üzem. Átalány	3 864 000	
	JAM helyiség bérleti díj	1 020 948	
	JAM helyiség közös költség	533 546	
9296	JAM konzorciumi bevétel	7 062 755	
	JAM bevételek összesen 2013	12 481 249	3,04
	Minden egyéb bevétel 2013	398 474 138	96,96
	Bevételek összesen	410 955 387	100,00
	Összes általános költség	21 075 640	
	JAM-re eső rész	640 095	

Összes általános költség tartalmazza mindazon kiadásokat, melyek cég szinten merülnek fel az üzemeltetéssel és ingatlan kezeléssel kapcsolatban. Ezek a költségek önállóan nem sorolhatók be egy tevékenység, vagy költséghely mögé, de a működéshez szükséges kiadások. Ezeket a kiadásokat árbevétel arányosan osztjuk fel adott feladatokhoz.

Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.**JAM gyűjtőre könyvelt közvetlen költségek 2014.**

Sor- szám	Főkönyvi számla		Teljes összeg
	száma	megnevezése	
3.	51111	Építőanyagok	34 134
4.	51112	Festékek, festési segédanyagok	119 163
5.	51113	Villanszerelési anyagok	129 994
6.	51114	Vízvezeték szerelési anyagok	77 473
7.	51119	Egyéb alapanyag	79 698
8.	51129	Egyéb segédanyagok	8 554
9.	51141	Karbantartási anyagok (nem lakás)	20 856
10.	51151	szerszámok	2 126
11.	51191	Tisztítószer	6 319
14.	51199	egyéb anyag	30 638
15.	5221	gépek bérleti díja	0
16.	52419	szakipari javítások	75 390
17.	5263	internet	26 184
18.	5273	építőipari szolgáltatás	30 000
19.	5275	egyéb anyagmegmunkálás	4 598
20.	5295	más vállk.közt, távfűtés	5 730
21.	5296	Biztonsági szolgálat	92 540
22.	5299	egyéb igénybevett szolgáltatás	172 794
23.	535	bankköltség	122 399
KÖLTSÉGEK összesen			1 038 590

A Dombóvár, Kinizsi u 37 szám alatti ingatlan főépületen kívüli részeinél ténylegesen elvégzett kezelési, üzemeltetési feladatok összegzése az üzemeltetési szerződésben meghatározott sorszámok szerinti bontásban:

sorsz	megnevezés	mértékegység	menyiség	egységár	érték
3	fűnyírás	alkalom	14	6 740,0	94 360
	térkő tisztítás, gyomírtás	alkalom	2	3 800,0	7 600
	szeméttárolók ürítése	alkalom	52	680,0	35 360
	síkosítás mentesítés	óra	5	824,5	4 123
	öntözés	alkalom	3	2 600,0	7 800
	<i>Összesen</i>				149 243
4	gyomírtás	alkalom	2	10 745,0	21 490
	szemetes ürítés	alkalom	52	680,0	35 360
	<i>Összesen</i>				56 850
8	kaszálás	alkalom	6	4 795,0	28 770
	fa metszés	alkalom	1	24 000,0	24 000
	<i>Összesen</i>				52 770
9	kavics tisztítás	alkalom	2	10 890,0	21 780
	járda tisztítás	alkalom	3	3 630,0	10 890
	<i>Összesen</i>				32 670
10	palánk javítás	alkalom	1	56 000,0	56 000
	terület tisztítás, szemetes ürítés	hetente	52	1 800,0	93 600
	csatorna tisztítás	alkalom	1	95 000,0	95 000
	<i>Összesen</i>				244 600
13	takarítás	hetente	52	1 800,0	93 600
	<i>Összesen</i>				93 600
14	salak karbantartás, tisztítás	éves	1	148 900,0	148 900
	sport kapuk karbantartása	éves	1	38 000,0	38 000
	festés, mázolás	alkalom	1	8 500,0	8 500
	<i>Összesen</i>				195 400
15	homok tisztítás	alkalom	4	8 500,0	34 000
	<i>Összesen</i>				42 500
20	fűnyírás, gyomtalanítás	alkalom	4	16 107,0	64 428
	<i>Összesen</i>				96 642
21	fűnyírás	alkalom	14	14 385,0	201 390
	metszés	alkalom	1	27 000,0	27 000
	bokrok, cserjék gondozása	alkalom	4	15 000,0	60 000
	öntözés	alkalom	4	1 600,0	6 400
	térkő tisztítás, gyomírtás	alkalom	2	2 800,0	5 600
	játszóter karbantartás	alkalom	1	30 000,0	30 000
	szállítási feladatok (zöld hulladék)	alkalom	18	3 000,0	54 000
	<i>Összesen</i>				384 390

sorsz	megnevezés	mértékegység	mennyiség	egységár	érték
22	ritkítás	alkalom	1	54 000,0	54 000
	fűnyírás	alkalom	8	5 194,0	41 552
	metszés	alkalom	1	36 000,0	36 000
	<i>összesen</i>				<i>131 552</i>
23	fűnyarás	alkalom	14	74 291,0	1 040 074
	sétány tisztítása, gyomírtás	alkalom	2	18 000,0	36 000
	hidak karbantartása	alkalom	2	15 000,0	30 000
	metszés	alkalom	1	54 000,0	54 000
	összesen				1 160 074
MINDÖSSZESEN					2 640 291