Tartalomjegyzék

[Ábra-jegyzék és mellékletek jegyzéke: 3](#_Toc420365944)

[I. Bevezetés 4](#_Toc420365945)

[II. A SZOVA Zrt. Bérleménykezelési tevékenységét folytató szervezeti egységének rövid bemutatása 5](#_Toc420365946)

[III. A lakásgazdálkodással összefüggő legfontosabb jogszabály-változások 6](#_Toc420365947)

[IV. A SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú ingatlanok állománya 8](#_Toc420365948)

[IV.1. Az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások 2014. évi hasznosításának bemutatása 15](#_Toc420365949)

[IV.2. Lakott önkormányzati lakások hasznosítása 17](#_Toc420365950)

[IV.1.1. Bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási joggal érintett lakások 18](#_Toc420365951)

[IV.1.2. Nyugdíjas Bérlők Háza 19](#_Toc420365952)

[IV.1.3. Az Önkormányzati bérleti jogviszonyokra vonatkozó kijelölések: 19](#_Toc420365953)

[IV.1.4. Lakások bérbeadására meghirdetett pályázati eljárás 20](#_Toc420365954)

[IV.1.5. A lakásrendelet 21/A. §-ára történő hivatkozással kiadott kijelölés: 20](#_Toc420365955)

[IV.1.6. Átmeneti szállások: 20](#_Toc420365956)

[IV.1.7. Mérnök- Orvos Pedagógus Ház (MOP Ház): 21](#_Toc420365957)

[IV.1.8. Szociális szállások: 21](#_Toc420365958)

[IV.1.9. Jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók: 23](#_Toc420365959)

[IV.3. Bérleményellenőrzések: 25](#_Toc420365960)

[IV. 4. Az üresen álló lakások körének bemutatása 25](#_Toc420365961)

[IV.4.1. A helyreállításra váró lakások 29](#_Toc420365962)

[IV.5. Üresen álló bérlakás helyreállítások 31](#_Toc420365963)

[IV.5.1. Pénzeszköz átadással megvalósuló Önkormányzati bérlakás-helyreállítások 31](#_Toc420365964)

[IV.5.2. Bérbeadót terhelő bérlő bevonásával történő lakáshelyreállítás bérbeszámítással 31](#_Toc420365965)

[IV.5.3. „Gazdaságfejlesztés, mérnöki képzés” elnevezésű keretből megvalósult lakáshelyreállítások 32](#_Toc420365966)

[V. A lakásgazdálkodással kapcsolatos bevételek és kiadások alakulása 33](#_Toc420365967)

[V.1. Az önkormányzati ingatlanok hasznosításából származó 2014. évi bevételek 33](#_Toc420365968)

[V.1.1. Lakásbérleti díj-előírás, lakbér támogatás, lakbér csökkentés: 34](#_Toc420365969)

[V.1.2. Bérbeszámítás bérlemény helyreállítása esetén 38](#_Toc420365970)

[V.1.3. Nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérleti díj-előírás: 40](#_Toc420365971)

[V.1.4. Bérlőknek, használóknak továbbszámlázott költségek előírása: 41](#_Toc420365972)

[V.1.5. Egyéb bevételek: 43](#_Toc420365973)

[V.2. Önkormányzati tulajdonú bérleményekkel kapcsolatos 2014. évi kiadások, a bevételek felhasználása 43](#_Toc420365974)

[V.2.1. Üzemeltetésre fordított kiadások: 44](#_Toc420365975)

[V.2.2. Felújításra fordított kiadások: 46](#_Toc420365976)

[V.2.3. Karbantartásra fordított kiadások: 47](#_Toc420365977)

[V.2.4. Közüzemi költségek: 49](#_Toc420365978)

[V.2.5. Egyéb kiadás: 50](#_Toc420365979)

[V.2.6. Nem lakáscélú helyiségek üresen állási költsége: 51](#_Toc420365980)

[V.2.7. Kezelési díj: 52](#_Toc420365981)

[V.I. A hátralékok alakulása, a hátralék behajtás érdekében tett intézkedések bemutatása 53](#_Toc420365982)

[VI.1. Önkormányzati bérlakásokkal összefüggő hátralék alakulása 55](#_Toc420365983)

[VI.2. Önkormányzati nem lakás célú helyiségeket érintő hátralék alakulása 58](#_Toc420365984)

[VI.3. Hátralékbehajtás folyamata, megtett intézkedések 59](#_Toc420365985)

[VII. 2014 évben a bérleménykezelési tevékenység során bekövetkezett rendkívüli események, és az egyedi ügyintézést igénylő esetek 66](#_Toc420365986)

[VII.1. Bejelentések: 66](#_Toc420365987)

[VII.2. Tűzesetek: 67](#_Toc420365988)

[VII.3. A Népegészségügyi Intézettől érkezett jelzések: 70](#_Toc420365989)

[VII.4. Faápolási munkák elvégeztetése: 71](#_Toc420365990)

[VII.5. Állattartási problémák: 72](#_Toc420365991)

[VII.6. Bérlők magatartásával összefüggő problémák: 72](#_Toc420365992)

[VII.7. Gázvezetékek és berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálata 73](#_Toc420365993)

[VII.8. Társasházi közgyűlések: 74](#_Toc420365994)

[VIII. Összegzés 75](#_Toc420365995)

# 

# Ábra-jegyzék és mellékletek jegyzéke:

1. **ábra:** A SZOVA Zrt. által kezelt Önkormányzati tulajdonú ingatlanok rendeltetés szerinti

megoszlása 2014.

1. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú bérlakások megoszlása a bérlakásnak helyet adó épület

tulajdoni formája szerint 2014.

1. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2014.
2. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények megoszlása fűtési mód szerint 2014.
3. **ábra:** Lakot és üres önkormányzati lakások megoszlása
4. **ábra:** Lakott és üres önkormányzati lakások számának alakulása 2010.-2014.
5. **ábra:** Lakott önkormányzati tulajdonú lakások jogcím szerinti megoszlása
6. **ábra:** Jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók számának alakulása 2010.-2014.
7. **ábra:** Üres lakások megoszlása az üresen állás oka alapján 2014.
8. **ábra:** Helyreállításra váró lakások darabszámának alakulása 2010.-2014.
9. **ábra:** Önkormányzati bérlemények hasznosításából származó bevételek megoszlása

2014.

1. **ábra:** Lakásbérleti díj-előírás összegének alakulása 2010.-2014.
2. **ábra:** Nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérelőírás 2010.-2014.
3. **ábra:** A bérlőknek, használóknak továbbszámlázott díjak előírásának megoszlása 2014.
4. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításából származó bevételek

felhasználása 2014.

1. **ábra:** Karbantartási munkákra fordított kiadások 2010.-2014.
2. **ábra:** SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralék

alakulása 2010.-2014.

1. **ábra:** Önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralék alakulása 2014. év
2. **ábra:** Önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralékok összetétele
3. **ábra:** Önkormányzati bérlakásokkal összefüggő összes hátralék alakulása 2010.-2014.
4. **táblázat:** Az értékesítés miatt 2014. évben kezelésből kiadott lakások
5. **táblázat:** A lakások komfortfokozata és szobaszáma szerinti felosztás 2014.
6. **táblázat:** 2014. évben megüresedett 66 db. bérlakás időbeli megoszlásban
7. **táblázat:** Azon okok amelyek miatt 66 db. bérlemény nem hasznosítható
8. **táblázat:** 2010.-2014. év közötti üres lakások darabszámának alakulása
9. **táblázat:** 2014. évet tekintve havi bontásban kimutatott megállapított lakbér,

illetőleg lakbértámogatás összege

1. **táblázat:** 2014. év végén műszaki állapot miatti lakbércsökkentés
2. **táblázat:** 2014. évben az önkormányzati bérlakásokban történő kényszerkiköl-

töztetés

**Mellékletek:**

1. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények hasznosításából származó bevételek 2014.
2. **sz. melléklet:** Kimutatás az önkormányzati tulajdonú bérlemények bérleti díj-előírásáról, a lakbértámogatásról és a befolyt bérleti díjról 2014.
3. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények bevételeinek felhasználása 2014.
4. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények hátraléka 2014.

# Bevezetés

Jelen beszámolóban Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlanoknak kizárólagosan a SZOVA Zrt. kezelésében, és elsősorban a Bérleménykezelési Osztályának tevékenységi körébe tartozó lakásingatlanok 2014. évi kezelési és üzemeltetési tevékenységének folyamatáról és eredményeiről kívánunk a Tulajdonos részére összefoglaló jelentést adni.

A beszámolóban arra törekedtünk, hogy az ingatlan állomány tényadatai, a kezelési tevékenységet meghatározó döntések, valamint a tárgyév során bekövetkezett befolyással bíró történések kerüljenek bemutatásra, egyben képet alkotva a kezelői munkáról.

A lakásgazdálkodással összefüggő kezelői tevékenységről –a tulajdonos elvárása alapján - a tárgyévet megelőző évi beszámolót 2009. évtől kezdődően évente készítjük el, egy kialakult és a jelen összefoglalóhoz is úgynevezett „sorvezetőként” alkalmazott tematikában és felépítésben.

Az irányelv megtartásával lehetőség nyílik az adatállomány szemléltető és egyszerű összehasonlítására, a változások közvetlen érzékelésére.

Ahogy elsődlegesen a tartalomjegyzékből is következik a beszámoló tartalmát nyolc fejezetre osztottuk fel, ezen belül négy fejezet tartalmazza az ingatlan-állomány különböző szempontok szerinti szemléltetését és az összefüggő adatértékelést, amelyről végül egy külön összegző fejezet zárja le magát a beszámolót. A dokumentáció részei a mellékletek,amelyekre a fejezetek szöveges részeiben hivatkozunk, illetve adunk azok adattartalmára értelmező magyarázatot, továbbá tartalmazzák a bérleménykezeléssel kapcsolatos 2014. évi gazdálkodást érintő részletes pénzügyi kimutatásokat.

A 2014.-es évben, hasonlóana korábbi évekhez a lakásállomány kezelése mellett az egyéb önkormányzati tulajdonban álló nem lakáscélú, illetve az ideiglenesen átadott „speciális helyzetű” ingatlanokat érintő kezelői tevékenységről is említést teszünk, mivel indokoltan azok a gazdálkodásból a finanszírozást érintően nem választhatóak el.

A dokumentációban feldolgozott és említett tényadatok minden esetben az év végére vonatkozót, azaz 2014. december 31. napján fennálló állapotot tükrözik. Az egyéb információk esetén, és az egyedi esetek bemutatása során az adatvédelmi előírásokra tekintettel az adott esemény kapcsán minden esetben kizárólag csak a pontos helyszínt, azaz a bérlemény címét említjük.

# A SZOVA Zrt. Bérleménykezelési tevékenységét folytató szervezeti egységének rövid bemutatása

Bevezető fejezetünket követően kívánunk kitérni a Bérleménykezelési Osztály munkájának érintőleges ismertetésére.

Társaságunk a kizárólagos kezelői tevékenységet Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatával a 2006. évben megkötött érvényben lévő üzemeltetési szerződés értelmében a Tulajdonos rendelkezései alapján a hatályos jogszabályi keretek között elsődlegesen az Ingatlankezelési Egysége alá tartozó fent nevezett osztályával látja el. A napi feladatok hatékony és eredményes teljesítése a szervezet további egységeinek közvetlen közreműködésével: Jogi Osztály, Pénzügyi és Számviteli Csoport, Díjkönyvelés, Műszaki Osztály és a Társasházkezelési Osztállyal valósítható meg.

Az ingatlankezelési tevékenység folyamata során törekedünk arra az optimális működtetésre, amely a szükséges és megfelelő üzemeltetés és karbantartás mellett biztosítja az ingatlanok, bérlemények rendeltetésszerű használatát, használhatóságát. Ezek mellett eredményezi az állagmegóvást, értékmegőrzést, az idő előtti felújítások megelőzését. Az üzemeltetési tevékenység folyamatos, a karbantartás időszakos, vagy tervszerű is lehet.

Karbantartásnak minősül, és a kezelt állomány nagyságából és típusából eredően a hibaelhárítás napi rendszerességű, a rendeltetésszerű használatot közvetlenül befolyásoló, akadályoztató, azonnali beavatkozást igénylő tevékenység.

A kezelői tevékenység körébe tartozik továbbá a felújítások, helyreállítások tervezése, és volumenétől függetlenül a lebonyolítása, amely lehet részleges és teljes körű is. A helyreállítással érintett munkálatok előkészítésében a társaság Műszaki Osztálya nyújt támogatást.

*A kezelői tevékenység gördülékenységét, valamint az abból fakadó adatszolgáltatások rugalmas voltát az idő során kialakult gyakorlat és a szervezeten belül összehangolt nyilvántartások, valamint a jogi előkészítettség biztosítják.*

A tevékenység megvalósításának koordinálását végző Bérleménykezelési Osztály állománya a 2014. december 31.-i állapot szerint 19 fő, melyből 12 fő szellemi és 7 fő úgynevezett házhoz beosztott fizikai dolgozó. Az irodai dolgozók létszáma 7 fő bérleménykezelőből, 2 fő műszaki ügyintézőből, és 1-1 fő asszisztens és osztályvezetőből áll. A fizikai létszám 5 fő házfelügyelő, 1 fő gondnok és 1 fő takarító, fűnyíró személyéből tevődik össze. A fizikai tevékenységet ellátó létszámot érintően említenénk meg, hogy az átmeneti, illetve tartós létszámcsökkenés esetén a helyettesítéshez a Hátrányos Helyzetű Roma Fiatalokat Támogató Közhasznú Egyesület segítségét vesszük igénybe a feladatok zavartalan ellátásának biztosításához.

A 2014.-es év utolsó negyedévében a Bérleménykezelési Osztály létszámából 3 fő (irodánként 1 fő) vett részt a Vas Megyei Kormányhivatal Munkaügyi Központjának szervezésében a TAMOP - 2.1.6 - Újra tanulok – keretein belül megvalósuló Fogyasztóvédelmi referensképzésen. Esetünkben a panaszkezelések napi gyakorlatban való folyamatának körültekintő megoldásához nyújthat hasznos segítséget az ilyen irányú ismeretek megszerzése.

2014. szeptember 30-án a társaságot teljes körűen érintve lezajlott az alkalmazott minőségirányítási rendszer megújító auditja. Ennek eredményeképpen továbbra is az MSZ EN ISO 9001:2009 irányelveket alkalmazzuk a tevékenységet érintően a működés során.

# A lakásgazdálkodással összefüggő legfontosabb jogszabály-változások

2014. évben is több, a SZOVA ZRt. által végzett ingatlankezelést befolyásoló olyan jogszabály-változás történt, melyek meghatározták munkánkat, illetőleg befolyásolták az elmúlt évi történéseket, valamint részben a pénzügyi adatok alakulását.

Az új Polgári Törvénykönyv a **2013. évi V. törvény** váltotta fel a korábbit, az 1959. évi IV. törvényt. Emiatt számos törvény és alacsonyabb jogszabály módosult. A korábbi szabályozáshoz viszonyítva a módosulás egyes elemeit nem részletezzük, de szerződéses jogviszonyainkban még mindkét törvényt alkalmazzuk. Ugyanis a 2013. év CLXXVII. tv. a Ptk. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről 1.§-ában úgy rendelkezik, hogy a hatálybalépést követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megtett jognyilatkozatokra kell alkalmazni.

Az új Ptk. XVII. Cím alatt a használati szerződések körében XLIV. fejezetében a bérleti szerződésről rendelkezik. 1. pontban a bérleti szerződések általános szabályait, 2. pontban a lakásbérleti szerződések szabályait rendezi.

A korábbi szabályozáshoz képest új szabályokat is tartalmaz, melyek közül néhányat kiemelünk az általános szabályok közül:

* az egészséget veszélyeztető lakás bérlete bérlő általi felmondásának lehetősége
* a bérbeadó hozzájárulása szükséges az albérletbe, használatba adáshoz
* a felmondás joga a bérbeadót nemcsak a bérleti díj, hanem a bérlőt terhelő költségek és terhek nem fizetése esetén is megilleti
* differenciáltan szabályozza a rendes felmondás idejét
* ingatlan és lakás bérletére is vonatkozik az a szabály, hogy a bérlő követelései kiegyenlítéséig használat nélkül visszatarthatja a dolgot, a jogosulatlan visszatartás idejére azonban a szerződés alapján kikötött bérleti díjat köteles megfizetni

A lakásbérlet új Ptk-ban rögzített szabályai közül kiemeljük:

* kógens szabályozással meghatározza a biztosíték legmagasabb mértékét
* rendelkezik a bérbeadó karbantartási kötelezettségéről
* a dologbérletre vonatkozó általános szabályozástól eltérően rendezi a bérlő elviteli jogát
* szabályozza munkálatok esetén a bérlő tűrési kötelezettségét
* előírja a rendes és rendkívüli felmondás sajátos szabályait, melyek között a magatartási problémák miatti felmondásnál a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsító bérlőnek lehet felmondani, míg korábban a lakókkal szembeni,az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítónak.

A Ptk. hatálybalépésével összefüggésben más jogszabályok is változtak.

Számunkra egyik meghatározó jogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló **1993. évi LXXVIII. törvény**. 2014. évben történt törvényi változásokból néhányat kiemelünk:

* a lakásbérlet létrejöttének szabályai módosultak
* a szavatosság szabályai új megfogalmazást nyertek
* bérbeadó karbantartási kötelezettségei változtak
* a bérlő tűrési kötelezettségének meghatározása is módosult
* változtak a bérbeadó és a bérlő általi felmondás szabályai is

A társasházakról szóló **2003. évi CXXXIII. törvény** szintén több ízben módosult 2014. évben is. Ettől az évtől kellett alkalmazni a közös tulajdonban álló épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díja, valamint a külön tulajdonban álló épületrészeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarítások kimutatását. A módosítások érintették még a társasházak szerveinek törvényességi felügyeletéről szóló szabályokat, a rezsicsökkentés végrehajtásáról szóló rendelkezések módosultak és a társasházak számviteli szabályainál is voltak változások.

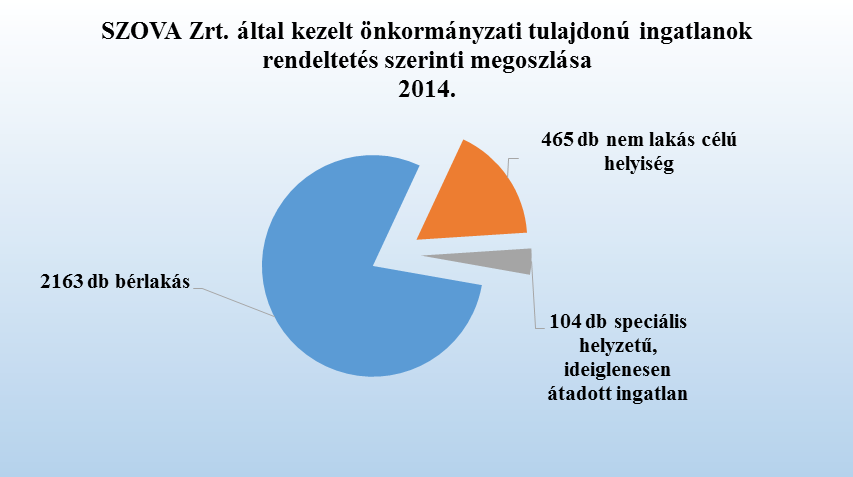
A lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló **36/2010. (XII.01.) önkormányzati rendelet hatályát** 2014. évben változások nem érintették.

A nem lakás célú helyiségek kezelésének és bérbeadásának szabályai sem változtak 2014. évben a helyiségbérlet szabályairól szóló **17/2006. (V.25.) önkormányzati rendeletben.**

# A SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú ingatlanok állománya

Ezen fejezetben a társaságunk által - 2014. december 31. napi állapot szerinti - kezelt, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanok állományát kívánjuk szemléltető és áttekintő formában ismertetni különböző megközelítésben.

A következő ábra a darabszám és rendeltetés szerint szemlélteti az ingatlanokat:



**1. ábra**

**A fenti ábrából látható, hogy 2014. év végén összesen 2.163 db lakásbérlemény, 465 db nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg 104 db ún. speciális helyzetű ingatlan kezelését látta el társaságunk.**

**A kezelt ingatlanok túlnyomó részét 2014. évben is a lakásbérlemények tették ki.**

**2013. december 31. napján összesen 2.204 db lakásbérlemény szerepelt nyilvántartásunkban, a 2014 évi adatokból látható, hogy az év során 41 bérleményt jelentő állománycsökkentés következett be. Megállapítható, hogy az elmúlt év során a SZOVA Zrt. által kezelt lakásállomány 1.8 %-al csökkent.**

A lakások számának csökkenése magasabb a 2013. évi lakásszám-változásnál. Kiemelendő azonban, hogy 2014. évben kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló lakóépület bontására egy esetben került sor a Szombathely Jáki út 37. szám alatt, amely 12 db önkormányzati bérlakást jelent összesen, mind a lakott mind az üres lakás állományból. **Az állománycsökkenés oka tehát döntő mértékben lakáseladás volt.**

A 2013. évi beszámolóban már részletesen kitértünk arra, hogy a tulajdonos önkormányzat döntése alapján Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése már 2012. évben számos bérlakást kijelölt értékesítésre. Az elmúlt évben ez a folyamat tovább folytatódott, 2014. év során további lakásbérlemények kerültek bevonásra az eladásra szánt ingatlanok körébe. A2013-as évben történt vagyonrendelet módosításának kedvező befolyása továbbra is érzékelhető a lakásértékesítésnél.

A következő táblázat foglalja össze az értékesítés miatt 2014. évben kezelésből kiadott lakásokat:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Sorszám*** | ***bérlemény címe*** | ***Alapterület*** | ***Komfort fok.*** | ***Megjegyzés*** | ***kezelésből kiadás*** |
| 1 | Szent M. u. 10. III. 10. | 53 m2 | összkomfortos | eladás | I. n.év. |
| 2 | Széll K. u. 25. II. 13. | 78 m2 | komfortos | eladás | I. n.év. |
| 3 | Óperint u. 21. I. 4. | 15 m2 | szükséglakás | eladás | I. n.év. |
| 4 | Petőfi S. u. 17. fsz. 5. | 21 m2 | szükséglakás | eladás | I. n.év. |
| 5 | Petőfi S. u. 25. fsz. 2. | 53 m2 | komfortos | eladás | I. n.év. |
| 6 | Petőfi S. u. 25. fsz. 5. | 54 m2 | komfort nélküli | eladás | I. n.év. |
| 7 | Liszt F. u. 2. III. 17. | 19 m2 | félkomfortos | eladás | I. n.év. |
| 8 | Gagrin u. 12. fsz. 4. | 14 m2 | szükséglakás | eladás | I. n.év. |
| 9 | Petőfi S. u. 35. fsz. 5. | 28 m2 | komfort nélküli | eladás | I. n.év. |
| 10 | Mártírok tere 2. fsz. 1. | 78 m2 | komfortos | eladás | II. n. év. |
| 11 | Vörösmarty M. u. 41. fsz. 5. | 12 m2 | szükséglakás | eladás | II. n. év. |
| 12 | Szent M. u. 51. fsz. 3. | 76 m2 | komfortos | eladás | II. n. év. |
| 13 | Nárai u. 30. fsz. 4. | 40 m2 | félkomfortos | eladás | III. n. év. |
| 14 | Szent M. u. 51/A. fsz. 4. | 71 m2 | komfortos | eladás | III. n. év. |
| 15 | Liszt F. u. 4. III. 19. | 33 m2 | félkomfortos | eladás | III. n. év. |
| 16 | Kárpáti K. u. 53. fsz. 1. | 50 m2 | komfort nélküli | eladás | III. n.év |
| 17 | Kárpáti K. u. 53. fsz. 1. | 51 m2 | komfort nélküli | eladás | III. n.év |
| 18 | Kárpáti K. u. 53. fsz. 1. | 42 m2 | komfort nélküli | eladás | III. n.év |
| 19 | Kárpáti K. u. 33. I. 5. | 37 m2 | félkomfortos | eladás | IV. n.év. |
| 20 | Körmendi u. 88. fsz. 1. | 30 m2 | komfort nélküli | eladás | IV. n.év. |
| 21 | Körmendi u. 88. fsz. 2. | 34 m2 | komfort nélküli | eladás | IV. n.év. |
| 22 | Körmendi u. 88. fsz. 3. | 32 m2 | komfortos | eladás | IV. n.év. |
| 23 | Körmendi u. 88. fsz. 4. | 43 m2 | komfort nélküli | eladás | IV. n.év. |
| 24 | Körmendi u. 88. fsz. 5. | 26 m2 | komfort nélküli | eladás | IV. n.év. |
| 25 | Körmendi u. 88. fsz. 6. | 26 m2 | komfort nélküli | eladás | IV. n.év. |
| 26 | Liszt F. u. 6. III. 19. | 33 m2 | félkomfortos | eladás | IV. n.év. |
| 27 | Dudás J. u. 7. fsz. 1. | 57 m2 | komfortos | eladás | IV. n.év. |
| 28 | Dudás J. u. 7. fsz. 2. | 93 m2 | komfortos | eladás | IV. n.év. |
| 29 | Jáki u. 37. fsz. 1. | 46 m2 | komfortos | bontás | IV. n.év. |
| 30 | Jáki u. 37. fsz. 2. | 45 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 31 | Jáki u. 37. fsz. 3. | 39 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 32 | Jáki u. 37. fsz. 4. | 25 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 33 | Jáki u. 37. fsz. 5. | 25 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 34 | Jáki u. 37. fsz. 6. | 25 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 35 | Jáki u. 37. fsz. 7. | 25 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 36 | Jáki u. 37. fsz. 8. | 31 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 37 | Jáki u. 37. fsz. 10. | 52 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 38 | Jáki u. 37. fsz. 11. | 48 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 39 | Jáki u. 37. fsz. 13. | 36 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 40 | Jáki u. 37. fsz. 14. | 33 m2 | komfort nélküli | bontás | IV. n.év. |
| 41 | Vörösmarty M. u. 33. fsz. 1. | 53 m2 | komfort nélküli | eladás | III. n. év. |

**1. táblázat**

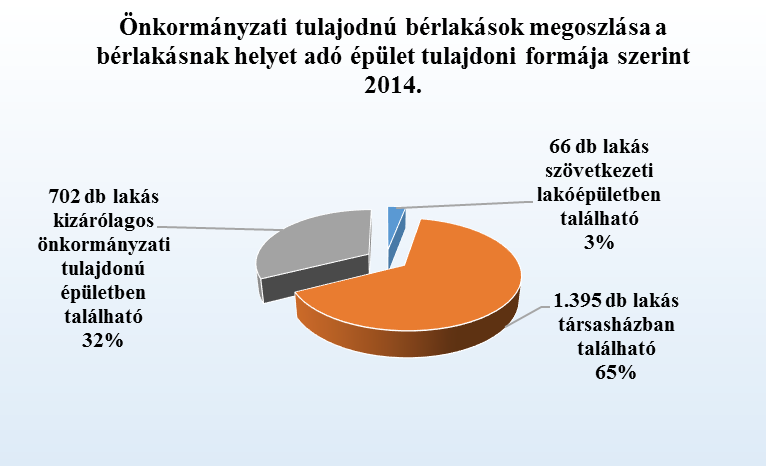
Az 1. számú táblázatból megállapítható, hogy 2014. évben összesen 4 szükséglakással, 22 komfortnélküli, 5 félkomfortos, 9 komfortos, illetőleg 1 összkomfortos komfortfokozatú lakással csökkent a SZOVA Zrt. által nyilvántartott lakásállomány.

**Az elmúlt év végén 465 db nem lakás célú bérlemény kezelését látta el a SZOVA Zrt.**

2013. évhez képest a nem lakás célú bérlemények kezelt állománya 3 darabbal csökkent.A Jókai M. u. 32., Nádasdy F.u. 29., és Wörösmarty M. u. 28. szám alattiraktár-helyiségek értékesítésére került sor.

2014. december 31. napján a SZOVA Zrt. által az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekről nyilvántartott állományban összesen 11 db műhely, 13 db hőközpont, 47 db üzlethelyiség, 45 db iroda, 68 db egyéb helyiség, 79 db raktár és 202 db személygépkocsi tároló szerepelt.

A bérleménykezelési munka jellegét, a bérleménykezelés körébe tartozó teendőket, valamint a bérleményekkel kapcsolatos kiadások körét alapvetően meghatározza az a tény, hogy adott bérlakás milyen tulajdonosi összetételű épületben található. A tulajdoni forma szerinti megoszlást szemlélteti az alábbi kördiagram:



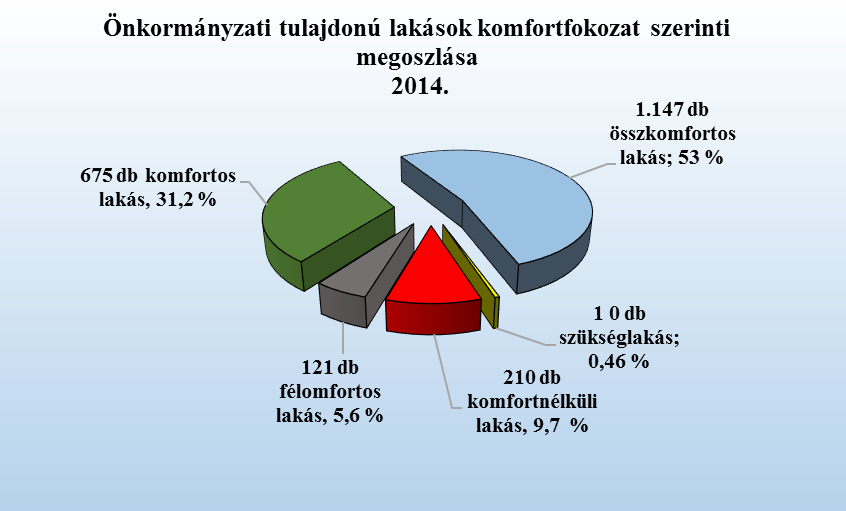
**2. ábra**

Összességében megállapítható, hogy **az önkormányzati bérlakások döntő többsége,   
mintegy 65 %-a vegyes tulajdonú épületben található,** melyek 95,5%-a társasházként működik jogi formáját tekintve. A társasházi lakások összesen 380 lakóépületben találhatók, melyek 51,5%-t, 196 épületet a SZOVA Zrt. kezel, míg a többi épület kezelését magánszemélyek, illetőleg társasházkezelést végző társaságok látják el.

Szövetkezeti épületek esetében, 29 darabban összesen 66 önkormányzati bérlakás található. **Az önkormányzati bérlakások egyharmada kap helyet kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületekben**, melyek száma 2014. év végén 64db volt. Az értékesített kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok a következők: Dudás József u. 7; Kárpáti Kelemen u. 53; Körmendi u. 88.

2014. év során, a december 31-i adatok tükrében a társasházakban található önkormányzati bérlakások száma, valamint a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületekben lévő bérlakások száma csökkent. (Megjegyezzük, hogy a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületekben lévő bérlakások elidegenítése csak az ingatlanok társasházzá alakítása után lenne célszerű, egyébként egy esetleges elidegenítés során osztatlan közös tulajdon jönne létre.)

A következő kördiagrammal az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások komfortfokozat szerinti megoszlását szemléltetjük.



**3. ábra**

A fenti ábrát az előző évi beszámolóban szereplő ábrával összehasonlítva megállapítható, hogy százalékos megoszlásban az elmúlt év során az alacsony komfortfokozatú lakások aránya némileg csökkent, ezzel párhuzamosan főként az összkomfortos lakások aránya növekedett.

A komfortfokozat szerinti megoszlás változása nyilvánvalóan összefügg az1. számú táblázatban szereplő, 2014. évben értékesített lakások nyilvántartásból való kikerülésével, illetőleg azzal a ténnyel, hogy több esetben a lakást a bérlő általi helyreállítása következményeképp sor került a lakás komfortosítására.

A korábbi években is kiemeltük – a 2. számú ábrából is látható – azon tényt, hogy jelenleg a bérlakás-állomány 20% alatti részét teszik ki a szociális szállás céljára hasznosítható, illetőleg a legfeljebb félkomfortos komfortfokozatú lakás bérbeadására vonatkozó rendeleti előírás szerint kiadható lakások.

**Várhatóan azonban SZMJV Közgyűlésének 2014. december 15.-i döntése alapján meghozott 511/2014. (XII.15.) számú határozata pozitív fordulatot hoz a szociális szállásként biztosítható alacsony komfortfokozatú lakások rendelkezésre állása terén, miután első körben 35,5 millió forintot biztosít a tulajdonos ezen lakások helyreállítására. Illetőleg a további forgalomképes üzleti vagyonnak minősített lakásingatlanok eladásából kíván forrást biztosítani a régóta üresen álló lakások helyreállítására.**

A döntés orvoslást jelenthet azon régóta fennálló problémára amely – figyelemmel a rendkívül magas hátralékkal érintett lakáshasználók nagy számára, valamint a lakáshasználók szociális szálláson való elhelyezésére vonatkozó kérelmére – már ez idáig is nyomatékosan szükségét jelezte az ilyen típusú lakásoknak.

Az alábbi táblázatban mutattuk ki a lakások komfortfokozata mellett azok szobaszáma szerinti további felosztását:

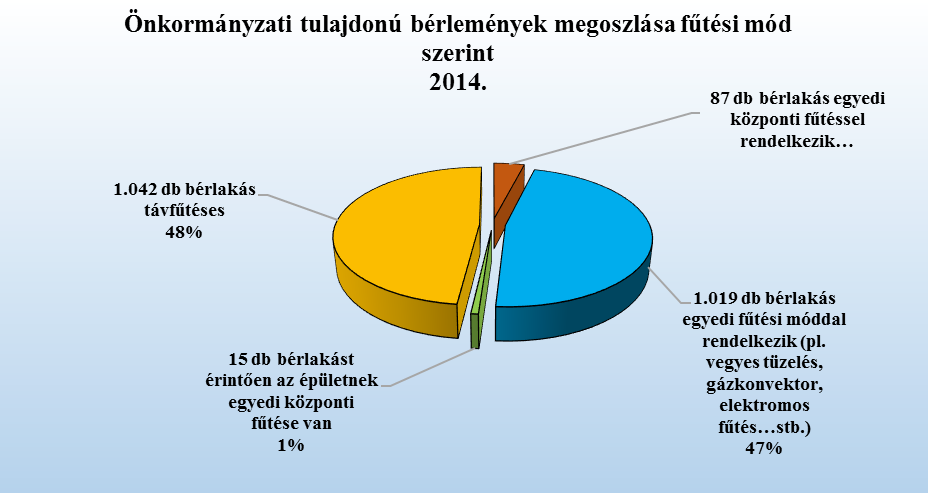


**2. táblázat**

A fenti ábra adatai lényegében a 1.sz. táblázatban felsorolt, 2014. évben értékesített lakások kapcsán térnek el az előző évi, hasonló adatokat tartalmazó táblázattól, illetőleg az elidegenített lakásokon túlmenően mindössze néhány, lakás-helyreállítás kapcsán bekövetkezett komfortfokozat-módosítás miatti adatváltozást tartalmaz a 2. számú táblázat.

A bérbeadásra meghirdetett lakások kapcsán 2014. évben is minden esetben feltüntetésre került a bérlemény fűtési módja, mely nagyban befolyásolja a lakás tényleges fenntartási költségét.

Az alábbi ábrán a bérlakásokat fűtési módjuk szerinti megoszlásban mutatjuk be:



**4. ábra**

Az előző év adataival összehasonlítva elmondható, hogy 2014. évben legnagyobb mértékben az egyedi fűtési móddal rendelkező lakások száma csökkent, míg a távfűtéses, illetőleg az egyedi központi fűtéses lakások terén csak kismértékű változás mutatkozik.

Megjegyzésként teszünk említést azon problémáról, amely minden évben előforduló jelenség, – különösen a hideg őszi, illetőleg a téli hónapokban –és a 2014. évben is rendszeresen érkeztek panaszok tárasságunkhoz az alacsony komfortfokozatú, gázfűtéssel rendelkező lakások bérlőitől, használóitól a lakások penészesedését, vizesedését érintően. A probléma oka döntően az elmúlt esztendőben is a lakáshasználati szokásokból volt eredeztethető, ugyanis a lakók – anyagi forrás hiányában – nem tudták biztosítani a lakás megfelelő hőmérsékletre való felfűtését, illetőleg megfelelő hőmérsékleten való tartását. Részben emiatt, illetőleg a kifogásolható lakáshasználati szokások (pl. szellőztetés hiánya) következtében általános jelenség volt e bérleményekben a penészképződés, melynek megszüntetésére a bérlők rendre a kezelőtől várták a megoldást. Azon lakások esetében, ahol a bérlők, használók hátraléka miatt a szolgáltató a gázmérőórát leszerelte, a szolgáltatás visszakapcsolásának feltétele a mért gázhálózat szabványosítása volt. Az emiatt felmerülő teendők jelentős többletmunkát, illetőleg költséget jelentettek társaságunknak.

A korábbi évekhez hasonlóan társaságunk 2014. évben is ellátta azon 4 db, korábban „átvonuló szállásként” működő lakásoknak helyet adó, társaságunk tulajdonát képező épület (Kisfaludy Sándor u. 66., Nádasdy Ferenc u. 17.,Óperint u. 18., Szelestey László u. 52.) kezelését, melyeket illetően a bérlőkijelölési jogot – az önkormányzati tulajdonú lakásokkal megegyező szempontok szerint – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata gyakorolja. A fenti négy épületben összesen 100 db komfortos komfortfokozatú bérlemény található, melyek fűtése gázkonvektorral megoldott. E lakások hasznosításához kapcsolódó bevételek és kiadások a SZOVA Zrt. költségvetésében jelennek meg, azonban kezelésükkel kapcsolatos teendők megegyeznek a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületek esetében felmerülő feladatokkal.

**2014. december 31. napján összesen 104 db speciális helyzetű, ideiglenesen átadott ingatlant kezelt társaságunk.2013. év végén ez a szám 111 db volt, tehát az állomány e területen hét ingatlannal csökkent.**

Ezen ingatlanok között nem szerepelnek a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló lakó, illetőleg nem lakóépületként funkcionáló, bérleményeket magukban foglaló ingatlanok. A 104 darabos állomány rendkívül sokrétű, az állományban jelentős számú beépítetlen terület (pl. Saághy István utcai elbontott családi házak telekalakítás után visszamaradt útépítés céljára fenntartott beépítetlen telkei,Gárdonyi Géza u. 2., Homok u. 13., Jáki u. 2-4.), korábban intézményi fenntartásban működő, jelenleg üresen álló épület (pl. Petőfi Sándor u. 14., illetőleg Kőszegi u. 23/B. szám alatti volt kollégium, Pázmány Péter krt. 28/A., illetőleg Szent István király u. 104. szám alatti volt iskola, Győzelem u. 1. és Erkel Ferenc u. 5. szám alatti volt peremkerületi klub, Szily János u. 42. szám alatti, korábban illetékhivatalnak és gyámhivatalnak helyet adó épület), mezőgazdasági művelési ágú ingatlan (pl. középhegyi úti erdő), illetőleg kivett telephelyként szereplő ingatlan (pl. ún. repülőtéri ingatlanok) található. Ebbe a körbe tartoznak továbbá – egyebek mellett – a víztorony, a 11-es huszár u. 40., valamint a Lovas úton található volt laktanyák.

A 2014. évben pályázat keretében értékesítésre került a Puskás Tivadar utca északi végén lévői buszforduló melletti két belterületi*”szántó”* besorolási ingatlan. Ugyancsak értékesítésre került sor a parkerdei, un. kukulló-dűlőbenlévő0852/9 hrsz-ú mezőgazdasági művelési ágú ingatlan tekintetében is. A Márton Áron utcában,valamint a Söptei út melletti *„beépítetlen terület”* megnevezésű ingatlanok is pályázat keretében találtak új tulajdonosra.

Kiürített, korábban bérlakásokat tartalmazó többlakásos ingatlanok értékesítése is sor került az elmúl évben. Az értékesítést alapvetően az épületszerkezetek elhasználódása indokolta, ami már oly mértékű állagromlásban fejeződött ki, ami ésszerűtlenné, gazdaságtalanná tette az épületek felújítását. Ilyen mérlegelés alapján került értékesítésre a Kárpáti Kelemen u. 53 szám alatti, a Dudás u. 7 szám, valamint a Körmendi u. 88 szám alatti ingatlan. Ugyanakkor kezelésbe vettük a Lovas út 23. szám alatti ipari telephelyen elhelyezkedő volt tanműhely épületét. Összességében tehát a speciális helyzetű ideiglenesen átadott ingatlanok állománya az elmúlt évben 8 ingatlannal csökkent, illetve 1 kezelésbe vett ingatlannal növekedett.

A Szombathely, Szily János u. 42. szám alattikizárólagos önkormányzati tulajdonú épületet Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a korábbi években pályázati felhívás keretében értékesítésre, illetve bérbeadásra hirdette meg, azonban egyik a pályázati eljárás sem volt eredményes. Hasznosítására több elképzelés is napvilágot látott, több ízben került sor az ingatlan felmérésre. A felmérés és megtekintés alapjául az az információ szolgált, hogy a fent nevezett ingatlan – esetleges ingatlancsere eredményeképpen - állami tulajdonba kerül. Sajnálatos módon a huzamosabb ideje üresen álló ingatlan pincéjében és földszinti épületrészeiben –feltehetően egy korábbi csőrepedés okozta vizesedés következményeként - az elmúlt évben könnyező házigomba fertőzés lépett fel. Faanyagvédelmi szakértői vélemény alapján megkezdődött az épület gomba kármentesítése, amely jelentős költségű, esetenként speciális szakértelmet kívánó beavatkozást igényel. A fertőzött szerkezetek, burkolatok bontási munkái befejeződtek, a vegyi-és hőkezelési eljárásra május hónapban kerül sor, amely várhatóan egy hónapot vesz igénybe. A fertőtlenítési munkák becsült költsége helyreállítás nélkül megközelíti a 9 millió forintot.

Az elmúlt évben folytatódott a NAV Nemzeti Adó- és Vámhivatal Vas Megyei Vám- és Pénzügyőri Igazgatósága elhelyezését biztosító Kőszegi u. 23/B. szám alatti, volt kollégium irodaházzá alakításának műszaki és finanszírozási feltételeinek kidolgozása. A NAV munkatársaival folytatott többszöri egyeztetést követően véglegesítésre került a beruházás műszaki tartalma, a helyiségek felszereltségére vonatkozó általános igények meghatározása.

A 2015. januári Közgyűlés döntött arról, hogy az ingatlant az Önkormányzat a SZOVA Zrt.-be apportálja. Az apportálást követően társaságunknak kell elvégeztetnie a felújítást és az átalakítást. A beruházás becsült költsége nettó 250-300 millió forint. A költségekből **200 millió forintot a Közgyűlés döntése szerint a devizakötvény óvadékéból kell finanszíroznunk,** a hiányzó összeget saját forrásból kell előteremtenünk.

**A speciális helyzetű, ideiglenesen átadott ingatlanokat illetően a 2014. év kapcsán is elmondható, hogy azokat érintően – hasznosításuk hiányában – bevétel egyáltalán nem keletkezett.** Az ingatlanok üresen állásától függetlenül azonban azokkal összefüggésben **bizonyos költségek (pl. állagmegőrzés, őrzés-védelem, kaszálás, alapdíjak fizetése, az épületek temperálásának költsége) felmerültek, melyek fedezetét – a korábbi évekhez hasonlóan – a lakbérekből, illetőleg a helyiségbérekből kellett finanszíroznunk.**

## IV.1. Az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások2014. évi hasznosításának bemutatása

2014. december 31. napján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló **2.163 bérlakás közül összesen 1893 db bérlakás volt különböző – az alábbiakban részletesen bemutatásra kerülő – jogcímen lakott.** Ez mintegy **87,5 %-os kihasználtságot jelent**. Az előző évi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy az önkormányzati bérlemények kihasználtsága minimálisan 1,5 %-al növekedett, ezt azonban a lakásállomány csökkenése okozta.

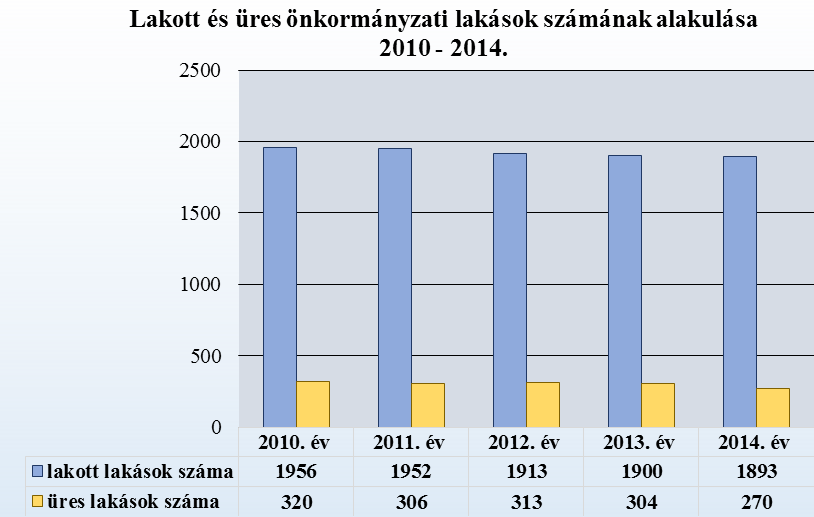
**A bérlakás-állomány 12,5 %-a, azaz számszerűsítve 270 db lakás az elmúlt év végén – az alábbiakban részletesen bemutatásra kerülő különböző okok miatt – üresen állt.**



**5. ábra**

A SZOVA Zrt. tulajdonában lévő 100 db, önkormányzati bérlakásként hasznosított lakás közül 88 db bérleményben laktak bérlők, illetve használók az elmúlt év végén.

Az elmúlt 5 esztendőben a lakott, illetőleg üres lakások százalékos arányát illetően nincs számottevő változás. A lakásállomány kihasználtság (lakott-üres megoszlás) szerinti alakulását az alábbi grafikonnal szemléltetjük:



**6. ábra**

A fenti diagramot áttekintve megállapítható, hogy az elmúlt öt esztendőben évről – évre csökkent a bérlakás-állomány, ezzel közel párhuzamosan csökkent a hasznosított bérlemények száma is. Az üres lakások számában az elmúlt 5 évben a 300 db körüli nagyságrend mutatkozik.

## IV.2. Lakott önkormányzati lakások hasznosítása

A lakott önkormányzati bérlakásokban élő személyek 2014. év végén 7 különböző jogcímen, illetőleg a bérlakások 12,8%-a esetében anélkül birtokolták a bérleményüket.

Az alábbi ábrában azt mutatjuk be, hogy az önkormányzati lakásállomány 2014. december 31. napján milyen jogcímeken került hasznosításra:

**7. ábra**

2014. december 31. napján az összesen 1.893 db lakott lakás 76,3 %-ában, 1.447 db lakásban laktak bérlők, illetve haszonélvező, és a lakott állomány 12,8 %-ában éltek jogcím nélküli használók, 4,6 %-ában szociális szálláshasználók, az állomány 2,2 % volt MOP-szállásként hasznosított, 2 %-a állt helyreállítás alatt, illetőleg a lakások 1,8 %-a átmenti szállás jogcímén állt a használók birtokába.

A 2013. év végi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy 2014. december 31. napjára a bérlők aránya 1%-al nőtt.

20 %-alcsökkent azonban a jogcím nélküli lakáshasználók aránya az előző évihez képest. A legnagyobb mértékű növekedés az átmeneti szállás jogcímen lakott lakások esetén következett be, majd háromszorosára az előző évihez képest. Növekedés mutatkozott a helyreállításra vonatkozó pályázatok eredményeként birtokba adott lakások terén 31 %-al, valamint 2 szállás esetén a MOP ház kihasználtságát illetően.

Bérlakás a 2014.-es évben sem került ingyenes használati jogviszony keretében hasznosításra.

**A fent írtak alapján 2014. év végén 1.446 lakás került bérleti jogviszony keretében hasznosításra.**

A bérleti jogviszonyok számának csökkenését ellensúlyozza az a tény, hogy némileg növekedett az egyéb jogcímen történő lakáshasználatok száma.

**Az 1.446 bérleti jogviszonnyal érintett lakás közül 2014. december 31. napján 876 lakás (60,5 %) esetében határozott, míg 570 lakás (39,5 %) esetében határozatlan időre szólt a bérleti szerződés.**

2014. évet tekintve is elmondható, hogy ismételten csökkent (4 %-al) a határozatlan idejű bérleti jogviszony keretében lakott lakások aránya, és a határozott idejű bérleti jogviszonyoké pedig növekedést mutat.

Az arányok kismértékű változásának oka, hogy a már régen – több évtizeddel ezelőtt - megkötött határozatlan idejű szerződések keretében bérelt lakások egy része – többségében a bérlő elhalálozása, illetőleg jogviszony folytatási igény, valamint ilyen jogosultság hiányában – megüresedett. A lakásrendelet szerint – hasonlóan a korábbi évekhez – 2014. évben új határozatlan idejű szerződést csak a Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti Nyugdíjas Bérlők Háza esetében kötöttünk.

### IV.1.1. Bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási joggal érintett lakások

**2014. év végén az önkormányzati bérlakások között összesen 96 bérlőkijelölésijoggal érintett, illetőleg szolgálati lakást tartottunk nyilván**.

**Több éves folyamat eredményeképpen 2013. évben a tulajdonos önkormányzat és a Honvédelmi Minisztérium között zajló a bérlőkijelölési jogról való lemondásra vonatkozó tárgyalásainak eredményeképpen 2014. január 16-án kelt megállapodás értelmében 27 db lakás került visszavételre.**

**A lakásvisszavételek sikerét tükrözi, hogy az azt követően kiírt pályázat során 17 db beköltözhető lakás elkelt.**

**Ennek következtében a 2013-as évben bérlőkijelölési joggal érintett lakások száma 123-ról 96-ra csökkent 2014 évben.**

A 2014-es év végén 96 db lakásból 55-re a rendőrséget, 20-ra a honvédséget, 4-re a MÁV Zrt-t illette meg bérlőkijelölési jog, míg további 1 db bérlemény esetében a Nemzeti Adó-és Vámhivatal bírt e jogosultsággal. A Kisfaludy Sándor u. 1. szám alatti társasházban található bérlakás bérlőkijelöléséről a már megszűnt KISZ döntött. Az önkormányzati lakások közül 8 db Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, 2 db pedig a SZOVA Zrt. szolgálati lakása volt.

Mint arra a 2012. és 2013. évi beszámolónkban is már kitértünk, miszerint a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány – a kormány határozata nyomán – 2012. április 14. napján megszüntetésre került. Ugyan nem a közalapítvány jogutódjaként, de a vonatkozó jogszabályok alapján a Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. vált jogosulttá a műteremlakások hasznosítására. A műteremlakásként 2014 évben 5 darab nagy alapterületű (100 m2 feletti) lakás szerepelt a nyilvántartásban.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat és a fenti nonprofit gazdasági társaság között a bérlőkijelölési jogra vonatkozóan megállapodás nem jött létre, ezért – a nonprofit kft. és az önkormányzat megállapodásáig – a Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft-nek a kijelölhető állapotú, Szombathely, Wesselényi M. u. 5. fszt. 1. szám alatti lakás után nem számlázzuk ki a rendeletben előírt összegeket.

**A fentieken kívül több lakást érintően tartottunk nyílván 2013. évben is egy-egy szervezetet érintően bérlő-kiválasztási jogot.**

2011. évben a tulajdonos önkormányzat – a 342/2010. (VI.17.) Kgy. számú határozat alapján – együttműködési megállapodást kötött az SOS Gyermekfalu Magyarországi Alapítványával, mely megállapodás később – a 376/2011. (IX.29) Kgy. sz. határozat alapján – módosításra került. A megállapodásban az önkormányzat vállalta, hogy az alapítvány feladati ellátásához önkormányzati bérlakásokat biztosít.

2014. december 31. napjáig az SOS Gyermekfalu Magyarországi Alapítványa összesen 7 db lakás esetében illette meg a bérlőkiválasztás jogával.

**A szolgálati, illetőleg bérlőkijelölési joggal terhelt lakások közül 2014. évben is jelentős számban álltak üresen az önkormányzati lakások. 2014. december 31. napján a 103 lakásból 12 db lakás állt üresen.**

A 91 lakott lakásból 83 lakásban laktak bérlők, 7 lakás esetében a benne élőknek – a bérbeadó felmondása miatt – nem volt rendezett jogviszonya.

### IV.1.2. Nyugdíjas Bérlők Háza

**A Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti Nyugdíjas Bérlők Háza összesen 80 lakása közül az elmúlt év végén 72 lakásban laktak bérlők. Ez az adat közel 90%-os kihasználtságot mutat.** A 2013. év végi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy összesen 3 lakással kevesebb hasznosított bérlemény szerepelt 2014. év végén a nyilvántartásunkban. Az elmúlt évben 10 kijelölés érkezett a Nyugdíjas Bérlők Házát illetően. Ezen épületben lévő lakásokra való magas igényt jelzi, hogy 2014. évben összesen 7 esetben vállalta a leendő bérlő azt, hogy a bérleményét beköltözése előtt bérbeszámítás ellenében helyreállítja.

### IV.1.3. Az Önkormányzati bérleti jogviszonyokra vonatkozó kijelölések:

2014. évben összesen **187 kijelölésben rendelkezett az önkormányzat bérleti jogviszonyok meghosszabbításáról.** A korábbi évekhez hasonlóan az ilyen tartalmú kijelölések döntő többsége az év utolsó hónapjaiban született, mivel a bérleti jogviszonyok főszabály szerint – egy vagy több évre – jellemzően az év végéig kerülnek megkötésre.

**Összesen 70 kijelölés született a bérleti jogviszony helyreállítását érintően a 2014. év során.** A 70 kijelölés mintegy fele, pontosan 32 kijelölés korábban bérbeadó által felmondott jogviszonyt érintően rendelkezett adott bérlakásra vonatkozóan a bérlő újból történő kijelöléséről. Hasonlóan a 2013. évhez, 2014. évben is összesen négy lakás vonatkozásában került sor szociális szálláshasználó korábbi bérleti jogviszonyának helyreállítására. A 2013. évi tényadatokhoz viszonyítva elmondható, hogy 23 darabbal több ilyen tartalmú kijelölés kelt 2014. évben.

A korábbi bérlő halálát követően **8 esetben szereztek jogosultságot a lakásban visszamaradó személyek a bérleti jogviszony folytatására.**

**2014. évben összesen 7 ízben járult hozzá a tulajdonos önkormányzat, hogy a bérlők egyéni lakáscsere keretében bérlakásukat egymás között elcseréljék.** Egyéni lakáscsere keretében az alábbi bérlakások bérlői költözhettek másik bérleménybe:

Károly R. u. 1. III/302.-ből a Károly Róbert u. 1. IV/402.-be ■a Király u. 17. II/14.-ből a Károly R. u. 47. II/20-ba ■a Bólyai J. u. 9. I/8.-ból a Báthory I. 2 I/7.-be ■a Bem J. u. 12. VII/22-ből aRohonci u. 60. VI/26.-ba ■a Béke tér 1/A I/15.-ből a 11-es huszár 27. fszt. 7.-be ■ Dr. Szabolcs Z. u. 1. III/303.-ból a Rohonci u. 62. IX/39.-be ■ a Petőfi S. u.33. fszt. 1.-ből a Petőfi S. u. 33. fszt. 3.-ba.

*Az egyéni lakáscsere lehetőségét minden esetben javasoljuk a bérlőknek, mivel ezáltal egy, az igényeiknek jobban megfelelő bérlakás birtokába juthatnak. Az igényeket érintően a kereslet és a kínálat találkozása érdekében a SZOVA Zrt. honlapján lehetőséget biztosítunk a hirdetések közzétételére.*

### IV.1.4. Lakások bérbeadására meghirdetett pályázati eljárás

**A pályázatok eredményeképpen 2014. évben összesen 66 kijelölés született.** A kijelölt lakások közül mindössze 12 db lakás volt helyreállított állapotban. További 54 db, helyreállításra váró lakás került pályázati eljárást követően kijelölésre, azonban – sajnálatos módon – a kijelölt bérlő visszalépése miatt több esetben nem történt meg a lakás rendeltetésszerű használatba hozatala.

A 2013. évi adatokhoz képest elmondható, hogy 2014. évben kettő darabbal több helyreállított lakás került meghirdetésre a bérbeadásra, illetőleg kijelölésre pályázat keretében. A helyreállításra váró, kijelölt lakások száma 2014. évben lényegesen több volt - 20 darabbal -, mint 2013. évben.

### IV.1.5. A lakásrendelet 21/A. §-ára történő hivatkozással kiadott kijelölés:

**2014. évben 14 db lakásbérleti szerződés jött létre a tulajdonos önkormányzat által a lakásrendelet 21/A. §-ára történő hivatkozással kiadott kijelölés alapján.** A fentiek alapján elmondható, hogy az önkormányzat a tavalyi évhez hasonlóan lényegesen több alkalommal élt a lakásrendelet 21/A.§-a alapján a közvetlen bérlőkijelölési jogával, ugyanis a megelőző évben erre a szakaszra hivatkozással csak 4 db kijelölés született.

### IV.1.6. Átmeneti szállások:

**2014. december 31. napján az önkormányzati bérlakásokat érintően összesen 35 átmeneti szálláshasználót tartottunk nyilván. Ez a szám 22-vel magasabb a 2013. évi adathoz képest. Az utóbbi évek adatait tekintve tehát elmondható, hogy évről-évre több átmeneti szállás kerül kijelölésre. Feltételezhető, hogy ez a krízishelyzetbe kerültek növekvő számával magyarázható.**Az átmeneti szállásokat érintően 2014. év során 27 db új kijelölés, illetőleg 12 db jogviszony-hosszabbításról szóló döntés született.Az elmúlt év utolsó napján jogcím nélküli átmeneti szálláshasználót 4 darabot tartottunk nyilván. (ASZOVA Zrt. tulajdonában álló lakóépületekben további 16 lakás minősült átmeneti szállásnak 2014. év végén.)

### IV.1.7. Mérnök- Orvos Pedagógus Ház (MOP Ház):

**A Szombathely, Hunyadi J u. 49. szám alatti Mérnök- Orvos Pedagógus Házban (MOP-Házban)** – a nem lakás célú bérleményeken túlmenően – összesen 48 szállást, illetőleg 7 bérlakást tartunk nyilván. A szállások közül **az elmúlt év végén összesen 42 volt kihasználva**, ami 87,5 %-os kihasználtsági arányt jelent. A 2014. év végi kihasználtsági adatok alapján – a korábbi évekhez hasonlóan – változatlanul leszögezhető, hogy a **MOP-szállások kihasználtsága évről-évre nő,** 2014. év végén 2 lakással több került hasznosításra, mint 2013. december 31. napján.2014. évben összesen 16 új kijelölés, illetőleg 1 db jogviszony-hosszabbításra vonatkozó tulajdonosi rendelkezés született a MOP-Ház vonatkozásában. Az üres MOP-szállások között 2014. év végén 1 db helyreállításra várt, így mindössze 5 db kijelölhető szállást tartottunk nyilván. (A Hunyadi János u. 49. szám alatti lakóépületben a MOP-szállásokon kívül 7 db bérlakás is található, melyek közül 5-ben bérlő, 1-ben átmeneti szálláshasználó lakott 2014. év végén. A Hunyadi J. u. 49. fszt. 1. szám alatti bérlakás 2014. január hónapban pályázat keretében helyreállítás vállalásával történő bérbeadásra meghirdetésre került. A bérlemény műszaki átvételére 2014. szeptember 24. napján került sor.

### IV.1.8. Szociális szállások:

**2014. december 31. napján 85 szociális szálláshasználót tartottunk nyilván**, azaz héttel többet, mint 2013. év végén.

Az év végén további 3, korábban szociális szállássá minősített bérleményben laktak jogcím nélküli szociális szálláshasználók. A fentiek alapján 2014. év végén összesen 88 önkormányzati bérlemény minősült szociális szállásnak.

A szociális szállások közül 16 db volt félkomfortos (18,4 %), míg 71 db volt komfortnélküli (80,6 %) komfortfokozatú. 1 db szükséglakásként tartottunk nyilván.

A bevett gyakorlatnak megfelelően – az előző évekhez hasonlóan – 2014. év során is számos esetben került sor szociális szálláshasználati szerződések módosítására azt követően, hogy a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálat (a továbbiakban: szociális szolgáltató) a szálláshasználó együttműködési kötelezettségét tapasztalta és a megállapodás meghosszabbítását javasolta. A szerződéskötések magas számának az oka, az hogy nem egy esetben mindössze néhány hónap időtartamra történtek a szerződéskötések.

A szociális szolgáltató – társaságunkkal történt egyeztetést követően – 2012. év végétől vállalta, hogy a szociális szálláshasználati szerződések aláíratását intézi a szálláshasználókkal. A 2014. évi tapasztalatok alapján ismételten elmondható, hogy a szociális szolgáltatóval való együttműködés – az előző évhez hasonlóan – eredményes volt.

A szociális szállásokkal, illetve a szociális szálláshasználókkal összefüggésben a 2014. évet érintően az alábbi tényeket kívánjuk kiemelni:

* 2014. évben összesen 9 lakás esetében került sor a tulajdonos önkormányzat által a korábbi bérlemény szociális szállássá történő átminősítésére.
* A Szombathely, Jáki u. 37. fszt. 10. szám alatti szállást 2014. május 16. napján vettük vissza. A Szombathely, Kötő u. 8-10. fszt. 8. szám alatti bérlemény – végrehajtó általi visszavételére – az önkéntes kiköltözésre megadott határidő eredménytelen elteltét követően – 2014. július 25. napján került sor, szintén kényszerkiköltöztetés útján vettük vissza a Szombathely, Óperint u. 15. fszt. 2. szám alatti bérleményt a korábbi használótól.
* Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló, megbízás alapján a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. által kezelt szombathelyi 10305 hrsz-ú, természetben a Szombathely, Jáki u. 37. szám alatti ingatlan 2014. október 1. napján – a tulajdonos önkormányzat döntése alapján – elbontásra került. Az alábbi bérleményekbe költöztek az ott élő személyek:
* Jáki u. 37. fszt. 7. 🡪 Szigligeti u. 5. fszt. 2.
* Jáki u. 37. fszt. 14. 🡪 Kötő u. 8-10. fszt. 1.
* Jáki u. 37. fszt. 6. 🡪 Kötő u. 8-10. fszt. 3.
* Jáki u. 37. fszt. 8. 🡪Kisfaludy S. u. 21. I/3.
* Szombathely Megyei Jogú Város Alpolgármestere határozatában a Szombathely, Kisfaludy S. u. 58. fszt. 5. sz. alatti szociális szállást jelölte ki a – korábbi magasabb komfortfokozatú önkormányzati bérlakás – Szombathely, Király u. 1. II/8. – leadása mellett. A Szombathely, Bem J. u. 6. III/12. szám alatti összkomfortos bérlakásból a lakáshasználók részére – fennálló tartozás miatt – a Szombathely, Körmendi u. 20. fszt. 4. szám alatti szociális szállás került kijelölésre. A Szombathely, Nárai u. 1. fszt. 4. szám alatti bérlakásból a lakáshasználó a Szövő u. 56. fszt. 3. szám alatti szociális szállásba költözött.
* 2014. évben négy korábbi szociális szálláshasználó – lakáshasználattal összefüggő lakbér, illetve használati díj, valamint közműhátraléka rendezését követően – bérlővé vált. A Wesselényi M. u. 16. fszt. 4. szám alatti szociális szálláshasználó 2014. július 10. napján, a Kárpáti K. u. 33. fszt. 4. szám alatti korábbi szociális szálláshasználó 2014. október 16. napján, míg a Gárdonyi G. u. 1. fszt. 7., illetőleg a Körmendi u. 20. fszt. 3. szám alatti szociális szálláshasználók a 2014. szeptemberben és novemberben kelt kijelöléseket követően 2015. február hónapban kötötték meg a lakásbérleti szerződéseket. E személyek korábbi bérleményükben maradtak.
* A magatartási problémákat illetően összességében elmondható, hogy visszatérő magatartási problémák a Körmendi u. 20. fszt. 4. szám alatti lakásban élő szálláshasználók esetében merültek fel, akiket rendszeresen, összesen 4 alkalommal levélben szólítottunk fel a házirend, illetőleg a békés egymás mellett élés szabályainak betartására. További öt szociális szállás használó (Petőfi S. u. 25. fszt. 4., Petőfi S. u. 35. fszt. 1., Petőfi S. u. 35. fszt. 2., Nádasdy F. u. 27. fszt. 4., Sorok u. 14. fszt. 5.) esetében az év közben egy-egy alkalommal került sor felszólító levél kiküldésére, többségében a közös használatú terület nem rendeltetésszerű használata, hangoskodás, illetőleg szabálytalan ebtartás miatt.

A Szociális Szolgáltató kezdeményezésére 2014. évben is rendszeresen részt vettek kollégáink az egyes szociális szálláshasználók problémájának megoldása érdekében szervezett esetkonferenciákon.

A szociális szállások ügyintézése során kialakított gyakorlat keretében a havi aktuális számlákat cégünk a szociális szolgáltatónak küldi meg, az intézmény azokat átadja a szálláshasználóknak, illetőleg ellenőrzi a befizetés teljesítését.

*A Szociális Szolgáltató gondozásában lévő és adósságkezelésben résztvevő szociális szálláshasználók tartozásait illetően a Szolgáltató kezdeményezte a 2014-es év szeptemberében, hogy bocsássuk rendelkezésre a szociális szálláson élő korábbi összes hátralékát, amelyet az általa korábban lakott Önkormányzati bérleményekben halmozott fel, cím és tartozás szerint lebontva. Egyeztetéseket követően kialakult egy olyan nyilvántartó táblázat, amelyet negyedévenkénti frissítéssel küldünk meg a Szociális Szolgáltató részére, és esetenként tájékoztatásul a Szociális és Lakásiroda részére is.*

### IV.1.9. Jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók:

**2014. december 31. napján összesen 249 önkormányzati bérlakás volt olyan személyek birtokában, akiknek nem volt arra jogalapjuk, mert nem volt érvényes bérleti szerződésük.**

Az alábbi ábra az elmúlt öt évben a jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók számának alakulását mutatja:

**8. ábra**

**A jogcím nélkül használt lakások darabszámát illetően megállapítható, hogy 2014. év végén az előző évekhez képest jelentősen kevesebb lakást tartottunk nyilván ebben a kategóriában, a 2009. évi szint (254) alá jutottunk.**

A korábbi években tapasztalt csökkenést a szociális szállás jogintézményének bevezetésével magyaráztuk.

A jogcím nélküli használók megoszlása az év végén a következőképpen alakult: A 247 jogcím nélkül használt bérlakás közül **242** fő minősült jogcím nélküli lakáshasználónak, 3 fő jogcím nélküli szociális szálláshasználónak, illetve1 fő MOP-szállás használót, valamint 1 fő jogcím nélküli átmeneti szálláshasználót tartottunk nyilván.

**A 242 jogcím nélküli lakáshasználatot érintően az alábbiakat kívánjuk kiemelni:**

* A 242 jogcím nélkül használt lakás több, mint 64%-a, összesen 155 db lakás összkomfortos volt, további 69 db komfortos, 8 db félkomfortos, illetőleg 10 db komfortnélküli jogcím nélkül használt lakás szerepelt a nyilvántartásunkban.
* **140 lakáshasználónak bérbeadói felmondás következtében szűnt meg a korábbi bérleti (használati) jogviszonya.** 2014. év végén 39 darabbal magasabb volt ezen csoportba tartozó jogcím nélküli lakáshasználók száma, mint 2013. év végén.

A 140 jogviszony közül összesen 24 jogviszonyt érintően történt 2014. évben a bérbeadói felmondás.

**2014. évben bérbeadói felmondás kizárólag lakásbérleti díj tartozás miatt történt.** Magatartási problémák, illetőleg a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettség elmulasztása miatt felmondásra már második éve nem került sor, azonban nem egy esetben előfordult, hogy elhúzódó, súlyos magatartási problémák miatt nem javasoltuk a bérleti jogviszony helyreállítását.

**102 lakáshasználó bérleti jogviszonya lejárt és az valamilyen kizáró ok miatt (bérleti díj hátralék, a közüzemi szolgáltatók felé fennálló hátralék, botrányos, tűrhetetlen magatartás) nem került meghosszabbításra.** Ez a szám 19 darabbal alacsonyabb volt, mint a megelőző évben.

Az előző évekhez képest ez kedvező adat, ami összefüggésben lehet azzal, hogy az áram és gázdíj hátralékok miatt a szolgáltatók hamarabb elvégzik a szolgáltatás kikapcsolását, illetve a lakásokban az áram és gázfogyasztás kártyás vagy ún. előre fizetős mérőórák felszerelésével gátat vetett a hátralék növekedésnek. A gázszolgáltató pedig néhány esetben eladta követelését követeléskezelő társaságnak és új szolgáltatási szerződést kötött a lakásban élő lakáshasználóval. Ugyanakkor azt tapasztaljuk, hogy a lakáshasználók fizetési hajlandósága összességében nem növekedett társaságunk és a távhőszolgáltató irányába olyan mértékben, mint a gáz és áramszolgáltatók felé. Ennek valószínűsíthető oka, hogy a lakásból való kiköltöztetés és a távhőszolgáltatásból való kikapcsolás kisebb fenyegetettséget jelent a lakáshasználók számára, mint az említett közüzemi szolgáltatók számláinak nem fizetése.

* **2014. december 31. napján összesen 13 olyan lakást tartottunk nyilván, ahol** lakást birtokban tartó személlyel korábban nem volt szerződésünk.Az ilyen lakások száma kettővel volt több, mint előző évben. E lakásokban olyan személyek laknak, akiknek valamely hozzátartozója – többségében szülő, nagyszülő, élettárs – korábban a lakásban lakott és az érintettek e személy halálát követően családtagként maradtak a lakásban, azonban a jogutódlás feltételeinek nem feleltek meg.
* **2014. év utolsó napján önkormányzati bérlakásban élő önkényes beköltözőről nem volt tudomásunk.**
* A vizsgált időpontban mindössze 7 jogcím nélküli lakáshasználattal érintett bérlőkijelölési joggal terhelt lakást tartottunk nyilván.
* **2014. december 31. napján a 242 lakáshasználó közül 96 lakáshasználót jogerős bírósági ítélet vagy azzal azonos hatályú jogerős bírósági meghagyás, illetve jogerős végzéssel jóváhagyott egyezség kötelez a lakás elhagyására.** Azaz megállapítható, hogy a jogcím nélkül önkormányzati bérlakást használók több, mint egyharmada esetében van végrehajtható határozat a lakás kiürítésére. A végrehajtási lap kiállítását azonban csak akkor kérelmezzük, ha a Lakásiroda arról dönt. Ilyen esetek akkor fordulnak elő, ha magatartási probléma merül fel.

## IV.3. Bérleményellenőrzések:

Ezen alfejezetben kívánjuk megemlíteni a bérleményellenőrzésekkel kapcsolatos tapasztalatokat.

**A 2012. és 2013. évihez hasonló rendszerben került sor 2014. évben is a bérleményellenőrzések lebonyolítására.** A 2014. évre vonatkozó bérleményellenőrzési tervet a Szociális és Családügyi Bizottság a 189/2013. (XI.25.) SzCsB. számú határozatával hagyta jóvá. (A terven foglaltakon túl természetesen – a személygépkocsi-tárolók kivételével – a nem lakás célú bérleményeket érintően is sor került bérleményellenőrzésekre.)

2014. év során összesen 3357 db előzetes értesítés kiküldésére került sor önkormányzati bérlakások bérleményellenőrzésével kapcsolatban. A ténylegesen megtartott ellenőrzések száma 2342 db volt, így megállapítható, hogy **előzetes értesítés alapján a bérlakások 70 %-ában sikerült az ellenőrzés megtartása.**

A tulajdonos önkormányzat kérésére, illetőleg nem rendeltetésszerű használat, avagy egyéb okból jogszabályt sértő használat miatt több esetben rendkívüli bérleményellenőrzést is tartottunk. 2014. évben nem egy esetben merült fel albérletbe-adás gyanúja önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatban.

Figyelemmel arra, hogy meglátásunk szerint az elmúlt időszakban a bérleményellenőrzések tűrésével kapcsolatos fegyelem nem javult és különösen a nagy hátralékkal bíró lakáshasználók esetében szembesültünk azzal a ténnyel, hogy évről-évre nem biztosított a kezelő részére bérleményellenőrzés végett a lakásba való bejutás, ezért 2014. december hónapban a korábban kiértesített bérleményellenőrzések elvégzése egyikét, illetőleg többségét sem biztosító bérlők, lakáshasználók esetében – újabb kiértesítést követően – ismételten bérleményellenőrzés megtartását kíséreltük meg. Amennyiben ezen bérleményellenőrzések sem jártak eredménnyel, a bérbeadóval történő nem megfelelő együttműködés miatt a lakásbérleti szerződés felmondására, illetőleg lakáshasználók esetében a lakás kiürítésére vonatkozó végrehajtási eljárás kezdeményezésére kerül sor a 2015. évben.

## IV. 4. Az üresen álló lakások körének bemutatása

**2014. december 31. napján összesen 270 darab üres önkormányzati bérlakást tartottunk nyilván. 2014. év végére az üres lakások száma a 2013. évi adathoz képest – pontosan 34 darabbal – csökkent, azaz a csökkenés mértéke megközelíti a 11%-ot.**

Ezt a csökkenést bizonyosan befolyásolta a III. fejezetben már bemutatott – a korábbi évekhez képest számottevő növekedést mutató – lakásértékesítés, de nem elhanyagolható az a tény sem, hogy 2014. évben fejeződött be a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 618/2013. (XII.12.) Kgy. határozatával biztosított, 31,5 millió Ft összegű pénzeszközből megvalósuló 19 db alacsony komfortfokozatú bérlemény helyreállítása, melyre a későbbiekben kitérünk.

Ahogy arra a korábbi évek beszámolóiban is utaltunk, és a fentiek is azt a mutatják, hogy **az utóbbi években az üres lakások állomány csökkenésének eléréséhez a tulajdonos önkormányzat lakás-helyreállítás finanszírozási rendszerbe történő külön beavatkozása elengedhetetlen.**

Míg 2010. év végén 320 db üres lakás szerepelt az állományban 2014. év végére 270 db-ra csökkent. Megállapítható, hogy ez a tény összefügg azzal, hogy a 2011. január 1. napjától hatályba lépett 36/2010. (XII.01.) önkormányzati rendeletben intézményesített, bérlő bevonásával történő lakás-helyreállításra az elmúlt években rendszeresen került sor.

**2014. év során összesen 66 db lakásbérlemény üresedett meg. Az év során lényegesen kevesebb lakás vált üressé, mint 2013.-ban, amikor összesen 98 db bérleményt vettünk vissza a bérlőktől.**

A 2014. évben megüresedett 66 db bérlakás időbeli megoszlásban az alábbi hónapokban került vissza a kezelő birtokába:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | jan. | febr. | márc. | ápr. | máj. | jún. | júl. | aug. | szept. | okt. | nov. | dec. |
| darab | 7 | 1 | 8 | 8 | 6 | 5 | 2 | 2 | 6 | 4 | 6 | 13 |

**3. táblázat**

**Kiemelendő, hogy az üres lakásállomány nem egyezik meg a helyreállításra váró lakások számával.**

**Az összesen 270 db lakás üresen állásának okát különböző körülmények indokolják**. Az alábbi ábrával ezen okok csoportosítását mutatjuk be.

**9. ábra**

A 9. ábrán szereplő csoportokhoz az alábbi megjegyzéseket fűzzük:

* **2014. december 31. napján összesen 23 db lakás volt rendeltetésszerű használatra alkalmas, azaz kijelölhető állapotban. Ezen lakások közül azonban nem minden esetben illette meg az önkormányzatot a bérlőkijelölés joga.**

A kijelölhető lakások számát érintően az előző évhez képest csökkenés tapasztalható, sőt elmondható, hogy **az elmúlt 5 évben év végén – 2011. évet kivéve – mindig kevesebb kijelölhető állapotú lakást tartottunk nyilván, mint az előző év végén**.

2013. év végén 36db ■ 2012. év végén 42 db ■ 2011. év végén 77 db ■ 2010. év végén pedig 67 darab kijelölhető lakás szerepelt a nyilvántartásunkban.

A kijelölhető lakások az alábbi kategóriákba sorolhatók:

* 2014. december 31. napján **3 db olyan lakást tartottunk nyilván, melyek kapcsán a bérlőkijelölési jog valamely szervezetet illetett meg.** Ez 16 darabbal kevesebb ilyen üres lakást jelent a 2013. évi adatokhoz képest. Megállapítható, hogy évről-évre nőtt a bérlőkijelölési joggal terhelt lakások kihasználtsága.

**A bérlőkijelölési joggal terhelt lakások darabszáma a kijelölhető lakások 10 %-át tette ki az év végén.** E körben 1 lakásra a Rendőrséget, 1 lakásra a NAV-ot illette meg a bérlőkijelölés joga. További 1 üres lakás műteremlakásnak minősült, mely kapcsán – a fent már említettek szerint – a bérlőkijelölési jogosultság tartalmáról szóló megállapodás megkötése szükséges az önkormányzat, illetőleg a Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. között.

A fenti 3 lakás közül 1 darab lakás volt összkomfortos komfortfokozatú és mindössze 2 darab bérlemény minősült komfortos komfortfokozatúnak.

* **Összesen 5 darab kijelölhető MOP-szállást tartottunk nyilván 2014. év végén.** Ezen területen az előző évhez képest jelentős változás nem történt.
* **Mindössze 20 darab olyan üres, kijelölhető bérlakás szerepelt az elmúlt év végén nyilvántartásunkban, melyek hasznosítására a tulajdonos önkormányzat bírt jogosultsággal.**
* **Összesen 66 bérleményt soroltunk az elmúlt év végén az „egyéb okból áll üresen” kategóriába.** Az e csoportba tartozó lakások darabszáma 28 darabbal alacsonyabb volt a megelőző évi adathoz képest.

2014. év végén összesen 55 db lakás szerepelt a nyilvántartásban akként, hogy azokat az önkormányzat értékesítésre kijelölte. Az értékesítésről az alábbi határozat döntött

- Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 511/2014. (XII.15.) Kgy. számú határozatában döntött további 55 db alacsony komfortfokozatú, illetőleg gazdaságosan nem helyreállítható lakás értékesítéséről.

A 4. számú táblázatban szerepel további 2 db bérlemény, melyeket a SZOVA Zrt. 2014. évben– az ingatlanok speciális helyzetére, illetőleg magas helyreállítási költségére tekintettel – értékesítésre az önkormányzatnak, azonban az ingatlanok sorsát érintően döntés 2014. év végéig nem született.

A gazdaságtalan helyreállítás miatt üres lakások száma a 2013. év végi adathoz képest csökkent. (Az e kategóriában nyilvántartott bérlemény kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben található.)

Az ismertetett kategória táblázatos kimutatásban:

|  |  |
| --- | --- |
| **az ok, amely miatt a lakás nem hasznosítható** | **db** |
| értékesítésre kijelölt lakások | 55 |
| átmenetileg nem hasznosítható lakás (Győrffy István u. 20. fszt. 2. és fszt. 3. sz. alatti bérlakás) | 2 |
| gazdaságossági szempontok alapján helyreállításra nem érdemes lakások (Szent Gellért u. 4. fszt. 11.) | 1 |
| társbérleti, önállóan nem kijelölhető lakások (Honvéd u. 7. I/2. és I/3; Nádasdy Ferenc u. 29. I/6.) | 3 |
| Kijelölhető, elhelyezésre fenntartott lakások a 618/2013. (XII.12.) Kgy. határozat alapján (Kisfaludy S. u. 64. II/15.; Kötő u. 8-10. fszt. 9.; Szabadságharcos u. 4. fszt. 10.; Szent Gellért u. 4. fszt. 1., Wesselényi M. u. 25. I.5.) | 5 |

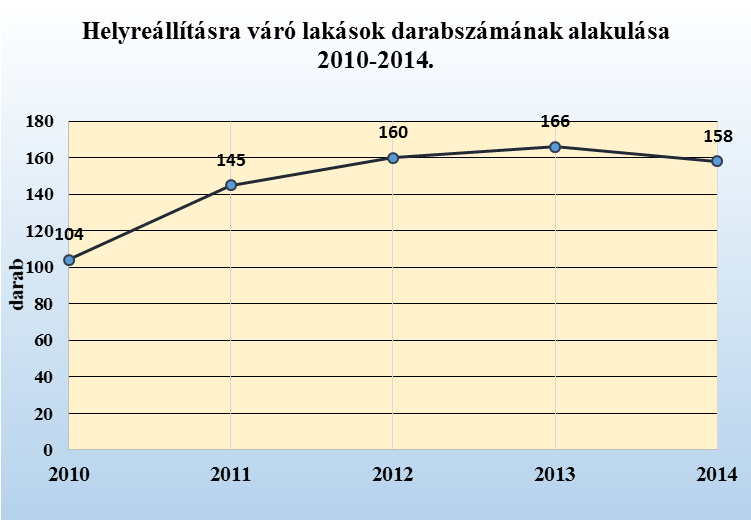
**4. táblázat**

A társbérletként nyilvántartott lakrészek száma 1 darabbal nőtt a korábbi években nyilvántartott adatoknál, mivel a Honvéd 7. szám alatti ingatlanban a társbérlet másik része is megüresedett. 2015. évben ezen ingatlan további sorsáról – esetleges értékesítéséről, vagy a bérlemény átalakításáról - dönteni szükséges.

* **Az év végén 23 olyan lakás szerepelt nyilvántartásunkban, mely bérbeadására már megérkezett a kijelölés társaságunkhoz, azonban a vizsgált időpontban – 2014. december 31. napján – szerződéskötésre még nem került sor.**
* Az elmúlt év végén összesen **158 olyan üres, helyreállításra váró lakást tartottunk nyilván, mely a fenti kategóriák egyikébe sem tartozott.**

### IV.4.1. A helyreállításra váró lakások

Az elmúlt 5 esztendőben a helyreállításra váró lakások számát az alábbi diagrammal mutatjuk be:



**10. ábra**

Az ábrából megállapítható, hogy **az elmúlt évekhez képest – a megtett intézkedések hatására – kismértékben csökkent az üres, helyreállítandó lakások száma.** A fenti adatok alapján 2014. év végére ugyan csak 8 darabbal volt kevesebb a helyreállítandó lakások száma az előző év végi állapothoz képest.

**A 2014. év végén helyreállításra váró 158 lakás között 21 db komfortnélküli (13%), 16 db félkomfortos (10%), 57 komfortos (36%), illetőleg 64 db összkomfortos (41%) komfortfokozatú bérlemény található.**

A helyreállításra váró 158 lakás közül 1 db lakás minősült MOP-szállásnak, illetőleg 3 db volt a Nyugdíjas Bérlők Házában található. A Nyugdíjas Bérlők Házában lévő lakások túlnyomó részben a korábbi bérlő elhalálozása miatt üresedtek meg, mely esetben a hozzátartozót a lakás leadásakor csak kiürítési kötelezettség terheli, azonban nem köteles a lakás helyreállítására. Az épület lakásainak rendszeres hasznosítása feltételezi a megüresedő lakások kezelő által történő helyreállítását. 2014. évben több ízben került sor arra, hogy ezen épületben lévő helyreállításra váró bérlemény került kijelölésre azzal, hogy a kijelölt személy beköltözése előtt köteles azt helyreállítani.

A helyreállítandó lakások közül 8 db lakásra (5%) nem az önkormányzatot, hanem valamely más szervezetet illetett meg a bérlőkijelölés joga. 2 db bérlemény a honvédség, 3 db a rendőrség, további 3 lakás műteremlakásnak minősült. Ezen lakások kapcsán kizárólag a rendeltetésszerű állapotba hozataluk után van lehetőségünk – a vonatkozó rendelet alapján – a bérlőkijelölési jogosultak részére a használati díjat előírni.

A helyreállításra váró lakások kapcsán már állandósult problémának tekinthető, hogy a tulajdonos önkormányzat részéről történő forrás biztosítása nélkül az önkormányzati bérlemények hasznosításából származó bevételekből csak a legindokoltabb esetben tudunk lakás-helyreállításra forrást biztosítani.

**Előrelépést jelent a bérlő bevonásával történő lakás-helyreállítás elmúlt években kialakult és jól működő gyakorlata.**

**Problémát jelent az, hogy – jellegükből adódóan – a komfortnélküli és félkomfortos lakások kapcsán nem kerül pályázat kiírásra helyreállítandó lakást érintően.**

**Ugyancsak eredményként értékelhető, hogy a honvédséggel kötött megállapodás következtében 2014. január hónaptól az előzőekben már említett, helyreállításra váró állapotban lévő honvédségi lakásként említett bérlemények átkerültek az önkormányzat rendelkezési joga alá, így 2014. év elején e lakások pályázat keretében történő meghirdetése is megtörténhetett.**

**A lakások üresen állása során bérleti díjbevétel egyáltalán nem származik, ugyanakkor bizonyos költségek – így a közmű alapdíjak, illetőleg a vegyes tulajdonú épületekben lévő lakások esetében előírt üzemeltetési költségelőleg, illetőleg felújítási alapképzés fizetésének kötelezettsége – hónapról-hónapra terhelik a tulajdonost, illetve képviselőjét.**

Tekintettel arra, hogy a bérlakás gazdálkodással kapcsolatban mindenkor kiemelt kérdés az üresen álló lakások számának, körének alakulása, az alábbi táblázatban – mintegy összefoglalásként – bemutatjuk az elmúlt években az üres lakások darabszámának alakulását, illetőleg megoszlását.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2010.** | **2011.** | **2012.** | **2013.** | **2014.** |
| helyreállításra váró lakások száma | 104 db | 121 db | 160 db | 166 db | 158 db |
| kijelölhető lakások száma (ebből szolgálati, illetőleg bérlő kijelölési joggal érintett lakások száma) | 67 db  (29 db) | 77 db (34 db) | 42 db  (28 db) | 36 db  (19 db) | 23 db  (3 db) |
| egyéb okból üresen álló lakások száma | 58 db | 70 db | 89 db | 94 db | 66 db |
| kijelölt lakások száma, ahol a szerződéskötésre még nem került sor | 13 db | 6 db | 13 db | 8 db | 23 db |
| az év végén helyreállítás alatt állt lakások száma | 46 db |  | 9 db |  |  |
| bérbeadására pályázat volt folyamatban az év végén |  | 32 db | 32 db |  |  |
| **összes üres lakás száma** | **295 db** | **320 db** | **306 db** | **313 db** | **270 db** |

**5. táblázat**

*Megjegyezzük, hogy a táblázat a SZOVA Zrt. által vezetett nyilvántartás szerinti csoportosításban tartalmazza a vonatkozó adatokat, melyek jelen, illetőleg az előző évekről készült beszámolókban is fellelhetők. A csoportosítás logikája némileg torzíthatja az adatokat például a helyreállításra váró lakások köre kapcsán attól függően, hogy a pályázatban szereplő bérleményeket – amint a táblázatban szerepel – külön csoportba soroljuk vagy azokat a helyreállításra váró lakások között tüntetjük fel.*

## IV.5. Üresen álló bérlakás helyreállítások

Ezen alfejezet bevezetőjeként szeretnénk megemlíteni azt az üres lakás helyreállításokat érintő kedvező fordulatot, amelyet SZMJV Közgyűlése 2014. december 15-i ülésén hozott az 511/2014. (XII.15.)-i határozatával, annak 4. pontjában, miszerint a döntése alapján értékesítésre kerülő ingatlanok befolyó forrásait lakásfelújításra fordítja.

### IV.5.1. Pénzeszköz átadással megvalósuló Önkormányzati bérlakás-helyreállítások

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 618/2013. (XII.12.) Kgy. sz. határozata alapján, a 141/2013.(III.28.) Kgy.sz. határozatbanmeghatározott eljárásrend alapján, az „Önkormányzati bérlakások felújítása” tételsoron lévő 50.000.000,- Ft összegű előirányzatból a 2013. évre biztosított fejlesztési tartalék terhére 28.680.304,- Ft-ot + 2.800.000,- Ft tartalékkeretet biztosított lakások felújítására és a felmerülő pótmunkákra a SZOVA Zrt. részére pénzeszköz átadási megállapodás keretében.**

**2014. decemberében fejeződött be a nevezett forrásból 19 db bérlakás helyreállítása.**

A 19 db bérleményben azon bérlők kerülnek elhelyezésre, akik áthelyezését biztosítani kell a szanálásra illetve eladásra kerülő önkormányzati épületekből. A helyreállítási munkákra generál kivitelező cégeket hívtunk meg, ajánlattételi felhívás alapján. A kivitelezési munkák az év folyamán folyamatosan készültek el. Jelen nyilvántartásunk alapján a helyreállításra került 19 bérlemény közül csupán 5 db lakás nem került az év végéig kijelölésre.

### IV.5.2. Bérbeadót terhelő bérlő bevonásával történő lakás-helyreállításbérbeszámítással

A korábbi évekhez hasonlóan a 2014-es év során is összesen három alkalommal biztosított pályázati lehetőséget az Önkormányzat, melynek során a lakások leendő bérlői – bérbeszámítás ellenében – vállalták adott bérlemény helyreállítását.

**2014. évben összesen 50 lakásra kötöttünk megállapodást olyan leendő bérlőkkel, akik bérbeszámítás ellenében vállalták a pályázat keretében elnyert bérlemény helyreállítását.**

*(Megjegyezzük, hogy nem került sor valamennyi lakás helyreállítására, mivel nem egy esetben előfordult, hogy a megállapodás megkötése után jelezte a kijelölt személy, hogy mégsem kívánja a lakást helyreállítani.)*

A fentieken túlmenően néhány további lakást érintően az Önkormányzat közvetlen kijelölésével is rendelkezett helyreállítandó lakás bérbeadásáról. Ilyen eset a fentiekben már említett Nyugdíjas Bérlők Házát érintette, illetve a Szociális és Családügyi Bizottság a lakásrendelet 21/A. §-a alapján 132-, 133-, 134-, 135/2014. (IX. 11.)SzCsB. sz. határozataiban foglalt döntése alapján a Szombathelyi Országos Büntetés-végrehajtási Intézet dolgozói számára kijelölt 4 db. bérlakást helyreállítással történő bérbeadással a fennálló munkaviszonyuk idejére, de legfeljebb 2019. szeptember 30. napjáig.

### IV.5.3. „Gazdaságfejlesztés, mérnöki képzés” elnevezésű keretből megvalósult lakás-helyreállítások

A „Gazdaságfejlesztés, mérnöki képzés” elnevezésű keretből szintén pénzeszköz átadással valósult meg két önkormányzati tulajdonú bérlakás helyreállítása a Nyugat-magyarországi Egyetem Savaria Egyetemi Központ Természettudományi Kara Gépészeti Intézetében induló Gépészmérnökképzés docensei számára.

A Megállapodás SZMJV Önkormányzata és SZOVA Zrt. között 2014. június 17-én jött létre, és 2014. december 16-án került módosításra.

A forrásból a Király u. 31. fszt. 2. szám alatti, 98 m2 alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás helyreállítása, valamint a Szily J. u. 9. fszt. 1. szám alatti, 104,9 m2 alapterületű lakás helyreállítása került kivitelezésre.

A Király u. 31. sz. Fszt. 2. számú felújítása során elvégzésre kerültek a rendeltetésszerű használathoz szükséges szerkezetépítési és szakipari, épületgépészeti, valamint épületvillamossági munkák. A kivitelezési munkák tartalmazták a lakás teljeskörű felújítását, beleértve a fűtés és melegvíz ellátás korszerűsítését, a lakás villanyhálózatának cseréjét, gyengeáramú rendszer kiépítését, nyílászárók részleges cseréjét, meglévő és megmaradó belső nyílászárók felújítását, padló utólagos hőszigetelését, burkolatcseréjét, továbbá fürdőszoba és konyha kialakítását.

A felújítási munkák műszaki átadás –átvételi eljárása 2014. július 28-án zárult.

A Szily J. u. 9. fszt. 1. szám alatti lakás felújítása során elvégzésre kerültek a rendeltetésszerű használathoz szükséges szerkezetépítési és szakipari, épületgépészeti, valamint épületvillamossági munkák. A kivitelezési munkák tartalmazták a lakás teljes felújítását, beleértve a kazáncserét, melegvíz ellátás korszerűsítését, gyengeáramú rendszer kiépítését, meglévő és megmaradó nyílászárók felújítását, részleges burkolatcserét, parkettacsiszolást, továbbá fürdőszoba és konyha kialakítását.

A felújítási munkák műszaki átadás –átvételi eljárása 2014. szeptember 19-én zárult.

# A lakásgazdálkodással kapcsolatos bevételek és kiadások alakulása

A lakásgazdálkodással összefüggő bevételek és kiadások elszámolása az elmúlt év során is a korábbi években már kialakult gyakorlatnak megfelelően alakult, ugyanis a SZOVA Zrt. jogelődje, a Szombathelyi Önkormányzati Kft. és Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata között 2006. május 31. napján létrejött üzemeltetési szerződés részletesen tárgyalja a kezelő kezelési tevékenységébe tartozó feladatokat, a bevételek és kiadások körét, illetve a felek közötti elszámolás módját.

**A tulajdonos önkormányzat felé történő elszámolási kötelezettségünket az üzemeltetési szerződésben foglaltak szerint teljesítjük**. Az üzemeltetési szerződésnek megfelelően a kezelő az önkormányzati bérleményekkel összefüggő bevételekről, illetve azok felhasználásáról havonta elszámol a tulajdonos önkormányzat felé, továbbá az üzleti tervben, illetve a féléves és éves beszámolókban is részletesen kitérünk a tevékenység pénzügyi vetületére.

A bérleménykezelési tevékenység bevételi és kiadási oldalát érintően azüzemeltetési szerződés rögzíti, hogy „az önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításából származó bevételek az önkormányzat bevételét képezik. E bevételek szolgálnak fedezetül az önkormányzati ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával kapcsolatos kiadásokra.”

A tevékenység pénzforgalma elkülönített számlán, a SZOVA Zrt. által az OTP Bank Nyrt-nél vezetett ún. „lakóház-javítási számlán” kerül lebonyolításra.

**Gazdálkodásunk lényege tehát az, hogy az ingatlankezelés kapcsán azon forrást tudjuk a kiadási oldalon felhasználni, mely a bevételi oldalon ténylegesen realizálódik. Ismételten kiemelendő, hogy a SZOVA Zrt. – az üzemeltetési szerződés alapján – az önkormányzati ingatlanok három – a IV. fejezetben részletesen bemutatott – jól elkülöníthető körét kezeli (lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, ún. speciális helyzetű, ideiglenesen átadott ingatlanok). Amíg bevételek csak az önkormányzati bérlakások és a nem lakás célú helyiségek egy része kapcsán folynak be a kezelőhöz, kiadást valamennyi ingatlan megkövetel esetleges üresen állásától, illetőleg rendeltetésétől függően.**

## V.1. Az önkormányzati ingatlanok hasznosításából származó 2014. évi bevételek

Az ún. „lakóház-javítási számla” bevételei 2014. évben is az alábbi 4 csoportba voltak sorolhatók:

* a lakások hasznosításából származó bérleti díjak,
* nem lakás célú helyiségek hasznosításából származó bérleti díjak,
* bérlőknek és használóknak továbbszámlázott közüzemi, takarítási, hulladékszállítási és egyéb díjak
* ún. egyéb tevékenységből származó bevételek.

*(Az önkormányzati tulajdonú bérlemények hasznosításából származó bevételek részletezését a beszámoló 1. számú melléklete tartalmazza.*

*Az önkormányzati bérlemények bérleti díj-előírásáról, a lakbértámogatásról és a befolyt bérleti díj alakulásáról készült kimutatást a beszámoló 2. sz. melléklete tartalmazza.)*

A bevételek fentiek szerinti százalékos megoszlását az alábbi ábrával szemléltetjük:

**11. ábra**

A fenti ábrát az előző év ugyanilyen adataival összehasonlítva megállapíthatjuk, hogy a nem lakás célú helyiségek bérlőinek továbbszámlázott bérleti díj-előírás összes bevételen belüli százalékos megoszlása majdnem 4%-al növekedett, a lakásbérleti díj-előírás szintén több mint 5%-os növekedést mutat, a továbbszámlázott költségek estében pedig 1 %-os csökkenés jelentkezett. Az egyéb bevételek összes bevételen belüli megoszlása 2014. évben megegyezett a megelőző évi adattal.

A következőkben az egyes bevételi forrásokat külön-külön tárgyaljuk:

### V.1.1. Lakásbérleti díj-előírás, lakbér támogatás, lakbér csökkentés:

**2014. évben összesen 331 746 795 Ft összeget tett ki az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó lakbérelőírás.**

**A lakbérelőírás – a 12 hónap átlagát számítva – havonta 27,65 millió Ft körüli összegben alakult, mely havi szinten 810 ezer Ft-tal jelentett alacsonyabb összegű előírást a 2013. évihez viszonyítva.**

A lakbérelőírás összegének alakulását az elmúlt öt évben az alábbi ábrával szemléltetjük:

**12. ábra**

A fenti ábra alapján látható, hogy a 2011. január 1. napjától érvényesített mintegy 20 %-os lakbércsökkentés után a lakásbérleti díj-előírás 2011. évben 85,8 millió Ft-tal volt kevesebb, mint 2010. évben. 2011-2013. év között a lakásbérleti díj-előírás összege nagyságrendjét tekintve nem változott. A 2014-es évben folytatódott a jelentősebb összegű közel 10 millió forintos csökkenő tendencia.

**A megelőző évekhez képest alacsonyabb összegű 2014. évi lakásbérleti díj-előírás hátterében bizonyosan és elsősorban a lakbérbeszámítás korábbi évhez képest kiemelkedően magas összege áll. A lakbértámogatás összege 2014. évben az előző évhez képest csökkent.** (Az itt említettekre az alábbiakban még kitérünk.)

A bérlők, használók részére kiállított számlákban szereplő lakbér összege nem azonos a jogszabály által megállapított lakbérek összegével, ugyanis a megállapított lakbér összegét jelentősen csökkentik az önkormányzati bérlakást bérlők, használók részére biztosított különféle támogatások, kedvezmények. Ezek közül – mértékénél tekintve – a legjelentősebb a tulajdonos önkormányzat által, a bérlakásban élő igénylők szociális helyzetére tekintettel biztosított lakbértámogatás. Társaságunk, mint a bérlemények kezelője által az önkormányzati bérlakásban élők részére – a bérlakás állapotára tekintettel – biztosított lakásbérleti díj-mérséklések, illetőleg időleges lakbérelengedések kismértékben befolyásolják az előírás összegét.

**A lakbértámogatás lényege, hogy a támogatásra jogosult – a rendelet szerint meghatározott – egy főre jutó jövedelem arányában, a jogszabály mellékletében megállapított lakbérhányadot köteles a SZOVA Zrt., mint bérbeadó felé a lakás használatáért, bérletéért cserébe megfizetni, mely összeg azonban nem lehet kevesebb, mint a mindenkori nyugdíjminimum 5 %-a, azaz 1.425,- Ft.**

A lakbértámogatás nyilvánvalóan kedvező a bérlakásban élőknek, akik a lakbértámogatásra vonatkozó határozat nyomán csak az önkormányzati rendelet alapján, objektív módon megállapított lakbér bizonyos hányadát kötelesek a kezelő szerv felé megfizetni. Ugyanakkor **a lakbértámogatás nagysága, illetőleg megállapított bérleti díjhoz viszonyított aránya problémát jelent a kezelő részére, mert a támogatás összege a tulajdonos önkormányzat által nem kerül a kezelő részére átutalásra. Így az összeg a bevételek között nem jelentkezik, ebből adódóan a kiadási oldalon sem áll a kezelő rendelkezésére az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos kiadások fedezetére.**

Az alábbi táblázatban 2014. évet tekintve havonta tüntettük fel azt, hogy mennyi volt a megállapított lakbér, illetőleg mennyi a lakbértámogatás összege. Az utolsó oszlopban azt szerepeltettük, hogy a jogszabály által a bérlakás-állományra összesen megállapított lakbérhez képest milyen arányú volt a lakbértámogatás az adott hónapban.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **hónapok** | **lakásbérleti díj előírás**  **(Ft)** | **lakbértámogatás (Ft)** | **lakbértámogatás aránya a lakások megállapított bérleti díjához képest** |
| **2014. január** | 28 852 104,- | 16 589 438,- | 33,95 % |
| **2014. február** | 27 884 057,- | 17 178 480,- | 35,52 % |
| **2014. március** | 28 500 725,- | 17 644 675,- | 35,03 % |
| **2014. április** | 26 886 612,- | 17 810 841,- | 37,27 % |
| **2014. május** | 28 582 078,- | 17 658 624,- | 35,48 % |
| **2014. június** | 28 610 122,- | 17 507 329,- | 35,17 % |
| **2014. július** | 27 420 209,- | 18 672 802,- | 37,82 % |
| **2014. augusztus** | 27 942 755,- | 18 107 991,- | 36,30 % |
| **2014. szeptember** | 26 298 446,- | 18 075 065,- | 34,87 % |
| **2014. október** | 28 508 058,- | 18 030 871,- | 36,27 % |
| **2014. november** | 28 331 070,- | 18 005 290,- | 36,46 % |
| **2014. december** | 23 930 559,- | 18 123 317,- | 36,49 % |

**6. táblázat**

A fenti táblázat adataiból látható, hogy az elmúlt év során, mind a lakbérelőírás, mind a lakbértámogatás összege csak kismértékben ingadozott. H**asonlóan a korábbi évekhez – 2014. évben is körülbelül 2/5 részét tette ki a megállapított lakbérnek. Az önkormányzat havonta összességében átlagosan 17,8 millió Ft összegű támogatást biztosított az arra jogosultaknak. Éves szinten a lakbértámogatás összege meghaladta a 213,4 millió Ft-ot.** A tulajdonos önkormányzat a legnagyobb arányú lakbértámogatást 2014. évben július hónapban biztosította a bérlakásban élőknek, december hónapban volt a legalacsonyabb a lakbér-előírás. Alegkisebb mértékű lakbértámogatásra – a korábbi évek tapasztalatainak megfelelően – január hónapban került sor. Ennek oka nyilvánvalóan 2014. évben is az volt, hogy több lakbértámogatásra jogosult bérlő, használó csak késedelmesen nyújtotta be a lakbér-támogatási kérelmet, így emiatt január hónapban lakbértámogatásban nem részesülhettek.

**Az elmúlt évek adatait tekintve elmondható, hogy 2011. évtől kezdődően minden évben alacsonyabb összegű volt az összességében a tulajdonos önkormányzat által biztosított lakbértámogatás.** A fent írt, 2014. évi 213,4 millió Ft-hoz képest a tulajdonos 2013. évben 21,9 millió Ft-al magasabb összegben ítélt meg lakbértámogatást az arra jogosultaknak.

Az évről-évre alacsonyabb összegben megítélt lakbértámogatás meglátásunk szerint részben azzal magyarázható, hogy a 2011. január 1. óta hatályos lakásrendelet szerint a pályázat keretében történő lakáskiutalás során vizsgálatra kerül a pályázók jövedelmi, anyagi helyzete is. Kiemelendő továbbá, hogy a lakás-helyreállítás miatt bérbeszámításban részesülő lakásbérlők – akik száma az elmúlt években jelentősen megnőtt – a bérbeszámítás időtartama alatt nem jogosultak lakbértámogatásra. A 2011. január 1. napjától hatályos jogszabály szerint továbbá az átmeneti szállások használói lakbértámogatásban nem részesíthetők. Egyebekben a lakbértámogatás elbírálásának rendjében az elmúlt években változás nem történt.

**2014. évben az összesen 1.893 lakott lakás közül 1.219 lakásban élő bérlő, illetőleg használó részesült lakbértámogatásban. A támogatásban részesülők 81,8 %-a volt bérlő (997), 13,9 %-a volt lakáshasználó (169), 4,3 %-a pedig szociális szálláshasználó (53). Ez azt jelenti, hogy az önkormányzati bérlakásban élők 64,3 %-a kapott az elmúlt év utolsó napján lakbértámogatást.**

A lakbértámogatással nem érintett lakások közül 42 db-ban MOP-szálláshasználók, 37 db-ban átmeneti szálláshasználók élnek, míg 60 db bérbeadás útján hasznosított lakást érintően tartottunk nyilván korábbi lakás-helyreállítás miatti bérbeszámítást 2014. év végén. A fent felsorolt típusú lakásokban élők a jogszabály alapján egyáltalán nem jogosultak lakbértámogatásra.

**2014. év végén összesen 89 db bérlakás esetében tartottuk nyilván fizetendő bérleti díjként az 1.425,- Ft-os összeget**, mely összeg a minimálisan fizetendő lakbér összegével egyezik meg. Az érintett lakások közül 43 darabban bérlők, 15 darabban lakáshasználók, 31 darabban pedig szociális szálláshasználók laktak.

**2014.december 31. napján összesen 115 lakott lakásbérleményt érintően állt fenn műszaki állapot miatt lakbércsökkentés**. Ez a szám 2 darabbal több a 2013. év végén nyilvántartott, lakbércsökkentéssel érintett lakások számánál. Így lakbércsökkentés a lakott önkormányzati bérlakások 6 %-t érintette az elmúlt év végén.

Az alábbi táblázatban azt mutatjuk be, hogy milyen mértékben, illetőleg hány bérlemény kapcsán tartottunk nyílván 2014. év végén műszaki állapot miatti lakbércsökkentést.

|  |  |
| --- | --- |
| **lakbércsökkentés mértéke a megállapított lakbérhez viszonyított százalékban** | **lakbércsökkentéssel érintett lakásbérlemények száma** |
| 10% | 44 |
| 15% | 31 |
| 20% | 32 |
| 25% | 4 |
| 30% | 4 |

**7. táblázat**

**Társbérletként bérbeadott lakás** – hasonlóan a korábbi évekhez – az elmúlt év végén **négy szerepelt nyilvántartásunkban** (11-es huszár u. 1. I/5.; 18-as honvéd u. 7. I/3; Malom u. 7. fszt. 2.,Nádasdy Ferenc u. 29. I/7.), melyek esetében **alkalmaztuk a rendeletben meghatározott 50 %-os mértékű lakbércsökkentést.**

Bérleti díj elengedésére 2014. év során nem került sor.

**A lakásbérleti díj-előírásokat 2014. évben is jelentősen tovább csökkentették a lakbérbeszámítások, amelyeket – többségében, de nem kizárólag – olyan bérlők esetében alkalmaztunk, akik korábban maguk vállaltak egy-egy önkormányzati bérlakás helyreállítását.**

### V.1.2. Bérbeszámítás bérlemény helyreállítása esetén

Ahogy azt az előző fejezetben említettük a 2014. évben helyreállítandó lakásra kiírt pályázat eredményeképpen 50 esetben jött létre a lakás helyreállítására vonatkozó megállapodás, azonban néhány esetben a bérlő oldalán felmerült indok miatt nem került sor a bérlemény helyreállítására.

**2014. év során összesen 46 lakás helyreállítása fejeződött be a leendő bérlő beruházásában. A munkák a lakások felében 2014. évben kezdődtek, míg több lakásban már a megelőző évben megindult a kivitelezés. A 2014. évben befejeződött, leendő bérlő által helyreállított lakások kapcsán a bérbeszámítás keretében elismerhető összeg összesen 37,5 millió Ft-t tett ki, 5,9 MFt-altöbbet, mint a megelőző évben.** (Ezen összeg jóváírására természetesen 2014. évben csak részben került sor.)

**Az elmúlt év végén 33 db lakás helyreállítása volt folyamatban.**

**Átlagosan a bérbeszámításként maximálisan elismerhető, pályázatban szereplő összeg közel 93%-a erejéig történt bérbeszámítás az egyes munkák kapcsán,** tekintettel arra, hogy a lakáshelyreállítók nem minden esetben rendelkeztek az elszámoláshoz szükséges számlákkal.

A lakások helyreállítási költsége nagyon különbözően alakult 2014. év során is. Átlagosan egy lakás helyreállítására fordított összeg 815,2 ezer Ft-ot tett ki. A 46 lakás közül 11 db lakás helyreállításának összege haladta meg az 1 millió Ft-t, 19 lakás esetében a bérlő által elvégzett beruházás összege 500 ezer és 1 millió Ft között alakult, míg további 16 lakás esetében félmillió Ft alatti összeget ismert el a kezelő akként, hogy azt a leendő bérlő bérbeszámítás keretében lelakhatja.

2014. évben egy olyan eset történt, hogy lakás-helyreállítást végző személy -a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata által megküldött kijelölés visszavonását tartalmazó levél értelmében - a Szombathely, **Széchenyi u. 10. fszt. 4. szám alatti bérlakás kijelölt bérlője, a bérlemény helyreállítása után bérleti jogáról lemondott a** bérbeszámítási időtartamának lejárta előtt. Erre tekintettel – a hátralék levonását követően – a bérbeszámítás keretében a lakás visszaadásáig jóvá nem írt összeget – mintegy 1,4 millió Ft-ot – a lakás-helyreállítást végző személy részére visszautaltuk.

2014. évben is volt példa arra, hogy néhány kisebb, a jogszabály szerint a bérbeadót terhelő karbantartási munka elvégzésére szerződést kötöttünk a lakás bérlőjével, mely során a bérlő vállalta, hogy bérbeszámítás fejében, saját költségén – a kezelővel történt előzetes írásbeli megállapodás alapján – elvégzi a munkálatokat. Ilyen megállapodás csak olyan bérlővel jött létre, aki a szerződés megkötésekor nem rendelkezett hátralékkal társaságunk felé.

**2014. évben összesen 16 esetben kötöttünk bérbeadót terhelő karbantartási munkák elvégzésére megállapodást a lakás bérlőjével, mely munkákkal összefüggésben mintegy 1,223 millió Ft-t vettünk figyelembe. Így átalagosan egy lakás esetében 205 ezer Ft-t ismertünk el bérbeszámítás keretében.**

Kiemelendő, hogy a lakás-helyreállításhoz kapcsolódó bérbeszámításhoz képest a szóban forgó típusú bérbeszámítás kapcsán az a különbség, hogy a bérlő által a bérbeadó helyett elvégzett karbantartási munkával összefüggésben a bérbeszámítás keretében jóváírandó összeg nagyságát a lakbértámogatással már csökkentett bérleti díj határozza meg. Emiatt a viszonylag nem nagy összegű bérbeszámítási összeg jóváírása is hosszú időt vehet igénybe, amennyiben a bérlőt – az önkormányzat által biztosított lakbértámogatás miatt – havonta csak alacsony összegű bérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

A bérbeadó helyett elvégzett munka többségében a lakásban lévő egy vagy több nyílászáró cserére vonatkozott. Megjegyezzük, hogy a gáz csatlakozó vezetékek és felhasználói berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálatáról szóló 19/2012. (VII.20.) NGM rendelet alapján néhány esetben a nyílászárócsere érintette a bérleményen belüli gázhálózat szabványosítását, illetve a légellátottság felülvizsgálatát, melyek többletköltségét a bérlő nem vállalta, így ezen munkákat társaságunknak kellett elvégeztetnie.

**A korábbi években lezajlott (2012.-2013.), bérbeadó helyett elvégzett munkákat is ideértve, 2014. évben összesen 14 lakás esetében volt áthúzódó bérbeszámítás az előző évekről.**

A 2013. évi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy az elmúlt évben 78 darabbal kevesebb bérlemény vonatkozásában került sor lakbérbeszámításra, a korábbi években előforduló tömeges, bérbeszámítással megvalósítható többségében nyílászárócserét a fent hivatkozott NGM rendelet indokolta.

**A már lezajlott beruházásokkal összefüggésben 2014. év során összesen 24,8 millió Ft összeg beszámítására került sor a lakásbérleti díjba, mely összeg – a fent már írtak szerint – a lakásbérleti díj-előírást csökkentette.**

A bérbeszámításként 2014. évben figyelembe vett összeg 6,7 millió Ft-al volttöbb volt a jóváírt bérbeszámítási összeg az előző évinél.

**2014. évben a bérbeszámítás havi szinten átlagosan 2 millió Ft összeggel csökkentette a lakásbérleti díj-előírást.**

**Kiemelendő, hogy a lakásbérleti díj-előírás – annak ellenére, hogy tárgyalására a bevételek között kerül sor – nem azonos azzal az összeggel, ami a SZOVA Zrt. részére az ingatlanok fenntartására, üzemeltetésére ténylegesen felhasználható, ugyanis a befolyt lakbér értelemszerűen – a bérlők/használók által felhalmozott hátralékok miatt – lényegesen kevesebb az előírt lakbérhez képest.** (A lakásbérleményekkel összefüggő hátralékra a VI. fejezetben részletesen kitérünk.)

### V.1.3. Nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérleti díj-előírás:

**2014. évben a nem lakás célú helyiségre vonatkozó előírás összege az előző évhez képest növekedett, az előírás éves szinten közel összesen 135,7 millió Ft-t tett ki. E téren a 2013. évi adatokhoz viszonyítva mintegy 4,6 millió Ft összegű előírás-növekedés tapasztalható.**

Havi szinten átlagosan 11,3 millió Ft összegű előírást könyveltünk le a nem lakás célú helyiségekre vonatkozó előírásként, hasonlóan a 2013 évihez, amely szintén 11 millió Ft körül alakult.

A nem lakás célú helyiségek kapcsán a legalacsonyabb összegű előírásra 2014. július hónapban került sor, ekkor az előírás mindössze 10,66 millió Ft-t tett ki, a legmagasabb összegben pedig 2014. december hónapban írtunk elő helyiségbérleti díjat, amely meghaladta a 15 millió Ft-ot.

Az alábbi ábrán a nem lakás célú helyiségekre vonatkozó előírás alakulását kívánjuk szemléltetni az elmúlt öt év viszonylatában:

**13. ábra**

Az ábrából megállapítható, hogy az elmúlt öt esztendőben a 2014-es évet megelőzően évről – évre csökkent a helyiségekre vonatkozó előírás összege. A 2014 évben jelentkező előírás növekedés az előző évhez viszonyítva közel 3,5%-os mértékű.

**A 2014 évet, azon belül a december hónapot érintő kiemelkedő nem lakás célú bérleti díj előírás az előző évekhez viszonyítva nem állománynövekedéssel magyarázható, hanem sajnálatos módon a hátralékos, jogcím nélküli helyiséghasználók szerződéseiben foglalt –a helyiségrendelet értelmében- alkalmazott emelt bérleti díj, amely két helyiséghasználó esetében a bérleti díj 9 szeresét jelentette.**

Az emelt helyiséghasználati díj a Kőszegi u. 44. Fszt. 7, és a 11-es Huszár út 6 fszt. 1. számú nagy alapterületű helyiségeket érintette.

Mindezek mellett a továbbiakban is érvényes az a tény, hogy a nem lakás célú helyiségek bérleti díja – főszabály szerint – a tulajdonos önkormányzat által megállapított legalacsonyabb fajlagos bérleti díj alapulvételével, a bérbeadásra kiírt liciteljárás eredményeképpen alakul ki.A magasabb összegű előírásoktól eltekintve továbbra is **bérleti díj-előírás csökkenés lett volna várható, – meglátásunk szerint – egyértelműen a bérbeadás útján hasznosított nem lakás célú helyiségek évről-évre csökkenő számának, illetőleg a hasznosított helyiségeknek a korábbihoz képest alacsonyabb összegű bérleti díj fejében vagy ingyenes használat keretében történő bérbeadása eredményeképpen.**

2014. évben a helyiségbérleti díjak emelésére a közgyűlés döntése alapján – az előző évekhez hasonlóan – nem került sor, tekintettel a sok üresen álló helyiségre, illetőleg a kereslet hiányára.

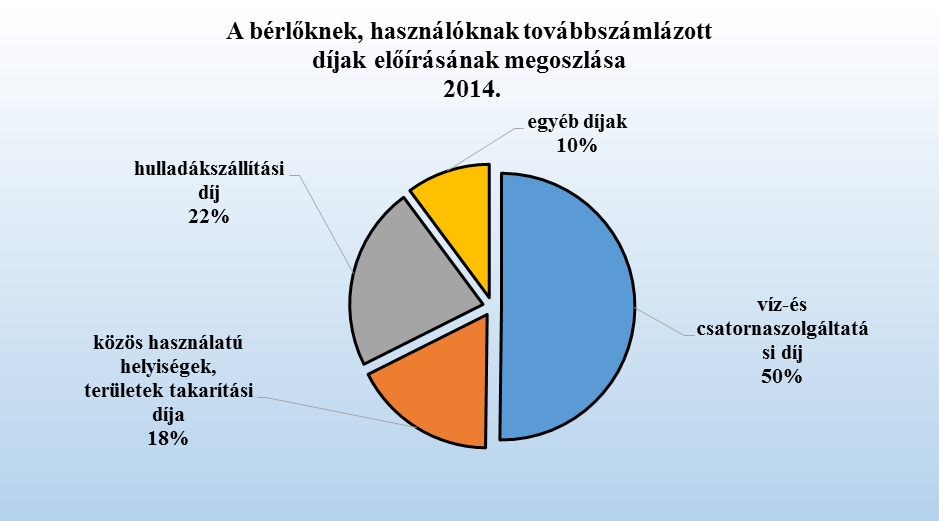
**A nem lakás célú helyiségek előírásával összefüggésben is kihangsúlyozandó, hogy az előíráshoz képest a kezelőhöz befolyó bevétel lényegesen alacsonyabb. A különbség nyilvánvalóan a bérlők, használók hátralékával függ össze.** (A nem lakás célú helyiségekkel összefüggő hátralékra a következő fejezetben részletesen kitérünk.)

### V.1.4. Bérlőknek, használóknak továbbszámlázott költségek előírása:

2014. évben az önkormányzati bérleményeket használó bérlőknek és használóknak továbbszámlázott díjak összege 118,54 millió Ft volt, szemben a 2013. évben továbbszámlázott összeggel, amely éves szinten 128,2 millió Ft-t tett ki. A továbbszámlázásra mintegy 92%-os arányban a lakásbérlők, használók részére került sor.

A fentiek alapján havi átlagban 9,9 millió Ft összegű továbbszámlázott díj előírására került sor.

A továbbszámlázott költségek megoszlását a következő ábrával mutatjuk be:



14. ábra

A fenti ábrából megállapítható, hogy a továbbszámlázott költségek felét 2014. évben is a bérlőknek előírt víz- és csatornaszolgáltatási díj összege jelentette. A víz- és csatornaszolgáltatási díj továbbszámlázása – kialakult gyakorlatunknak megfelelően – a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületeket, illetőleg a SZOVA Zrt. által kezelt társasházakat érintően havonta történik.

A 2014. év során is jelentős számban fordult elő, hogy társasházak, szövetkezeti épületek kezelőitől kaptunk írásban tájékoztatást arról, hogy az épületekben lévő önkormányzati lakások bérlői, használói az előírt határidőben nem teljesítették a vízdíj-befizetési kötelezettségüket az épület kezelője, közös képviselője felé. Az épületkezelő kérésére – a lakóépület működésének biztosítását szem előtt tartva – az önkormányzati lakó mögött helytállva cégünk megelőlegezte a bérlőt/használót terhelő víz- és csatornadíj összegét, ami nem ritkán többszázezer forintos nagyságrendet is kitett. A megelőlegezett összeget előírattuk az érintett bérlő, használó terhére.

A hulladékszállítási díj, a közös helyiségek, területek takarításának költsége, illetőleg az egyéb díjak (pl. TV antenna használati díj…stb) számlázására szintén havonta kerül sor. A fenti ábra alapján elmondható, hogy a hulladékszállítás díja körülbelül egyötödét teszi ki a továbbszámlázott költségeknek. E díjat a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületek esetében a ténylegesen felmerülő költségek lakásra, illetőleg helyiségre történő felosztásával kapjuk meg, míg a vegyes tulajdonú épületben található bérlemények kapcsán a közös képviselő által megadott felosztást, illetőleg költségeket vesszük figyelembe. A közös helyiségek takarítási díja a továbbszámlázott díjak között 16 %-os, míg az egyéb díjak 8 %-os arányban szerepelnek a továbbszámlázott díjak között.

A rezsicsökkentésről szóló jogszabályok alapján a továbbszámlázott költségek kapcsán a rezsicsökkentést – amennyiben az érintettek arra jogosultak voltak – érvényesítettük a bérlők, illetőleg használók felé mind a víz- és csatornaszolgáltatási díjak, mind a hulladékszállítási díj kapcsán. A kiküldött számlák hátoldalán tájékozató információt közlünk a bérlők, használók részére, melyben ismertetjük a rezsicsökkentéssel kapcsolatban megtett intézkedéseket. E tájékoztatót honlapunkon is közzétettük.

### V.1.5. Egyéb bevételek:

**Az egyéb bevételek összege 2014. évben 15,88 millió Ft volt**. 2014. évben is az egyéb bevételek között könyveltük le a késedelmi kamatokat, az ingyenes használók által befizetett összegeket, a biztosítótársaság térítéseit, illetőleg a jogi költségek körében jelentkező illeték-visszatérítéseket.A 2013. évhez viszonyítva az elmúlt esztendőben az egyéb bevételek körülbelül 1,86 millió Ft-al alacsonyabb összegben alakultak.

**2014. évben az önkormányzati ingatlanok hasznosításából összesen 601,84 millió Ft bevételünk keletkezett, melyet csökkentett a következő fejezetben bemutatásra kerülő hátralékok összege.**

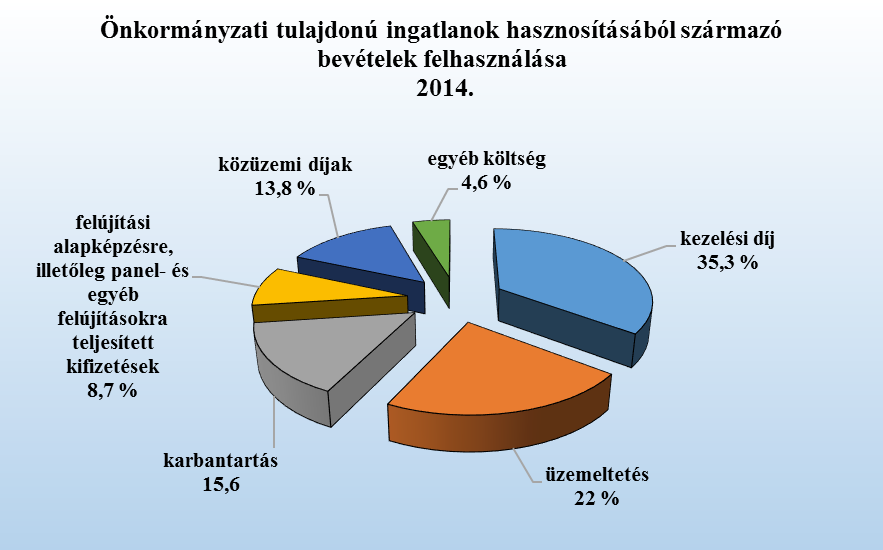
**A bevételek összesen több mint 16,7 millió Ft-al maradtak alatta az megelőző évi bevételeknek, melynek oka a lakbérbevételek csökkenése, valamint a továbbszámlázott közüzemi költségek csökkenő összege.**

## V.2. Önkormányzati tulajdonú bérleményekkel kapcsolatos 2014. évi kiadások, a bevételek felhasználása

*(Az önkormányzati bérlemények bevételeinek felhasználását havi részletezéssel a beszámoló 3. számú melléklete tartalmazza.)*

**2014. évben az önkormányzati ingatlanok fenntartására, kezelésére, üzemeltetésére összesen mintegy 675 millió Ft felhasználására került sor.** A 2013. évi adatokhoz viszonyítva ez a kiadási oldal körülbelül 3 %-os csökkenését jelenti.

Az önkormányzati bérlemények bevételeinek 2014. évi felhasználását az alábbi ábrával szemléltetjük.



**15. ábra**

A kiadási oldal kapcsán megállapítható, hogy a tételek nagyságrendje lényegében megegyezik az előző évi kiadások alakulásával. Kiemelendő ugyanakkor, hogy **az előző évi adatokhoz viszonyítva százalékos növekedés a felújítási alapképzésre fordított kiadások terén tapasztalható**, ugyanakkor a többi tétel kapcsán némi csökkenés mutatkozott.

Akövetkező alfejezetekbena fenti ábrában szereplő egyes tételcsoportokról adunk rövid magyarázatot:

### V.2.1. Üzemeltetésre fordított kiadások:

Az üzemeltetési kiadások csoportjában – a kialakult gyakorlat alapján, az épületek tulajdoni formájára tekintettel – az alábbi két kategóriát különböztettük meg:

#### Vegyes tulajdonú épületben – többségében társasházban – lévő ingatlanok üzemeltetésére fordított kiadások

A vegyes tulajdonú épületekben lévő önkormányzati albetéteket érintően a társasházi közgyűlések, illetőleg a lakásszövetkezetek döntése alapján a SZOVA Zrt. rendszeresen utalja át az üzemeltetési költségelőleget (használati díjat). A fentieken túlmenően a társasházi közgyűlés, illetőleg a lakásszövetkezet dönthet rendkívüli befizetések előírásáról is. Az üzemeltetési költségelőleg, illetőleg használati díj átutalása – a tranzakciós költségekkel való takarékoskodásra tekintettel – negyedévente történik, akként, hogy egy-egy negyedév első hónapjában a három hónapra tervezett, illetőleg költségterv hiányában társaságunk által kalkulált összeg átutalása történik meg. (Megjegyezzük, hogy a költségelőlegek költségként történő lekönyvelésére csak az elszámolást követően kerül sor.)

Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint mind a társasházi, mind a szövetkezeti épületek kezelőjének a tárgyévet követő év május 31. napjáig kötelezettsége a tulajdonostársak felé elszámolni az előző évre beszedett üzemeltetési és felújítási költségelőleg felhasználásával, ezért 2014. év során a közös képviselőktől megkapott 2013. évre vonatkozó elszámolások alapján sor került az esetleges költséghiány elutalására, illetőleg a többlet 2014.évi költségelőlegbe történő beszámítására. Sajnálatos módon a fenti határidőre több társasházból nem érkezett meg az elszámolás, azonban – felszólításra – többségében megtörtént az elszámolások benyújtása. Az előző évi elszámolások miatt elutalt összegek külön soron kerültek lekönyvelésre.

**A vegyes tulajdonú épületekben lévő önkormányzati tulajdonú albetétek üzemeltetésére összesen 84,98 millió Ft-t költöttünk 2013. évben, ami 6,5 millió Ft-al kevesebb a 2013. évi e téren teljesített kiadásoknál.** A költségek mintegy 45 %-a az ún. külső kezelt épületek esetében merült fel, míg a fennmaradó 55 % a SZOVA Zrt. által kezelt társasházak vonatkozásában került átutalásra.

#### Kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére fordított kiadások

**A kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületeket, valamint az önkormányzat által társaságunknak ideiglenesen kezelésre átadott, speciális rendeltetésű egyéb ingatlanokat érintően az ingatlanok fenntartásával, üzemeltetésével, karbantartásával összefüggésben valamennyi tevékenység, és azok költsége társaságunkra hárult 2014. évben is.**

Az épületek kezelése kapcsán ellátjuk a köztisztasági, közegészségügyi feladatokat (pl. a hó eltakarítása, síkosság mentesítés, rágcsálóirtás, lomtalanítás, derítők üríttetése, közös használatú helyiségek és területek tisztántartása, stb.). Gondoskodunk az épületek központi berendezéseinek üzemképes állapotban tartásáról (pl. felvonók, füstelvezető rendszerek, víz-és csatornarendszerek, távfűtési és központi melegvíz-ellátó rendszerek karbantartása, fenntartása), ahol az indokolt, ott házfelügyelői szolgáltatást nyújtunk a lakók részére, gondoskodunk az épületekhez fűződő közüzemi költségek kiegyenlítéséről, elvégeztetjük a kötelező ellenőrzéseket és szabványossági vizsgálatokat. (Megjegyezzük, hogy a vegyes tulajdonú épületek esetében a fenti teendőkkel összefüggő kiadások egy része – a közös képviselő által benyújtott elszámolás tartalmától függően – az üzemeltetési költségek között, míg bizonyos tételek a karbantartási munkák körében jelentkeznek.)

**2014. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése során összesen mintegy 63,57 millió Ft költség merült fel.**

Ez a megelőző évinél jelentősebb összeg, amiatt, hogy a **2014-es évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonúingatlanok üzemeltetési költségei között kerülnek kimutatásra az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelésével összefüggő olyan járulékos költségek, mint a postaköltség, a biztosítási költség, illetőleg a jogi eljárásokkal kapcsolatos költségek.**

Az elmúlt esztendőben az előző évhez hasonlóan növekedtek az épületbiztosítási díjakra teljesített kifizetéseink, azonban a biztosítási tételsor pozitív egyenlegét a március hónapban a biztosító által utalt térítés eredményezte, amely a Győrffy I. u. 18. miatti tűzeset kártérítése. A korábbi évekhez hasonlón 2014. évben is az Allianz Biztosító Zrt-nél lévő biztosításunk nyújtott fedezetet a kizárólagos önkormányzati épületeket, illetőleg a tömbbiztosítással nem rendelkező vegyes tulajdonú épületekben lévő önkormányzati bérleményeket illetően.

A jogi szolgáltatásokra (fizetési meghagyás költsége, végrehajtási eljárások költségei), illetőleg az illetékbélyegre történő kifizetéseink terén jelentkező költségeink 2014. év során minimálisan csökkentek az előző évhez képest. Az e téren történt kifizetéseink 2014 évben összesen 8,7 millió Ft-t tettek ki.

**A megelőző évhez hasonlóan 2014. évben is az üzemeltetési költségek döntő többségét a nem lakás célú épületekre fordított kiadásaink tették ki, melyek az üzemeltetési költségek több mint 60 %-át jelentették.**

A nem lakás célú helyiségekre, illetőleg épületekre vonatkozóan 2014. évben felmerült magas költségek hátterében változatlanul az a tény áll, hogy a SZOVA Zrt. kezel több olyan speciális helyzetű, ideiglenesen átadott kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlant (pl. Pázmány P. 28. szám alatti volt szakközépiskola, Kőszegi u. 23/B. szám alatti volt kollégium, Szily J. u. 42., Petőfi S. u. 14.), melyek fenntartása, üzemeltetése jelentős költségekkel jár. Különösen a fűtési időszakban az épületek temperálása miatt jelentkeznek a magas költségek.

Az önkormányzati ingatlanokat érintő, 2013. évre vonatkozó – 2014. év során bevallott, illetőleg befizetett – talajterhelési díj összege – csökkent a korábbi évi összeghez viszonyítva, amely 475 200,-Ft-ot tett ki, mely összesen 4 kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületet érintett (11-es huszár u. 198., Jáki u. 2-4., Szent Gellért u. 4.,oladi vasúti őrház).

**Összességében megállapítható, hogy 2014. évben az önkormányzati tulajdonú bérlemények, illetőleg kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére 430 ezer Ft-al költöttünk kevesebbet a megelőző évhez képest.**

### V.2.2. Felújításra fordított kiadások:

**A felújítás körébe tartozó kiadások 2014. évben is kizárólag a vegyes tulajdonú épületekben található önkormányzati bérleményeket érintették, ugyanis a korábbi évekhez hasonlóan a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületek kapcsán 2014. évben sem történhetett – fedezet hiánya miatt – felújítás.**

A vegyes tulajdonú lakóépületek esetében a tulajdonosközösségek döntése alapján, illetőleg a lakásszövetkezet által megállapított összegben az év során – hasonlóan az üzemeltetési kiadásokhoz – rendszeresen teljesítettük a felújításra szánt kifizetéseket. A lakóépületek részére negyedévente – a negyedév első hónapján – utaltuk el az önkormányzati tulajdonú albetétek után fizetendő felújítási alapképzést (véglegesen átadott pénzeszközöket), hasonlóan az üzemletetési kiadásokhoz. (A 3. számú melléklet ide vonatkozó sorában ez a kimagasló költséglátható minden negyedév első hónapjában.) A 2014. évi költségek között a 2014. évben elfogadott, illetőleg jóváhagyott, 2013. évre vonatkozó társasházi, szövetkezeti elszámolásokban rögzített felújítási alapképzésre fordított kifizetések kerültek lekönyvelésre.

**2014. évben is jelentős összegben teljesítettünk rendkívüli befizetéseket egy–egy vegyes tulajdonú épületben elvégzésre került beruházással kapcsolatban a társasházi közgyűlés, illetőleg a lakásszövetkezet igazgatóságának döntése alapján.**

Azon – önkormányzati tulajdonú albetétet is tartalmazó – lakóépületekben, ahol a lakóépület felújítási számláján adott beruházás megvalósításához elegendő összegű tartalék képződött, **teljes egészében a felújítási alap biztosított fedezetet egy-egy nagy költséget igénylő felújítási munka elvégzésére.**

Ugyancsak **több társasház esetében történt felújítási munka lakás-előtakarékosság (LTP vagy Fundamenta) terhére, illetőleg az arra felvehető hitel fedezetéből.**

**2014. év során – sajnálatos módon – a korábbi évekhez hasonlóan a lakóépületek elenyésző hányada esetében kerülhetett sor a felújításhoz külső támogatás felhasználására.**

Előfordult olyan sajnálatos eset is, hogy önkormányzati, illetőleg állami finanszírozás hiányában adott lakóépület/tek lépett vissza a pályázattól és döntött a felújítási munkák elhalasztása mellett.

**A fent említetteken túlmenően a 2014. évi felújítási alapképzés kiadásai körében jelentkeztek a korábbi években megvalósult beruházások finanszírozására vállalt, részletfizetés keretében teljesített kifizetéseink is.**

**Az e téren jelentkező kiadásaink éves szintén meghaladták a 2,7 millió Ft-ot. Összességében elmondható, hogy a hosszú lejáratú részletfizetés keretében teljesített kiadásaink az előző évhez képest közel fél millió forint mértékben csökkentek.**

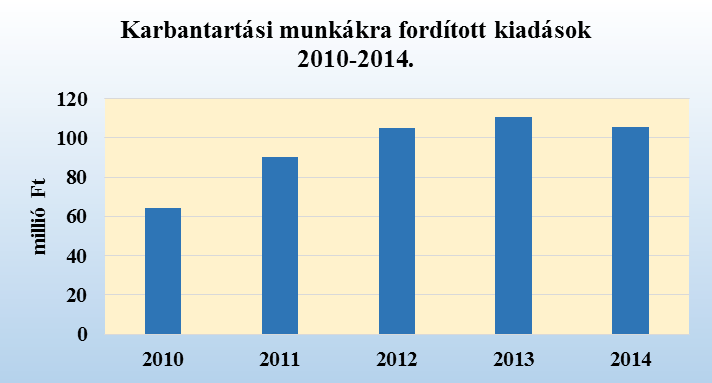
**2014. évben felújításra – a korábban vállalt kötelezettségek miatt felmerülő részletfizetésekkel együtt – összesen 58,58 millió Ft kifizetést teljesített a SZOVA Zrt. a társasházak és szövetkezeti épületek felé.**

**A felújításra teljesített kifizetéseink 2,2 millió Ft-al növekedtek az előző évhez képest, ami mintegy 4 %-os költségnövekedést mutat.   
A felújítási kiadások emelkedése 2014. évben is elsősorban a méretlen oldali gázhálózat-felújítása kapcsán a vegyes tulajdonú épületekben felmerült fizetési kötelezettségekkel magyarázható.**

### V.2.3. Karbantartásra fordított kiadások:

**2014. évben karbantartásra összesen 105,6 millió Ft-t költöttünk. Az e téren teljesített kiadásaink közel 5 millió Ft-tal alacsonyabb összegben mutatkoztak a 2013. évi kiadásokkal szemben. Elmondható, hogy körülbelül 5%-al csökkentek a karbantartási kiadások az előző évhez képest.**

Az alábbi ábrában az 2010. évtől mutatjuk be a karbantartásra fordított kiadások éves alakulását:

****

**16. ábra**

A fenti ábrából megállapítható, hogy **2010. év óta évről – évre jelentősen növekedtek a karbantartási munkákra teljesített kiadásaink, annak ellenére, hogy a karbantartásra fordítható források minden évben nagyon szűkösek voltak, ezért csak a legindokoltabb karbantartási munkákat, illetőleg az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási munkákat tudtuk elvégeztetni, így közel 5 év után jelentkezett minimális költségcsökkenés.** A korábbi költségnövekedések egyik oka, hogy 2010. évtől kezdődően – tervezett módon – lakás-helyreállítás a lakbérbevétel terhére nem történt, csupán néhány indokolt esetben került sor üres bérlemény helyreállítására. Másrészről afentiek magyarázata nyilvánvalóan abban rejlik, hogy – **hatósági kötelezések, illetőleg új jogszabályi előírások nyomán, valamint a bérlemények romló műszaki állapotára tekintettel – egyre több olyan karbantartási munka elvégzése vált szükségessé, mely jogszabály alapján a tulajdonost, illetőleg a bérbeadót terhelte, illetőleg melyek tekintetében mérlegelési lehetőségünk nem volt.**

**A költségcsökkenés oka feltételezhetően az egyre népszerűbb bérlő által vállat bérbeszámítással történő üres lakás helyreállítás.**

**A 2014. év során az önkormányzati bérleményeket, illetve a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületeket érintően 1476 db karbantartási, illetőleg 930 db hibaelhárítási munka elvégeztetésére került sor.**

Az előző évi adatokhoz képest a munkák darabszáma terén karbantartás esetében csökkenés a hibaelhárítás esetében növekedés volt tapasztalható.

A korábbi évekhez hasonlóan a hibaelhárítási munkák jelentős részét tették ki a bérleményekben tapasztalt gázszivárgás miatti javítási munkák, a kizárólagos önkormányzati lakóépületekben felmerült csőtörésekkel kapcsolatos javítások, illetőleg dugulás-elhárítások, valamint ezen épületekben lévő közös-világításjavítási munkálatok. **A hibaelhárítási munkák elvégeztetését illetően a kezelőnek nincs mérlegelési lehetősége. A felmerült hibaelhárítási munkák 2014. évben is többségében kisebb összegű kiadást követeltek a kezelőtől, mindössze három esetben haladta meg a munka bruttó összege a 100 ezer Ft-t.**

A magas költség két esetben csőtörés megszűntetését jelentette, amely lakóépületen kívüli volt, így azt a vele járó fölmunkák és anyagmozgatások drágították, egy esetben pedig az azonnali életveszély elhárítás illetve épület állagmegóvás jelentette, még pedig a Győrffy I. u. 18. szám alatti tűzeset, melynek költsége meghaladta a fél millió forintot.

Az elmúlt esztendőben felmerült karbantartási munkák közül az alábbiakat kívánjuk kiemelni:

* Rákóczi u. 18. szám alatti, kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületet a gázszolgáltató kizárta a szolgáltatásból, mivel a méretlen oldali gázvezetéken – gáz főelzáró csap elöregedése miatt - határértéket meghaladó mértékű gázszivárgást mértek. A kivitelezési munkálatokra – a lakóépület alapvezetékének és a lakások méretlen oldali gázmérő kötések átalakítására - fordított összeg közel 2 millió forintot tett ki.
* **A vegyes tulajdonú épületekben – gázkizárás miatt – számos esetben vált indokolttá az önkormányzati tulajdonú bérlakásokban a mért oldali, felhasználói rendszer felújítása.** Így például a Bem József utca 2. szám alatti társasházban lévő bérlakás gáz hálózatát terveztetni kellett, továbbá engedélyes gázterv alapján a kivitelezést elvégeztetni, amely megközelítette a 400 ezer forintot.
* Bem József utca 4. szám alatti társasházban lévő önkormányzati bérlakások mért oldali gázvezetékét terveztetni kellett, továbbá a gáztervben kiírt átalakításokat, készülék cseréket el kellett végeztetni, összesen bruttó 774 ezer forint értékben.
* A fentieken túlmenően - ahol gázterv alapján történt a kivitelezés -, számos esetben vált szükségessé készülék csere. Petőfi Sándor u. 31. I/3. szám alatti bérlakásban a régi típusú kombi kazánt - melynek már alkatrész ellátottsága nem megoldott -, kellett kiváltani, továbbá a kémény béléscsövezését elvégeztetni bruttó 1,2 millió Ft értékben.
* Szent Márton u. 55. szám alatti társasházban lévő 6 db önkormányzati bérlakás elavult kombi kazánjait szükséges cserélni. Ütemezve, évenként 2-2 készülék cserével kalkuláltunk. 2014. évben az I/1. és II/3. szám alatti bérlakásban a WOLF kazán kiváltására került sor Bosch turbó kombi gázkazánra. A munkálatok bruttó 1,4 millió Ft-ot tettek ki.

**Több esetben a lakás megváltozott légellátása miatt vagy a lakásban élő személy által felhalmozott gázdíj tartozás rendezését követően a gázszolgáltatás visszaállítása adott okot gázszerelési munkák elvégzésére.** Kivitelezések túlnyomórészt csak engedélyes gázterv birtokában volt megvalósítható, ezért **jelentős kiadást igényelt társaságunktól a terveztetés költsége.**

* A megváltozott légállatás miatt végeztettünk el gázterv alapján kivitelezési munkákat például a Petőfi Sándor u. 49. II/6. szám alatti bérlakásban 397 ezer ft+Áfa értékben.
* Kisfaludy Sándor u. 58. fszt. 7. szám alatti bérlakásban a gázóra felszereltetés feltétele volt, hogy gázterv alapján a szabványosítás megtörténjen. 265 ezer Ft-ba került, hogy a gázszolgáltatás visszaállításra kerüljön a Bérlő számára.

Az előírt szabvány alapján 2014. évben is rendszeresen került sor az önkormányzati bérleményeket érintően az időszakos érintésvédelmi, illetőleg villámvédelmi felülvizsgálatok elvégeztetésére, illetőleg az elkészült jegyzőkönyvek alapján az érintésvédelmi hiányosságok pótlására.

A kisebb értékű, rendszeresen felmerülő karbantartási munkák elvégeztetését az elmúlt évben is döntően olyan vállalkozóktól rendeletük meg, akikkel korábban keretszerződést kötöttünk. Társaságunk belső szabályzatának megfelelően a 100 ezer Ft feletti munkák megrendelésére árajánlatok bekérése alapján, a belső szabályzatban rögzített eljárási rend betartása mellett került sor.

### V.2.4. Közüzemi költségek:

A kiadási oldalon is megjelentek a közüzemi költségek, melyek továbbszámlázására – a bevételi oldalon már bemutatottak szerint – a bérlők és a használók felé sor került. Ennek oka az, hogy a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületek kapcsán – hasonlóan a társasházakhoz – a kezelő áll közvetlenül kapcsolatban a szolgáltatóval a víz- és csatornaszolgáltatás, illetőleg a hulladékszállítás vonatkozásában és a beérkezett számla alapján társaságunk végzi el a költségek felosztását, illetve bérlők, használók részére történő előírását. A SZOVA Zrt. által kezelt társasházak esetében célszerűségi okokból a lakbérrel együtt számlázzuk ki a vízdíjat az önkormányzati bérlakásban élőknek. A hulladékszállítási díjat – mint a vegyes tulajdonú épületek esetében általában – a SZOVA Zrt. által kezelt épületekben lévő bérlemények bérlői, használói részére is előíratjuk.

**Atovábbszámlázott víz- és csatornadíj összege 2014. évben 67,7 millió Ft-t tett ki**, melyből 30,4 millió Ft összegű kiadás a SZOVA Zrt. által kezelt társasházakat érintően merült fel. **A hulladékszállítási díj éves szinten 25,4 millió Ft összegű kiadást jelentett**, melynek közel több mint a felét a SZOVA Zrt. által kezelt vegyes tulajdonú épületek részére fizettük ki.

Megjegyezzük, hogy a díjak egy része nem kerül továbbszámlázásra a bérlők felé, amennyiben az például csőtörés következtében elfolyt vizet jelent,akkor azt a tulajdonostársaknak rendkívüli befizetés keretében kell a társasház felé megfizetniük.

**A közüzemi költségek összege 2014. évben több mint 93 millió Ft-t tett ki, mely összeg a 2013. évi adatokhoz képest 8%-os csökkenést mutat. Összességében elmondható, hogy a rezsicsökkentés eredménye e téren némileg jelentkezett, ugyanis a korábbi években az előző évi adatokhoz képest rendre növekvő közüzemi kiadásokkal találkozhattunk. A megtakarítás bizonyos tételek esetében alatta marad a jogszabályban meghatározott százalékos értéknek, ennek valószínű oka a szolgáltatás változó mértékű igénybevételével magyarázható, illetőleg azzal is, hogy a rezsicsökkentés nem minden olyan díjra terjedt ki, mely a fenti költségekben szerepel.**

### V.2.5. Egyéb kiadás:

A bevételek felhasználása kapcsán **ún. egyéb kiadásként a nem lakás célú helyiségek bérbeadásával összefüggésben felmerült, a kezelő által kiszámlázott és beszedett ÁFA tulajdonos önkormányzat részére történő átutalása jelentkezett.** A nem lakás célú helyiségek hasznosításával összefüggő általános forgalmi adót – az üzemeltetési szerződésben foglaltak szerint – havonta utaltuk át a tulajdonos önkormányzat részére, mely 2014. évben havonta átlagosan 2,6 millió Ft-t tett ki. **2014. évben összességében közel 755 ezer Ft-al magasabb összeget utaltunk át ÁFA-befizetés címén az önkormányzatnak a 2013. évhez képest.**

Az állami támogatásból megvásárolt lakások bevételei, illetve az azokra jutó kiadások alakulásáról – a vonatkozó szerződés, illetőleg jogszabály alapján – 2014. év szeptemberében számoltunk el az önkormányzattal a megelőző, 2013. évet érintően**. Az állami támogatásból vásárolt lakásokkal összefüggő elszámolás alapján 553 187,- Ft átutalására került sor az önkormányzat részére, ugyanis 2013. évet érintően az állami támogatásból vásárolt (ún. TML-es) lakások kapcsán – a lakásokra fordított kiadásokhoz képest - ennyivel több bevételünk keletkezett.**

Az egyéb kiadások összege összességében 2,5%-al volt magasabb a 2013. évi egyéb kiadásokhoz képest.

### V.2.6. Nem lakáscélú helyiségek üresen állási költsége:

A korábbi évek beszámolóiban nem tértünk ki külön azon jelentős költségekre, amelyek a vegyes tulajdonú társasházakban lévő nem lakás célú üresen álló helyiségek olyan jellegű, havi szinten felmerülő költsége, amely az üresen állás ideje alatt is terheli a kezelőt.

A 2014. év lezárását követően a Bérleménykezelési osztály összeállított egy olyan értékelést amely ezen költségekre próbál rávilágítani, azok okaira részletesen kitérni.

2013.-2014. évben összesen 121 db önkormányzati tulajdonban lévő helyiség állt üresen. Elmondható, hogy évek óta stagnál ez a szám, melynek fő oka a műszaki állapot, illetve az elhelyezkedésükből fakadó korlátozott hasznosíthatóság.

A pénzforgalmi adatok alapján kiszámításra került, hogy a vegyes tulajdonú épületekben üresen álló, önkormányzati tulajdonban lévő üzlet, iroda, raktár, műhely, illetőleg olyan nem lakás célú szintén raktár megnevezésű helyiség, mely korábban óvóhelyként volt nyilvántartva, valamint „egyéb” megnevezésű ingatlanokkal összefüggésben éves szinten milyen kiadások merültek fel.

Megjegyzés:

Az óvóhelyeket illetően *SZMJV Polgármestere 1494-3/2012. határozata alapján* az Óvóhelyi kataszterben nyilvántartott helyiségek életvédelmi besorolását megszüntette, *az egykori óvóhelyek raktár minősítést kaptak*.

**59 darab üresen álló raktárból 49 darab** helyiség a határozatot megelőző időszakban **óvóhelyként volt nyilvántartva.**

Általánosságban elmondható, hogy a volt óvóhelyek hasznosítása igen nehéz, mivel elhelyezkedésük, megközelíthetőségük, szellőzöttségük, természetes fénnyel való bevilágítottságuk rendkívül rossz, vagy nem is biztosított**.**

A vegyes tulajdonú társasházakban lévő helyiségekre vonatkozó kiadások a társasház felé fizetendő következő költség nemekből tevődnek össze:

közös költség, felújítási alap összege, továbbá az üresen állás alatt felmerülő közüzemi alapdíjak (áramdíj, gázdíj), esetenként a távhőszolgáltatás díjából tevődik össze.

**Üres üzlethelyiségből 11 db** helyiségünk van, 842 m2 alapterülettel, **éves szinten 2.443.365,- Ft költséggel**. Fajlagos költsége**2.902,- Ft/m2/év.**

**15 db iroda megevezésű üres helyiség,** összesen a 449 m2 alapterületre vonatkozóan 926.447,- Ft költsége volt társaságunknak, mely fajlagos költsége **1.257,- Ft/m2/év.**

**3 db üres műhely**esetében a kiadásaink a felújítási alapra és a közüzemi díjakra korlátozódott, összesen a 2013. évre közel **70.000,- Ft volt, fajlagos költsége 354,- Ft/m2.**

**A társasházakban lévő üresönkormányzati tulajdonban lévő raktárhelyiségekalapterülete5145 m2 tesz ki.**

***Jelentős kiadást jelentenek a helyiségek után*** a felújítási alap képzéséhez befizetett összegek, illetve az üzemeltetési költségek, amelyek szintén a társasháznak kerülnek megfizetésre. ***2013. évi társasházi elszámolásokat követőenez összesen: 7.173.430,- Ft összeget jelentett.***

A raktárakkal összefüggésben a közüzemi költségek a felújítási alap és közös költség 11 %-át tették ki a megközelítőleg 800.000,- Ft-os kiadással.

**Társasházakban lévő üres egyéb kategóriába sorolt (***pl.: megszűnt lakás, kapuszín, beosztása miatt nem bérbe adható helyiség, közös wc, hidroforház, trafóház, romterület)* **helyiségek** és annak költségei az üresen állás alatt a következőképp alakult: **Felújítási alapot, üzemeltetési költséget és közös költséget tekintve a 2013. évi összköltség 1.448.751,- Ft.**

**A társasházi elszámolások (követő év május 31.) alapján összegezve az üresen állás ideje alatt felmerülő költségek a következőképpen alakultak:**

Vegyes tulajdonú társasházban lévő üresen álló helyiségek után kifizetett összeg:

* *felújítási alap+közös költségek összesen: 10.237.831,- FT*
* *közüzemi díjak összesen: 1.649.792,- Ft*

100 % Önkormányzati tulajdonban lévő épületekben elhelyezkedő üresen álló helyiségek után kifizetett összeg:

* *közüzemi díjak és/vagy alapdíjak: 283.174,- Ft*

**A Szova Zrt. által az összes üres helyiséggel összefüggő, a 2013-as évet terhelő kifizetett pénzösszeg mindösszesen 12.170.797,- Ft volt.**

### V.2.7. Kezelési díj:

**A társaságunkat illető kezelési díj összege 2014. évben megegyezett a 2012. és 2013. évi összeggel, így e téren változás nem történt.** Ennek oka, hogy a tulajdonos önkormányzat a SZOVA Zrt. 2014. évi üzleti tervében kezelési díjemelést nem hagyott jóvá.

**Az önkormányzati bérlemények hasznosításából befolyó összeg nem nyújt fedezetet az ingatlanok fenntartási és kezelési költségeire. Ez a helyzet már évek óta fennáll, a hiány halmozódik és ez  egyre nagyobb likviditási problémát jelent a kezeléssel megbízott SZOVA Zrt. számára.**

**A 2014. december 31-i állapot szerint társaságunk 257.855 ezer forint kezelési díj követelést mutatott ki mérlegében. Ez az összeg 13 havi kezelési díjnak felel meg, vagyis az utolsó kiegyenlített számla a 2013. november havi kezelési díjra vonatkozott.**

**2013. december 31-én követelésünk még „csak” 9 havi kezelési díjnak felelt meg, vagyis 2014. év során négy havi  összeggel nőtt kiegyenlítetlen követelésünk.**

**A bevételek és a kiadások különbözete 2014. évben 78,04 millió Ft-ot tett ki.**

***Bíztató azonban az a tény, hogy SZMJ Közgyűlése200/2015. (IV.16.) Kgy. sz határozatának 2. pontjában úgy rendelkezett, hogy „…felkéri a területért felelős alpolgármestert és a SZOVA ZRt. vezérigazgatóját, hogy az önkormányzati ingatlanok kezelésére 2006-ban kötött szerződés pénzügyi részének módosítására vonatkozó javaslatot dolgozzák ki, és terjesszék a Közgyűlés elé jóváhagyásra.” Ezen döntés kimenetele várhatóan kedvező eredményt hoz a kezelési díj kiegyenlítését illetően is.***

## V.I. A hátralékok alakulása, a hátralék behajtás érdekében tett intézkedések bemutatása

**A SZOVA Zrt. kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények kapcsán – ideértve a lakás és a nem lakás célú bérleményeket is – 2014. december 31. napján a társaságunk által nyilvántartott összes hátralék 334,04 millió Ft-ot tett ki.**

*Az önkormányzati tulajdonú bérlemények 2014. évi hátraléka alakulására vonatkozó értéksávos kimutatást a beszámolóhoz csatolt 4. sz. melléklet tartalmazza.*

**A korábbi évekhez képest a 2014. évben a hátraléknövekedés mértéke tovább csökkent.**A 2014. évre vonatkozóan a tulajdonos önkormányzat által elfogadott üzleti tervben 20 millió Ft-os hátraléknövekedéssel számoltunk, azonban a tényleges hátraléknövekedés több, mint 15 millió Ft-al alacsonyabb volt a vártnál.

A 17. sz. ábrában – a hátraléknövekedés mértékének szemléltetése céljából – az elmúlt öt esztendő végén nyilvántartott összesített hátralékadatokat mutatjuk be:

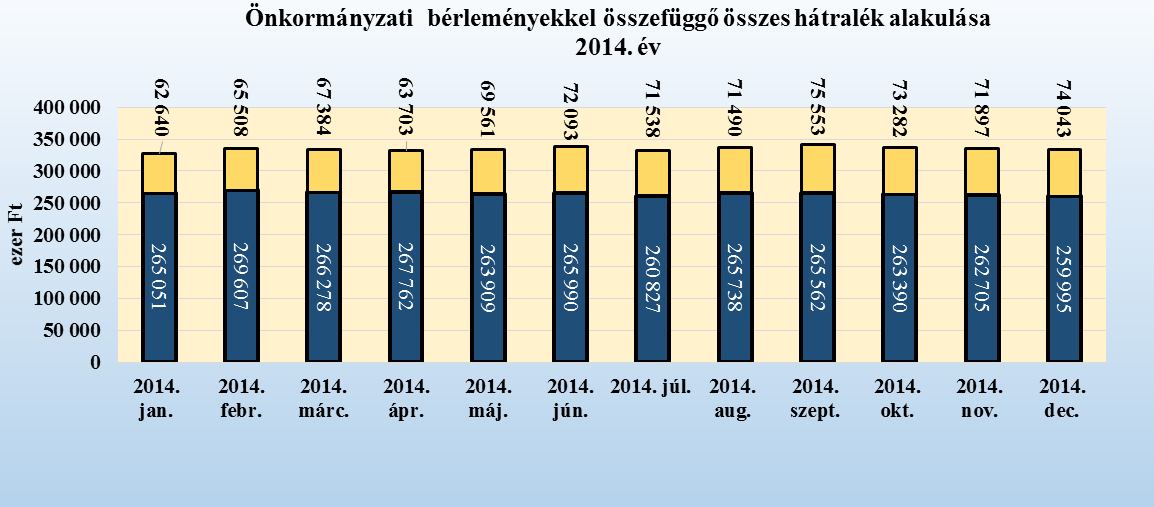
**17. ábra**

Az ábrából egyértelműen látható, hogy az elmúlt öt esztendőben évről –évre nőtt a hátralék és az is szembetűnő, hogy az elmúlt esztendő során a növekedés mértéke jelentősen alacsonyabb volt, mint a korábbi években. 2010. évben25,8 millió Ft-al, 2011. évben 30,2 millió Ft-al, míg 2012. évben 38,5 millió Ft-al növekedett az önkormányzati bérlemények hátraléka.

A **2013. évben tapasztalt 19,3 millió összegű hátraléknövekedés körülbelül fele az előző évi, 2012. évi hátraléknövekedésnek, a 2014. évi pedig csupán 4,6 millió forintos növekedés majdnem ötöd része a 2013. évinek.**

Az alábbiakban részletezzük a hátralékok alakulását aszerint, hogy azok a lakások vagy a nem lakás célú bérlemények kapcsán merültek fel.

A lenti ábrában 2014. évet tekintve havi bontásban szemléltetjük – különböző színnel jelölve – a lakásokkal, illetőleg a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos hátralékokat:

 **18. ábra**

A 18. sz. ábrából látható, hogy **2014. év során a hátralékok viszonylag kiegyensúlyozottan növekedtek** (felső sáv nem lakás célú helyiségekkel összefüggő díjhátralék+járulékok, alsó sáv a bérlakásokkal összefüggő díjhátralék+járulékok**).** 2014. évre is jellemző volt, hogy a lakások esetében a páros hónapokban minden esetben magasabb összeget mutatott a lejárt határidejű kintlévőségek növekedése, mint az előző hónapban, ugyanis a kizárólagos önkormányzati lakóépületeket, illetőleg a SZOVA Zrt. által kezelt társasházakat illetően kéthavonta, a páros hónapokon került továbbszámlázásra a bérlők, illetőleg használók által elhasznált víz díja.

Az alábbi ábrában 2014. év során a hátralékok alakulása a lakás, illetőleg nem lakás célú helyiségek vonatkozásában tovább elemezhető aszerint, hogy adott bérleményt a hó végi záráskor az illető hátralékos bérlő/használó birtokolta, avagy a bérlemény– a korábbi bérlő/használó hátralékának fennállása mellett – már visszavételre került a kezelő által, illetőleg a bérlemény esetleges további hasznosítása is megtörtént.

2014. december 31. napján a nyilvántartásainkban szereplő hátralékok összetételét az alábbi diagrammal szemléltetjük:

**19. ábra**

A fenti ábrát szemlélve szembetűnő, hogy az elmúlt esztendőben is azon folyamat, hogy a lakott bérlemények díjhátralékának növekedése megállt, az év során csupán kismértékben ingadozott, míg a második félévben fokozatosan csökkent.

Ugyanakkor a jogcím nélküli használók által lakott bérlemények hátraléka az év során növekedett.

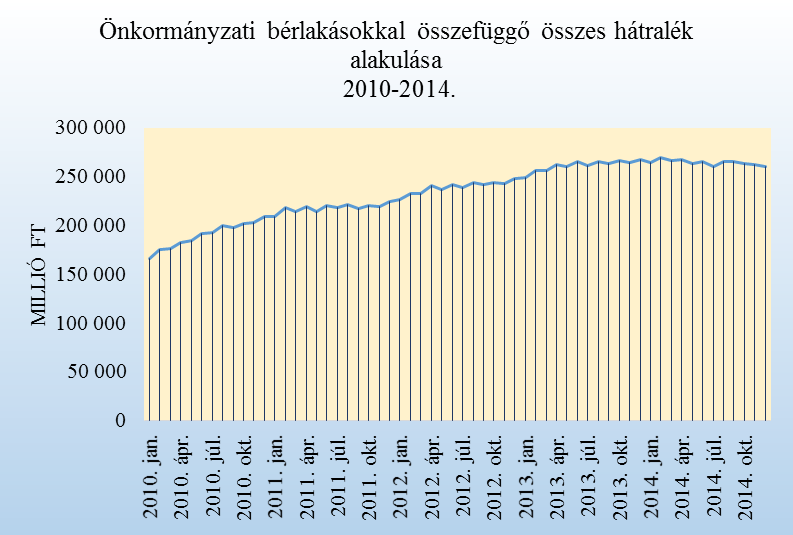
A nem lakás célú helyiségeket érintően az ábra alapján viszonylagos egyenletes hátraléknövekedés tapasztalható, azonban a számadatok alapján elmondható, hogy amíg a 2013. év végi adathoz képest a hasznosított helyiségek terén minimális hátralékcsökkenés mutatkozott, addig a már visszavett helyiségek hátralékát érintően valamivel magasabb volt a hátraléknövekedés, mint 2013. évben.

Az ábra alapján egyértelműen megállapítható, hogy mind a lakás, mind a nem lakás célú bérlemények kapcsán – magától értetődően – magasabb a már visszavett bérlemények kapcsán nyilvántartott hátralék a még a hátralékos bérlő/használó birtokában lévő bérleményeket érintően nyilvántartott hátralékhoz képest.

## VI.1. Önkormányzati bérlakásokkal összefüggő hátralék alakulása

Az alábbi grafikonnal az elmúlt öt esztendőben az önkormányzati bérlakásokkal összefüggő hátralékok alakulását mutatjuk be.

A következő ábrában eltérő színnel jelöltük a 2014. évi adatokat:



**20. ábra**

**A lakásokkal összefüggésben nyilvántartott, lejárt határidejű kintlévőségeink 2014. december 31. napján összesen 259,99 millió Ft összeget tettek ki.**

**A megelőző év végén a nyilvántartott hátralék összege 267,82 millió Ft volt, így e téren 2014. évben 7,83 millió Ft összegű hátralékcsökkenés állapítható meg.**

**A fentiek alapján megállapítható, hogy a megelőző évekhez képest hátralékcsökkenés jelentkezett.**

Az összes díjhátralék-növekedéssel, illetve csökkenéssel szemben 2014. évben a lakások díjhátralékain belül eltérő folyamatokat mutattak a még lakott és a már visszavett lakások hátralékai.

**2014. év végén a lakott lakások esetében mindösszesen13,65 millió Ft-os hátralékcsökkenés, a már nem a hátralékos bérlő, használó által lakott lakások esetében pedig 5,83 millió Ft-os hátraléknövekedés volt tapasztalható, ez a két összeg együttesen adja a 7,83 millió Ft-os éves hátralékcsökkenést a lakások esetében.**

A fenti folyamatok meglátásunk szerint a 2011. január 1. napjától hatályba lépett lakásrendeletben foglalt új jogintézmény, a szociális szállás intézményesítésével hozhatók összefüggésbe. Ugyanakkor nyilvánvalóan a lakott lakások kapcsán tapasztalt hátralékcsökkenés, illetőleg a már visszavett lakások terén mutatkozó hátraléknövekedés összefügg a kényszerkiköltöztetések számával, illetőleg a végrehajtó által történő kiürítéssel fenyegetett lakáshasználók által történő önkéntes lakásvisszaadások számával is.

**A hátralékosok darabszámát tekintve elmondható, hogy az 1.893 lakott lakás közül 2014. december hónapban pontosan 845 lakás esetében tartottunk nyilván különböző összegű hátralékot. Ezen adat a hátralékos lakások számát tekintve a megelőző évhez képest 90 darabbal kevesebb lakást jelent.**

**A korábbi évekhez hasonlóan, 2014 évet érintően is megállapítható az a tény, hogy közel majdnem minden második önkormányzati bérlakásban hátralékos bérlő, használó lakott.**

2014. év végén a hátralékos bérlők, használók valamivel több, mint 63,5%-a 50 ezer Ft alatti – azaz viszonylag alacsonyabb összegű – hátralékot halmozott fel, míg a hátralékosok mintegy 36,5%-a a fenti összegnél magasabb hátralékkal bírt.

Az 50 ezer Ft alatti hátralékosok aránya 2012. év végén 62%, 2013. év végén 63,4 % volt, így megállapítható, hogy e téren egy sztenderd állapot alakult ki, változás nem történt.

A hátralékosok többségénél jellemzően folyamatos díjfizetési problémák vannak, ugyanakkor az a jelenség is tapasztalható, hogy a hátralékok összegét igyekeznek alacsony szinten tartani.

Az 50 ezer Ft feletti hátralékosok közül 124 lakás érintett 50-100 ezer Ft közötti hátralék, 83 db bérleményben élők halmoztak fel 100 ezer Ft feletti, de 250 ezer Ft alatti hátralékot. 250 ezer Ft feletti, de félmillió Ft alatti hátralékot 2014. december 31. napján 49 lakás esetében tartottunk nyilván, míg 500 ezer Ft feletti lejárt határidejű kintlévőség 55 lakás esetében merült fel.

A 2014. év végén fennálló mintegy 165,37 millió Ft összegű hátralékot 571 db olyan lakást érintően tartottuk nyilván, amelyet a korábbi bérlőtől, használótól már visszavettünk. (Nem egy esetben azonos személy(ek)nek több bérleményt érintően is maradt vissza hátralékuk.)

Az előző évekre vonatkozóan azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a szociális szállás intézményének működtetésével, valamint a hátralékos bérlőkkel a szociális ágazat részéről tanúsított együttműködéssel magyarázható a lakott lakások esetében tapasztalt hátralékcsökkenés.

A hátralék 2014. évi alakulására meglátásunk szerint kihatott az a tény, hogy az elmúlt esztendőben több új szociális szállás birtokbaadására kerülhetett sor.

A hátralékok alakulását jelentősen befolyásolta 2014. évben is az a rendeleti előírás, miszerint azon szociális szálláshasználók, kik a jogszabályban meghatározott határnapon legalább 200.000,- Ft összegű hátralékot halmoztak fel a kezelő felé, hátraléktörlesztés esetén minden 1,- Ft befizetése után további 1,- Ft engedmény jóváírására jogosultak.

A szociális szolgáltató szociális szálláshasználókkal kötött együttműködésének része a korábban felhalmozott díjhátralékok törlesztésére készült terv.

**2014. évben a szociális szálláshasználóknak a kedvezmény alkalmazásának következtében 3,56 millió forint került jóváírásra, amely az év folyamán történő 582 db. befizetésből keletkezett.**

**A megelőző évhez képest mintegy fél millió forinttal kevesebb összeg került jóváírásra a szociális szálláshasználók részére, amellett, hogy a befizetések darabszáma 220 db.-al több volt a 2013. évinél.**

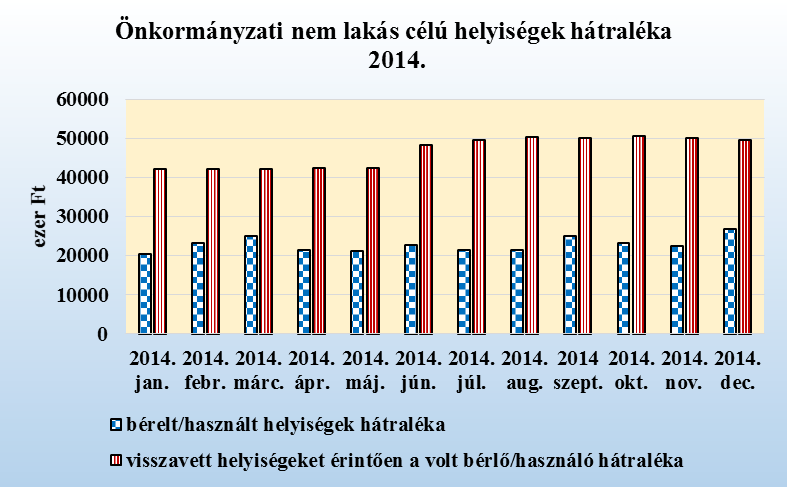
A lakásrendelet alapján a szociális szálláshasználók által hátraléktörlesztésre befizetett összeggel azonos összegű hátralék – a befizetést teljesítő szociális szálláshasználók hátralékát érintően – nyilvántartásunkból törlésre kerül. Kihangsúlyozzuk azonban, hogy ugyan a befizetett összegekkel a hátralék csökken, azonban ezáltal bevételeink nem növekednek. (Az önkormányzat az engedmény összegét – lakbértámogatáshoz, illetőleg a sporttámogatáshoz hasonlóan – nem utalja át a kezelő részére.)

## VI.2. Önkormányzati nem lakás célú helyiségeket érintő hátralék alakulása

**Az önkormányzati tulajdonú helyiségek díjhátralékai 2014. év során jelentősebb mértékben, közel 12,5 millió Ft-al nőttek.**

A nem lakás célú bérlemények esetében szintén megkülönböztetjük a hátralékokat abból a szempontból, hogy a követelés a bérlő vagy használó által birtokolt vagy a bérlők/használók által már visszaadott helyiségre vonatkozóan áll fenn.

Az alábbi ábrában látható oszloppárok közül a bal oldali oszlop a még bérelt helyiségek kapcsán nyilvántartott hátralék, míg a jobb oldali oszlop a hátralékos bérlő/használó által már visszaadott helyiséget érintő hátralék nagyságát szemlélteti.



**21. ábra**

A bérelt helyiségek kapcsán nyilvántartott hátralék 2014. év során május hónapot követően nagyobb ugrást mutat, amely sajnos az év végéig stabilizálódni látszik. A nem lakás célú helyiségek hátraléka az elmúlt év során periodikus ingadozást mutat, és sajnos ez esetben is a magasabb értéken zártuk az évet.

Az ábra ugyan nem tükrözi, de a számadatokból megállapítható, hogy **a 2013. december 31. napi adathoz képest 2014. év során a bérelt/használt helyiségek hátraléka jelentősen, közel 7,2 millió forinttal nőtt, és a már nem a hátralékos bérlő, használó birtokában lévő helyiségek hátraléka szintén mintegy 5,25 millió Ft-al növekedett. Ez a két tétel összességében eredményezte a nem lakás célú helyiségek esetében 2014. évben tapasztalt mintegy 12,5 millió Ft összegű hátraléknövekedést.**

Ezen összeg alakulását két a korábbiakban már hivatkozott – Kőszegi u. 44., és a 11-es Huszár u. 6. szám alatti - nagy alapterületű helyiségek használóival szemben alkalmazott szerződés szerinti szankció (9 szeres bérleti díj) okozzák.

A hátralékokkal kapcsolatban végezetül meg kívánjuk említeni, hogy **az önkormányzati lakás, illetőleg helyiségbérlők – bizonyos kivételekkel – közvetlenül állnak kapcsolatban a közüzemi szolgáltatókkal, illetőleg a külső kezelt épületekben lévő önkormányzati lakások bérlői, használói a víz- és csatornaszolgáltatás vonatkozásában a társasházakkal, szövetkezeti épületekkel.** A víz- és csatornaszolgáltatási díj-hátralékokkal kapcsolatban a vegyes tulajdonú épületek kezelőitől 2014. évben is rendszeresen tájékoztatást kaptunk a bérlők, használók hátralékáról. A távhőszolgáltatással összefüggésben nagy összegű hátralékot felhalmozó lakásbérlők esetében a szolgáltatás kikapcsolásának időpontjáról a szolgáltató 2014. év során is rendszeresen értesítette társaságunkat és kérte, hogy a kitűzött időpontban társaságunk képviselője is legyen jelen. A szolgáltató ilyen intézkedését megelőzően az egyes lakásokkal kapcsolatos hátralékairól azonban nincs tudomásunk.

**A fennálló közműhátralékok miatt – kivéve a társaságunk követelését képező díjakat – a bérleti szerződések felmondására nincs lehetőségünk, illetőleg a hátralékok összegéről adatvédelmi okok miatt többségében pontos információval sem rendelkezünk.**

A bérlemények átvétele kapcsán a bérleményeket leadó bérlőket, használókat írásban is felkérjük arra, hogy a bérlemények leadásáig a közműszolgáltatóktól szerezzék be a bérleménnyel kapcsolatos esetleges közműtartozásokról szóló igazolást. A lakás átvételekor azonban – az átvétel okai, illetve körülményei miatt – több esetben az igazolások nem állnak rendelkezésre, illetőleg sokszor nagyösszegű hátralékról szóló igazolásokkal szembesülünk. Ilyen esetben a bérbeadó kárenyhítési kötelezettsége miatt szintén átvesszük a bérleményeket.

## VI.3. Hátralékbehajtás folyamata, megtett intézkedések

Az üzemeltetési szerződés a Megbízott feladatai között rögzíti a díjhátralékok nyilvántartását és a behajtásukhoz szükséges intézkedések megtételét. A folyamat, melyet az alábbiakban röviden bemutatunk, 2014. évben – a korábbi években kialakított gyakorlathoz képest – lényegében nem változott.

A bérlőknek és lakáshasználóknak küldött havi számlalevélen szerepel az előző havi díjhátralék összege és annak megfizetésére a fizetési felszólítás.

A bérleménykezelők az ügyfelekkel folytatott egyeztetések, illetőleg a bérleményellenőrzések során, valamint a hivatalos levelekben közlik a díjhátralék összegét és határidő tűzésével felszólítják az adóst díjfizetésre. Az adósságkezelés intézményéről és a részletfizetési kedvezményről is nyújtanak tájékoztatást.

**A jelenleg hatályos lakásrendelet 23. § (3) bekezdése szerint havonta küldünk írásbeli kimutatást a szociális szolgáltató, illetőleg a tulajdonos önkormányzat részére azokról a bérlőkről, illetőleg lakáshasználókról, akik 3 havi számla szerinti lakbérnél magasabb összeggel tartoznak.** A kimutatásban megjelöljük azt is, hogy a megelőző hónapban mennyi volt az érintett lakó hátraléka.

A fent hivatkozott jogszabályhely szerint a bérlők, használók kötelesek a hátralék rendezése érdekében a szociális szolgáltatóval együttműködni. A családgondozók minden hátralékossal megkísérlik a kapcsolatfelvételt és az együttműködést a hátralék, illetve – ha szükséges – a bérleti jogviszony rendezésére. A szociális szolgáltató a nem együttműködő bérlőket írásban a bérbeadó felé megnevezi.Különösen jelentős a családgondozókkal való együttműködés és ennek dokumentálása, ha olyan lakáshasználóról van szó, aki a lakbértámogatási kérelem benyújtásához az együttműködési megállapodás csatolásával kaphat csak támogatást, mert több mint 12 hónapja szűnt meg a bérleti jogviszonya és nem vesz részt adósságkezelésben.

A díjkönyvelés a hónap utolsó napjára rögzített havi zárása nyomán került sor a lejárt követelések megállapítására. A felszólítókban ez az összeg szerepel lejárt követelésként a késedelmi kamat aktuális összegéről szóló közléssel együtt. Ugyanakkor a díjkönyvelés adataiból fontos a napi állapot követése is a felszólítóban szereplő összeg nyomán alkalmazandó eljárások miatt.

**Abérlők, illetve lakáshasználók és már kiköltözött kötelezettek névre szóló írásbeli, tértivevényesen megküldött fizetési felszólításával kezdődnek az eljárások.**

Az egy-kettő havi lakbérnek megfelelő összegű hátralékosokra jellemző, hogy rendezik a tartozást egy összegben vagy két-három havi részletben. Ugyancsak jellemző, hogy azért szerepelnek egy havi hátralékosok a kimutatásban, mert a havi zárás idejére nem fizetik be a díjat, azaz a befizetés egy hónapot „csúszik”.

Azok a bérlők, akik bérleti jogviszonyuk felmondásától tartanak, igyekeznek a hátralék teljes megfizetéséig a felmondási összeghatár alatt tartani adósságukat önkéntes teljesítéssel.

**Mind a felmondási összeghatár alatti, mind a felmondás utáni hátralékok esetében gyakori, hogy részletfizetési kedvezményt kérnek az adósok.**A részletfizetés futamidejének megállapítására az adós teljesítőképessége függvényében kerül sor. A részletfizetési megállapodások megkötésekor jellemzően más, elsősorban közüzemi díjhátralékot is felhalmozott már az adós és annak a törlesztése is esedékes. Nagyon sok az olyan adós is, aki hitelintézet felé törleszti saját vagy más javára felvett kölcsönét, emiatt marad el a bérleti díjfizetéssel.

A részletfizetési megállapodás fennállásának feltétele, hogy a havi díjfizetés határidőben megtörténjen.A részletfizetési megállapodások hatályukat vesztik a hónap utolsó napján, ha az adott hónapban a feltételek szerint nem történik meg a havi díj és a törlesztő részlet befizetése. A legtöbb megállapodás – sajnálatos módon – a havi díj nem, illetőleg nem szerződésszerű teljesítése miatt megszűnik. Ahol később újra érdeklődik az adós a részletfizetés lehetőségéről, a feltételek fennállása esetén ismét létrejöhet a megállapodás.

A részletfizetési megállapodás előtt minden esetben ismertetésre kerül az adósságkezelési szolgáltatás feltételrendszere, így annak lehetősége esetén – részletfizetési megállapodás megkötése helyett – azt javasoljuk az adósnak.

Ugyanígy a részletfizetési megállapodást megelőző feltétel a lakbértámogatás rendeletben rögzített szabályairól nyújtott tájékoztatás, illetve lehetőség szerint a támogatás igénybevétele.

**2014. évben összesen 64 db részletfizetési megállapodást kötöttünk az önkormányzati bérleményekben felhalmozott hátralékokat érintően.**

**A díjhátralékok és a közüzemi hátralékok megfizetésének továbbra is leghatékonyabb eszköze a 2003. év óta működő adósságkezelési szolgáltatás**. Az adósnak a szociális szolgáltató adósságkezelési tanácsadójával való együttműködéséről társaságunk Jogi Osztálya írásbeli tájékoztatást kap, melyre szintén írásbeli válaszlevélben közöljük az éppen aktuális jogi állapotot a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban és vállaljuk, hogy három hónapig új intézkedés megtételére nem kerül sor a behajtási folyamatban.

**Amikor sem a havi rendszeres díjfizetés, sem a hátralékkezelés nem kezdődik el, fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezünk. Jogerős fizetési meghagyás alapján pedig a végrehajtási lap kiállítását kérjük.**

Ezen nemperes eljárások a Magyar Országos Közjegyzői Kamarához elektronikusan benyújtott kérelemmel indulnak, illetőleg az eljárás minden további lépése is elektronikus rendszerben történik társaságunk, illetőleg a kamara között.

**2014. december 31-i állapot szerint a díjfizetésre kiállított számlák közül már fizetési meghagyással követelt, de még ki nem egyenlített számlakövetelés tőke összege meghaladta a 175 millió Ft-ot.** A tőkeköveteléshez a késedelmi kamatra és a költségekre vonatkozó követelés tartozik még hozzá.

**A végrehajtható okirat alapján az önálló bírósági végrehajtók folytatják le az eljárást.**

Követeléseink behajtására vonatkozó eljárások keretében leggyakrabban az nyer megállapítást, hogy az adósnak nincs behajtás alá vonható bankszámlája, letiltható jövedelme, lefoglalható ingó vagy ingatlan vagyona, azaz a követelés behajthatatlan, ezért az eljárás szünetel.

A végrehajtási eljárások alapján a 2014. évet tekintve is általánosságban megállapítható, hogy az önkormányzati bérleményekben élő díjhátralékosok jelentős része rendszeres, letiltható jövedelemmel (pl. munkabér, nyugdíj) nem rendelkezett.Jövedelemre vezetett letiltások emiatt kevés számban fordulnak elő. A kiadott letiltások esetében gyakran jelzi azt a munkáltató vagy a nyugdíjfolyósító igazgatóság, hogy a letiltást előjegyzésbe vették és azt csak későbbi időpontban tudják foganatosítani. Ennek oka, hogy a díjhátralékosok jövedelme más közműhátralék vagy pénzintézeti hiteltartozás miatt már a jövedelem 50%-áig letiltásra került.

A végrehajtási eljárások eredménytelenségének további oka, hogy értékesíthető ingó vagyonnal az adósok nem rendelkeznek.

A végrehajtási eljárások dokumentumaiból látható, hogy egy-egy esetben öröklés útján jut mások által lakott lakóház vagy kevésbé értékes mezőgazdasági művelési ágú ingatlan tulajdoni hányadához a bérlő, illetve a lakáshasználó. Ilyenkor azonban a tulajdoni hányadok jellemzően olyan alacsonyak, hogy – a jelentős költségráfordítás megelőzése végett – megelégszünk a végrehajtási jog földhivatali bejegyzésével és az ingatlanárverést már nem kérjük. A végrehajtási eljárásokban is elektronikus úton történik az árverezés. Meglátásunk szerint – feltételezhetően a korábban említett alacsony tulajdoni hányadok miatt – az eljárás új formája társaságunk követeléseinek behajtására még nem volt hatással.

Abban a ritka esetben, ha az árverés eredményre vezet, szinte mindig van banki hitelkövetelés is az adóssal szemben, így a befolyt összeg a költségeken kívül a jelzálogjog bejegyzés következtében a pénzintézetet illeti.

**A díjtartozások megfizetésének, megtérülésének legmegbízhatóbb forrása – a korábbi évekhez hasonlóan – 2014. évben is az adós adósságkezelési szolgáltatásban való részvétele volt.**

A bérlőknek és használóknak díjhátralék megfizetése miatt kiküldött írásbeli fizetési felszólító tartalmaz tájékoztatást az adósságkezelés lehetőségéről, azonban az a tapasztalatunk, hogy a bérlők és lakáshasználók többségében már ismerik az adósságkezelési szolgáltatás feltételeit, folyamatát.Több adós már a korábbi években is részt vett adósságkezelési szolgáltatásban, majd a jogi szabályozás lehetőségét megragadva ismételten ezt az adósságrendezési módot választanák. Többségében már akkor felveszik a kapcsolatot a családgondozóval, amikor hátralékuk a háromhavi összeget meghaladta, így a hat havi számlakövetelés elérésekor már nem ismeretlen az együttműködés folyamata a szociális szolgáltatóval.

Jelenleg is sok adósnál akadálya az adósságkezelésben való részvételnek az együttműködés feltételei között szereplő azon kitétel, miszerint az adósnak az összes közüzemi havi számlát be kell fizetnie. Amikor a bérlők, illetve lakáshasználók nem rendelkeznek elegendő bevétellel ahhoz, hogy a havi lakbérfizetési kötelezettségük teljesítésén túl minden közüzemi számlát havonta befizessenek, az együttműködés sajnálatos módon megszakad.

Az adósságkezelésben való részvétel egyik szempontja az adós anyagi, jövedelmi helyzetének vizsgálata. Valós probléma, hogy a munkáltató által kifizetett munkabér 33%, illetve maximálisan 50 %-a már valamely letiltás miatt nem kerül az adós számlájára. Önkéntes teljesítéssel ennél magasabb összeg is kikerülhet az adós törlesztéseire. Így a viszonylag magasabb, adósságkezelést engedő jövedelemhatárnál is előfordul, hogy nagyon csekély rész áll az érintettek rendelkezésére a napi megélhetéshez.

**Fentiek miatt már évek óta fennálló sajnálatos tény, hogy az adósságkezelésre várók és abban résztvevők száma a díjhátralék-növekedés arányát nem követi.**

**2014. év végén nyilvántartásunk szerint összesen 60 önkormányzati bérlakásban élő személy esetében volt folyamatban adósságkezelés, akik között 42 lakáshasználó, 16 bérlő és 2 szociális szálláshasználó volt.**

Az adósságcsökkentési támogatásról szóló határozatot a SZOVA Zrt. is nyilvántartja. A tulajdonos önkormányzattal 2003. évben kötött megállapodás szerint a díjkönyvelésben az adósságkezelésbe vont számlákra jutó késedelmi kamatot nyilvántartjuk, de megfizetésétől eltekintünk, ha eredményesen zárul az adósságkezelés.

Az adósságkezelési szolgáltatást megállapító határozatra tekintettel társaságunk Jogi Osztálya az adós külön kérelmére a végrehajtási eljárásokat szüneteltetheti, de az eljárásokban keletkezett költségeket az adósoknak mindenképpen meg kell fizetniük. A végrehajtási költségek nem képezik részét az adósságkezelésbe vont hátraléknak.

Sajnos a bérlakásból már kiköltözött adósoknál a fennmaradó díjtartozás rendezésére nincs különösebb ösztönző intézkedés, ha a bírósági végrehajtás során letiltható jövedelem nincs. Emiatt a volt bérlők, használók elvétve élnek azon a lehetőséggel, miszerint a Szombathely területén élő volt hátralékos bérlők is részt vehetnek az adósságkezelési szolgáltatásban. A hátralék rendezését nyilvánvalóan hátráltatja, hogy jövedelmük az éppen aktuális lakhatási forma fenntartására kerül felhasználásra. Akkor várható mégis intézkedés a korábbi bérlakás használata miatt fennálló díjhátralék rendezésére, ha a korábbi adósok újra önkormányzati bérlakásra szeretnének pályázni.

Az adósságkezelés félbeszakadása vagy a hátralékok további halmozódása újabb fizetési meghagyásos eljárások kezdeményezését vonja maga után.

**A hátralékok halmozódásához szorosan kapcsolódik a SZOVA Zrt., mint bérbeadó rendeletben meghatározott azon feladata, hogy egyoldalú nyilatkozattal a 6 havi vagy 100.000,- Ft-nál magasabb hátralékkal bíró bérlők bérleti szerződését felmondja, majd szükség szerint a lakás kiürítési eljárások lefolytatását megindítsa.**

A lakástörvény részletes eljárási szabályokat tartalmaz a bérleti jogviszony felmondását érintően. A felmondást megelőzi legalább egy tértivevényes fizetési felszólító. A felszólító tartalmazza a lejárt követelés összegét és a teljesítési határidőt. A bérlőt a felszólítóban arra kérjük, hogy levelünk kézhezvételét követő 8 napon belül fizesse meg tartozását és a befizetés igazolását mutassa be. Tartalmaz a levél jogszabály által előírt kötelező tájékoztatást arról, hogy a határidőre történő teljesítés elmaradása esetén további 8 napon belül a bérleti szerződést felmondjuk. A bérlőtársak külön névre szóló felszólítót kapnak.

Azt tapasztaltuk, hogy **a korábbi évekhez viszonyítva 2014. évben többen vették fel társaságunkkal felmondás előtt a kapcsolatot a hátralék rendezése érdekében. Rendszeres gyakorlat, hogy nagyobb összegű befizetés után, ha a követelés a felmondási értékhatár alá került, részletfizetési megállapodás megkötéséveltörekszünk arra, hogy az érintettek a teljes tartozást rendezzék.**

Abban az esetben, ha a felmondást az érintett bérlő átvette, de nem fizetett vagy a felmondás „nem keresete” jelzéssel érkezett vissza és a díjtartozás továbbra is fennáll, a bérleti szerződést felmondjuk.

**2014. évben 24 bérleti szerződést mondtunk fel díjtartozás miatt.**

Bérleti szerződés felmondására magatartási probléma miatt az elmúlt esztendőben nem került sor. Ennek oka, hogy az ilyen jellegű problémákat elsősorban a bérleti jogviszonyok meghosszabbítása kapcsán vesszük figyelembe. Súlyos, tűrhetetlen, illetőleg rendszeresen ismétlődő magatartási probléma esetén a bérleti jogviszony meghosszabbítását, illetőleg helyreállítását kezelőként nem javasoljuk a tulajdonos önkormányzat részére.

A bérleti szerződés felmondását magában foglaló nyilatkozatban a felmondási idő határnapra történő megjelölésével a lakáskiürítésre külön felszólítjuk a bérlőt.

**A felmondásban megjelölt határidőre 2014. évben – hasonlóan a korábbi évekhez – egyetlen bérlő sem költözött ki a lakásból**. Ennek hátterében meglátásunk szerint az áll, hogy az önkormányzati bérlakásban élők ismerik azt a jogszabályi lehetőséget, miszerint a díjhátralék rendezése után ismét bérlővé válhatnak és ennek a lehetőségnek a reményében tovább birtokolják a lakást.

A lakásban több éve szerződés nélkül lakó volt bérlők egyrészt még bíznak abban, hogy jövedelmi viszonyaik változnak, és ki tudják fizetni hátralékaikat, több év után is bérlők lehetnek. Másrészt hozzávetőlegesen ötven család a szociális szálláson való elhelyezést is vállalná, mert – saját belátása szerint – önállóan lakáshelyzetét alacsony jövedelmi viszonyai és egyéb szociális problémái miatt megoldani nem tudja.

**A felmondással és a határozott idő elteltével megszűnt bérleti szerződések esetében a lakáskiürítésre irányuló kereset benyújtását minden esetben külön felszólítás előzi meg és általában egy év türelmi időt is adunk a lakáshasználók részére. Ez a türelmi idő ahhoz igazodik, hogy csak egy év után kérheti a bérlő szociális szálláson való elhelyezését.**

A lakáskiürítésre irányuló polgári peres eljárásban képviselt álláspontunkat a hatályos törvény és lakásrendelet határozza meg. Minden lehetséges esetben megkíséreljük, hogy a per egyezséggel záruljon. Amióta a bérleti jogviszony helyreállításával összefüggésben a helyi rendeletben nem szerepel jogvesztő határidő, a peres eljárások szünetelésével támogatjuk a korábbi bérlőt, ha a lakott lakására fennálló tartozása megfizetésére bizonyíthatóan komoly szándékai és intézkedései vannak. A második tárgyaláson – a legtöbb eljárás során – már egyezség vagy ítélet születik.

A jogerős bírósági határozatokat – melyek a végzéssel jóváhagyott egyezségeken kívül ítéletek és bírósági meghagyások is lehetnek – a SZOVA Zrt. minden esetben megküldi a Lakásirodának.

**A lakáskiürítésre kötelezettek esetében a Lakásiroda dönt a bírósági végrehajtás megindításáról.** Amikor a SZOVA Zrt-től vagy a panaszosoktól érkező jelzés alapján a kivizsgált magatartási probléma olyan súlyos, hogy a lakáshasználó nem lehet újra bérlő, illetőleg – jogszabályi tilalom alapján – szociális szálláson történő elhelyezésre sem jogosult, a Lakásiroda elrendeli a bírósági határozat végrehajtását.

Ilyen esetekben társaságunk a Szombathelyi Járásbíróságnál kezdeményezi a végrehajtási lap kiállítását, majd az eljárást önálló bírósági végrehajtók folytatják le.

Abban az esetben, ha a felajánlott szociális szállást a lakáshasználó nem fogadja el, a szociális szolgáltató értesítést küld arról, hogy a kijelölt szálláshasználó az együttműködési megállapodást nem kötötte meg. Ennek nyomán megindítjuk a lakáskiürítés végrehajtását.

Az eljárások során az önálló bírósági végrehajtó kiköltözésre történő felszólítása után – az önkéntes teljesítés elmaradása esetén – kérésünkre a bíróság karhatalom közreműködésével rendeli el a lakáskiürítés foganatosítását. A lakáskiürítés időpontját is a végrehajtó állapítja meg. A végrehajtási eljárás teljes költségét társaságunk előlegezi meg és behajtását a végrehajtó megkísérli. A lakáskiürítés szabályszerű lefolytatásáért az önálló bírósági végrehajtó felel.

A karhatalmas kiürítések pontos időpontjáról – rövid úton – tájékoztatjuk a Lakásirodát és a szociális szolgáltatót.

**A társaságunk által 2013. évtől alkalmazott új gyakorlat szerint a szociális szálláshasználók, illetőleg néhány más, tűrhetetlen magatartást tanúsító lakáshasználó esetében – a jogszabályi lehetőségeket kihasználva – a lakáskiürítés kezdeményezésére, illetőleg bizonyos esetekben végrehajtására rövidebb idő alatt került sor.**

A szociális szállásokra vonatkozó határozott idejű szerződések esetében a szociális szolgáltató jelzi, ha a szociális szálláshasználati szerződés meghosszabbítását – nem megfelelő együttműködés tanúsítása miatt – nem javasolja. Ekkor – a lakásrendelet szerint – a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül kell a szálláson lakóknak a bérleményből kiköltözniük és a lakást a SZOVA Zrt. részére visszaadniuk. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén felszólítót kapnak a jogalap nélküli szálláshasználók a teljesítésre, majd a szerződés megszűnésétől számított 60 napon belül a Szombathelyi Járásbíróságon kérjük a lakáskiürítés foganatosítását. A**bírósági végrehajtásrólszóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. §(1) bekezdésében meghatározott szabály lehetőségével élve** a határozott időre kötött szociális szálláshasználati szerződés lejártát követő 60 napon belül kérjük a 183. §-ban meghatározott rendelkezések alkalmazását, úgy, hogy a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazoljuk a szerződésben meghatározott idő elteltét. A kiürítés iránti kérelem benyújtására nyitva álló határidő jogvesztő. A bíróság ebben az esetben a végrehajtási eljárást végzésben rendeli el és karhatalom igénybevételével a végrehajtó a lakáskiürítést foganatosítja. Abban az esetben, ha a lakáskiürítésekre nincs moratórium, ez az eljárás egy-két hónap alatt lezajlik.

**2014. évben összesen 8 esetben került sor önkormányzati bérlakás hatósági kényszer alkalmazásával történő visszavételére, illetőleg egy esetben karhatalom alkalmazása nem lakás célú helyiség esetében történt.**

Az elmúlt évben az alábbi önkormányzati bérlakásokban történt kényszerkiköltöztetés:

|  |  |
| --- | --- |
| **visszavétel időpontja** | **bérlemény címe** |
| 2014. május 5. | Széll K. u. 27. fszt. 3. |
| 2014. május 16. | Jáki u. 37. fszt. 10. |
| 2014. június 18. | Bem J. u. 18. IX.37. |
| 2014. június 19. | Körmendi u. 88. fszt. 5 |
| 2014. július 24. | Kötő u. 8-10. fszt. 8. |
| 2014. szeptember 11. | Óperint u. 15. fszt. 2. |
| 2014. szeptember 25. | Király u. 25. III./1. |
| 2014.december 17. | Semmelweis I. u. 18. fszt. 4. |

**8. táblázat**

A hatósági kényszer alkalmazásával kiköltöztetett 8 lakáshasználó összes hátraléka – a kiköltöztetés napján – több millió Ft-ra volt tehető.Nem egy lakás esetében szembesültünk azzal, hogy a korábbi lakáshasználók magas összegű közmű – elsősorban víz- és csatornadíj, valamint gázdíj – hátralékot halmoztak fel a bérleményre. A hátralékot a szolgáltatók, valamint a társasházak társaságunkon, mint a lakás tulajdonosa képviselőjén hajtottak be.

A fentieken kívül az elmúlt évben **több esetben történt a lakás leadása kapcsán önkéntes teljesítés 5 lakáshasználó esetében, akiket a kényszerkiköltöztetés már közvetlenül fenyegetett.**4 esetben a Paragvári u. 86. szám alatt, 1 esetben a Béke tér 1/A alatti lakásokban lakó lakáshasználó önkéntesen, rövid idővel a kitűzött karhatalmas kiürítés időpontja előtt a SZOVA Zrt. képviselőjének visszaadta a kiürített bérleményt. Természetesen sem a fenti esetekben, sem a táblázatban szereplő bérlakások esetében a lakás visszavétele során a lakás helyreállítására vonatkozó kötelezettség érvényesítésére nem volt lehetőségünk.

A fenti jogcím nélküli használókat érintően megállapítható, hogy korábban valamennyien súlyos, a békés egymás mellett élésnek nem megfelelő magatartást tanúsítottak, ezáltal magatartásukkal, életvitelükkel nagymértékben terhelték környezetüket. Nem egy esetben emiatt már régóta húzódó ügyek megnyugtató megoldása történt meg.

# 2014 évben a bérleménykezelési tevékenység során bekövetkezett rendkívüli események, és az egyedi ügyintézést igénylő esetek

Ahogy azt a beszámoló II. fejezetében ismertettük a bérleménykezelési tevékenység folyamatában társaságunk több szervezeti egysége is aktívan részt vesz, egyúttal szorosan együtt-, valamint szükség esetén támogatóan közre is működnek a rendkívüli események és az egyedi ügyintézést igénylő esetek megoldása során.

A 2014 évben előforduló ilyen jellegű esetekről kívánunk a jelen fejezetben említést tenni.

## VII.1. Bejelentések:

**A korábbi évekhez hasonlóan 2014. évben is sor került feljelentés, illetőleg bejelentés megtételére különböző hatóságokhoz, viszont a tavalyi évhez képest jóval kisebb számban.**

**A megtett intézkedések közül az alábbiakat emeljük ki:**

* H. Z. József – osztályunk számára ismeretlen személy – 2014. január 6. napján beköltözött a Szombathely, Petőfi Sándor u. 7. szám alatti kizárólagos önkormányzati tulajdonú épület használaton kívüli helyiségbe. Az önkényes lakásfoglalásról a fszt. 5. szám alatt élő bérlők értesítették a Szombathelyi Rendőrkapitányságot. Az ismeretlen személy – rendőri intézkedést követően – azonnali hatállyal elhagyta a helyiséget. A Szombathelyi Járásbíróság az eljárásban meghozta a végzést, melynek értelmében az önkényes lakásfoglalóra 10.000,- Ft összegű szabálysértési pénzbírságot szabtak ki.
* Szombathely, Paragvári u. 86. III/69. szám alatti önkormányzati bérlakással összefüggésben a Paragvári u. 86. szám alatti lakóépületben működő élőerős őrzés biztonsági alkalmazottja vette észre, hogy 2014. november 4. napján este 20:00 körül az korábban ott élő egyik lakáshasználó élettársa az üres önkormányzati lakást feltörte, és szándékában állt az éjszakát ott tölteni. A biztonsági őr telefonon értesítette a Szombathelyi Rendőrkapitányságot. A kiérkező járőrök az önkényes beköltözőt előállították. A feljelentést a rendőrség a tettes ellen önkényes beköltözés szabálysértés elkövetése miatt megtette. A Szombathelyi Rendőrkapitányság a 2014. december 17. napján kelt határozatával – tekintettel arra, hogy az elkövető tartózkodási helye, annak felkutatása nem járt eredménnyel– az előkészítő eljárást felfüggesztette.
* A Szombathely, Béke tér 1/A I/15. szám alatt élő bérlő lakáscsere igény benyújtását követően, annak sikeres elbírálása kapcsán a 11-es huszár 27. fszt. 7. szám alatti bérleményt kapta meg cserelakás jogcímen. A kiköltözés kapcsán a feleslegesség vált ingóságokat a Szombathely, Béke tér 1/A I/7. szám alatti szociális szálláshasználók részére adományozta, akik cserébe – szóbeli megállapodás alapján – a bérlemény kitakarítását vállalták, így került birtokukba az I/15. szám alatti bérlemény kulcsa. A kiköltöző bérlő észrevette a költözés folyamán, hogy az elmúlt időszakban több berendezési tárgy (ajtókilincsek, vaskályha, ablakpárkány, mosogató, fürdőkád) eltulajdonításra került a bérleményből. Ennek kapcsán a bérlő által feljelentés megtételére került sor, melynek kapcsán helyszíni nyomrögzítés is történt. Tekintettel arra, hogy az eltulajdonított berendezési tárgyak az önkormányzat tulajdonát képezték, ezért a rendőrség a további ügyintézés érdekében a kezelést ellátó SZOVA Zrt. nevében további kiegészítő feljelentést tett. Az ügy kivizsgálása kapcsán 5 alkalommal került sor meghallgatásra, illetőleg szembesítésre.

A Szombathelyi Rendőrkapitányság a kisebb értékre elkövetett lopás vétsége miatt a büntetőeljárást a 2014. október 15. napján kelt határozatában megszüntette, a Szombathely, Béke tér 1/A I/7. szám alatt élő gyanúsítottakat megrovásban részesítette.

## VII.2. Tűzesetek:

**2014. év során két ízben történt tűzeset a SZOVA Zrt. által kezelt ingatlanokat érintően.**

* A Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság ügyeletére 2014. január 30. napján 21 óra 31 perckor érkezett a tűzjelzés, hogy a Szombathely, Győrffy I. u. 18. sz. alatti épület tetőszerkezete kigyulladt. Társaságunk az esetről 2014. január 31. napján, a reggeli órákban szerzett tudomást.

A tüzeset következtében az épület tetőszerkezete kb. 20 méter hosszúságban, 250 m2 alapterületen leégett, a cserepek az utcára, illetve az udvarra hullottak. Az épület utcafrontján, a tetőtérben található II. em. 10. szám alatti, üresen álló, illetve a II. em. 9. szám alatti lakott lakás gipszkarton mennyezete a kőzetgyapot szigeteléssel együtt a tűz következtében leszakadt.

A lakások fűtése szilárd tüzeléssel – vaskályhával – volt megoldott. Az épületben összesen négy lakott, illetve nyolc üresen álló lakás volt a káreseményt megelőzően. A rendkívüli esetre tekintettel az alábbi lakhatatlanná, illetve védtelenné vált négy lakás bérlőinek elhelyezéséről gondoskodtunk:

* II. em. 9. szám alatti lakás, amely a tűzeset következtében lakhatatlanná vált. A bérleményben található ingóságok egy része az oltás következtében tönkrement. A lakásban összesen 8 fő lakott életvitelszerűen, akik a Szombathely, Óperint u. 18. szám alatti épület II. em. 27. sz. alatti, 48 m2 alapterületű, 1+ fél szobás, komfortos komfortfokozatú bérlakásban kaptak elhelyezést.
* II. em. 12. szám alatti bérleményben összesen 12 fő lakott. A bérlemény a tűzzel közvetlenül nem volt érintett, azonban a villamos hálózat lekapcsolása, illetve a fűtési lehetőség hiánya miatt a lakás életvitelszerű tartózkodásra alkalmatlanná vált. A lakásban élők elhelyezéséről a Szombathely, Óperint u. 18. II. em. 26. sz. alatti, 46 m2 alapterületű, szintén 1+ félszobás lakásban gondoskodtunk.
* I. em. 6. sz. alatti bérlő bérleménye a tűzesettel kapcsolatban közvetlenül szintén nem volt érintett, azonban a fent leírtak alapján az e lakásban egyedül élő személy sem maradhatott az épületben. A bérlő részére a Szombathely, Óperint u. 18. III. em. 43. sz. alatti üres lakás került átadásra.
* I. em. 4. sz. alatti lakás bérlője a tűzesetkor külföldön tartózkodott, azonban ingóságai, bútorai a bérleményben voltak találhatók. A tűzoltás következtében a nagyszoba parketta burkolata, mennyezete, illetve a konyha falazata elázott. A szóban forgó ingóságok részére az Óperint u. 18. fszt. 8. szám alatti, 44 m2 alapterületű bérleményben biztosítottunk elhelyezést. A lakással kapcsolatos intézkedéseket a távollévő bérlő közeli hozzátartozója tette meg.

A Szombathely, Óperint u. 18. sz. alatti bérlemények fenti személyek részére történő átadásáról, illetve az ingóságok elszállításáról társaságunk gondoskodott. A megtett intézkedésekről a tulajdonos önkormányzatot 2014. január 31. napján szóban, majd 2014. február 10. napján egy összefoglaló jelentést tartalmazó levélben tájékoztattuk.   
2014. február hónapban a bérlők részére már az Óperint u. 18. szám alatti lakás bérleti-díját számláztuk ki. A lakók részére a lakbértámogatás soron kívül történő megállapításáról a Lakásiroda gondoskodott.

Az ideiglenesen az Óperint u. 18. szám alatti épületben elhelyezett lakók közül kettő bérlőt érintően Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 618/2013. (XII.12.) Kgy. számú határozata alapján megtörtént a bérlő végleges elhelyezése, számukra a cserelakás biztosítása. (A II. em. 12. szám alatti lakás bérlője elhelyezésére szolgáló Szombathely, Kálvária u. 26. fszt. 1. szám alatti bérlemény került helyreállításra.)

Az I. em. 6. szám alatti lakás bérlője a számára ideiglenesen biztosított Óperint u. 18. III. 43. szám alatti bérlakásra 2014. november 13. napon határozatlan időre vonatkozó lakásbérleti szerződést kötött, így lakhatása ezáltal megoldódott.

Egy lakás bérlője és családtagjai esetében a Lakásiroda egyeztet az érintettekkel az elhelyezés kérdésében, amíg a végleges elhelyezés nem történik meg, továbbra is az Óperint u. 18. II/26. szám alatti bérlakást használja családtagjaival együtt.

A Szombathely, Győrffy I. u. 18. sz. alatti önkormányzati tulajdonú épület – hasonlóan a többi kizárólagos önkormányzati tulajdonú épülethez – az Allianz Lakóközösség Biztosítással rendelkezik. A tűzesetről társaságunk haladéktalanul tájékoztatta az Allianz Hungária Zrt-t, aki a szükséges intézkedések megtételét megkezdte. A biztosítótársaság kárelőlegként 1.135.670,- Ft kifizetéséről határozott. 2014. február hónap során a káreseménnyel kapcsolatban – költségtervek alapján – összesen 11.445.832,- Ft összegű kárigényt jeleztünk az Allianz Hungária Zrt. felé.

A tűzesettel kapcsolatban a Szombathelyi Katasztrófavédelmi Kirendeltségtől írásban kértük a tűzvizsgálati hatósági eljárás lefolytatásának megfontolását. A Szombathelyi Katasztrófavédelmi Kirendeltség által kiállított, 2014. február 24. napján kelt tűzvizsgálati jelentés szerint a tűz keletkezéséhez vezető folyamat leírásaként az alábbiak szerepelnek: „A tűz keletkezésének oka vélelmezhetően (nem bizonyíthatóan) a 10-es lakás égéstermék-elvezető kémény koromzsák ajtóinak hiánya (2X2 db) a padlástérben, melynek következtében az égéstermékből származó parázs, zsarátnok gyújtotta meg az éghető fa szerkezetű elemeket a 9-es lakás használaton kívüli szobája felett.”

A Szombathely, Győrffy I. u. 18. sz. alatti ingatlan utcafronti lépcsőházát társaságunk az eset után – az esetleges balesetek megelőzése céljából – lezáratta.

Az épület jelenleg üresen áll, a helyreállításáig életvitelszerű tartózkodásra nem alkalmas. Az elektromos csatlakozó vezetéket a tűzeset után a kommunális hálózatról lekapcsoltattuk, annak érdekében, hogy megakadályozzuk az ingatlan esetleges áram alá helyezését, ezzel együtt a balesetveszély kialakulását.

Az ingatlan udvari szárnyában lévő üres lakásokat évekkel ezelőtt ismeretlen személyek rendszeresen feltörték, megrongálták. A bérlemények bejárati ajtóit leszerelték, burkolatait felbontották.

Az ingatlanba történő bejutás egy nyitott kapuszínen keresztül lehetséges. Az ingatlan és az üresen álló épület rongálásának megakadályozása érdekében a kapuszín lezárását szükségesnek tartottuk.

**Az épület állagmegóvása és a baleset-, és életveszély elhárítása érdekében megtett intézkedések:**

A tetőszerkezet a tűz következtében nagymértékben megrongálódott. A tartószerkezeti elemek teljes cserére szorultak.

A tűzeset után a fennálló balesetveszély elhárítása és az épületszerkezetek megóvása érdekében a meggyengült födémrészt terhelő törmelékek elszállíttatásáról, a megégett gerendák megerősítéséről és a hiányzó cserépfedés helyére fóliatakarásról kellett soron kívül gondoskodni. A mentesítési munkák költsége anyag- és munkadíjjal együtt bruttó 565.518,- Ft-ot tett ki.

A tetőszerkezet a károsodás következtében nagyobb terhelést nem bírt el, fennállt a leszakadás veszélye. Szükségessé vált a tetőszerkezet mielőbbi javítása, mely magában foglalta a tartószerkezeti elemek cseréjét, hőszigetelés készítését és a beázás megakadályozásának érdekében a tetőhéjazat elkészítését. A tetőszerkezet mielőbbi helyreállításával megelőzhető volt a további állagromlás, illetve a balesetveszély kialakulása.

A fentieket összegezve kiemeljük, hogy társaságunk a Győrffy I. u. 18. számú épület kapcsán – az épület további sorsától függetlenül – mindenképpen indokoltnak tartotta a tetőszerkezet mielőbbi javítását állagmegóvás érdekében A fentieken túl elengedhetetlen az ingatlan kapuszínének lezárása. A fenti munkálatokra a biztosítótársaság által ún. gyorskárként fizetett, a fentiekben leírt helyreállítási munkák költsége bruttó 3.329.963,- Ft-t tett ki, mely három részletben került társaságunk felé kifizetésre.

(A megsérült lakások helyreállítására kalkulált költségek további bruttó 8.000.000,- Ft kiadást jelentenének, mely összeg várhatóan a burkolatok cseréjére, a falfelületek festésére, a teljes villanyszerelési munkák elkészítésére, új vezetékek és szerelvények elhelyezésére és a szükséges berendezési tárgyak, csaptelepek felszerelésére nyújtana fedezetet.)

A Győrffy I. u. 18. szám alatti épületet, valamint a szomszédos, Győrffy I. u. 20. szám alatti lakóépületet érintő további karbantartási, felújítási munkák meglátásunk szerint – figyelemmel az épületek kiürítéséről rendelkező 618/2013. (XII.12.) Kgy. számú határozatra, az épületek állapotára, illetőleg a fent részletezett tűzesetre – megfontolást igényelnek, mellyel kapcsolatban a tulajdonos önkormányzat rendelkezik döntési jogosultsággal.

* A Szova Zrt. székhelyén 2014. augusztus elején a Győrffy I. u. 7. fszt. 3. szám alatt élő szociális szálláshasználó személyesen bejelentette, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő Győrffy I. u. 7. szám alatti lakóépület pincehelyiségében tűz ütött ki. A tűzoltókat a lakók riasztották. A tűzeset során károsodtak a villamos vezetékek és a bejövő vízvezetékek. Társaságunkat kb. 63.000,- Ft összegű kár érte, ami a fent nevezett sérült vezetékekből adódott, és amely összeget a biztosító megtérített.

## VII.3. A Népegészségügyi Intézettől érkezett jelzések:

**A korábbi évekhez hasonlóan – többségében ismét a lakók kezdeményezésére – néhány esetben 2014. évben is érkezett jelzés társaságunkhoz a népegészségügyi intézettől az önkormányzati épületek, illetőleg bérlemények népegészségügyi szempontból kifogásolható állapotát érintően.**

* A Szombathely, Petőfi S. u. 25. számú ingatlan egyik tulajdonosa panasszal élt a Járási Népegészségügyi Intézet felé a fszt. 4. számú önkormányzati tulajdonban lévő szociális szállásként hasznosított lakás használója ellen. A bejelentés szerint a szociális szálláshasználó fekáliával szennyezte be az osztatlan közös tulajdonban lévő udvart. A jelzést követően – helyszíni kivizsgálást alapján – a Csodaseprű Kft. munkatársaival elvégeztettük a terület tisztítását és fertőtlenítését. Válaszlevelünkben az intézetet, illetőleg a Lakásirodát is tájékoztattuk a megtett intézkedésekről. A bérlemény rossz műszaki állapotára és a szociális szálláshasználó nem társasházba illő magatartására hivatkozva kértük a szálláshasználó elhelyezését, illetőleg az elidegenítés céljából történő kiürítést.
* A Szombathely, Petőfi Sándor u. 41. VI/5. szám alatti bérlakás lakáshasználója a lakás nem megfelelő fűtése ellen tett panaszt a Vas Megyei kormányhivatal Fogyasztóvédelmi Felügyelőségéhez. A lakáshasználó levelében előadta, hogy társaságunk, mint a bérlakás kezelője, a lakáshoz tartozó fűtőmotor ventilátorának javítása érdekében nem teszi meg a megfelelő intézkedéseket. A Szombathely, Petőfi S. u. 41. szám alatti társasház hőlégbefúvásos fűtési rendszere speciális, közel 40 éves konstrukció, országos viszonylatban is nagyon ritka. A meghibásodások elhárításához szükséges feltételek – szakmai, illetve technikai oldalról – a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. részére nem álltak rendelkezésre, melyről a cég írásban tájékoztatta társaságunkat. Tekintettel a fentiekre, a SZOVA Zrt., mint a társasház 26 lakásának bérleménykezelője sem tudta biztosítani a légbefúvók meghibásodásának elhárítását, illetőleg a Bem Lakásszövetkezet, mint a társasház kezelője, illetőleg közös képviselője is tájékoztatta osztályunkat arról, hogy a szóban forgó karbantartási munka elvégeztetése kardinális problémát okozott a társasház többi tulajdonosának is. Sajnálatos módon már 2011. év során is több bérlői bejelentés érkezett társaságunkhoz, miszerint a lakásokhoz tartozó fűtőmotorok nem működnek megfelelően. Az érintett bérlemény használója 2011. évben tett szóbeli bejelentése nem szerepelt nyilvántartásunkban. A bejelentések alapján a helyszínre több ízben kiküldött vállalkozók a rendkívül régi konstrukciójú légkeringető ventilátorok motorját megjavítani nem tudták, illetve kivitelezhető, hosszú távú megoldást nem ajánlottak társaságunknak.

A bejelentett probléma megoldása érdekében 2014. május 15. napján a Szombathely, Petőfi Sándor u. 41. VI/5. szám alatti lakás hőlégbefúvó ventilátora működőképességének vizsgálatára, illetőleg szakvélemény készítésére kértük fel az Elitech Kft. képviselőjét. A cég képviselője véleményezésében leírta,a lakáshoz tartozótermosztát kifogástalanul kapcsolta és működtette a befúvó ventillátort. A lakáshasználó elmondása szerint a befúvónyílásról saját maguk távolították el a szűrőt, melynek következményeképpen a rendszer teljes egészében elszennyeződött. A szennyeződés lerakódása miatt a fűtőmotor teljesítménye csökkent, így a légkeringetés gyengébb, mint ami a ventilátor motorjának gyári adatai alapján elvárható lett volna. Az Elitech Kft. által elkészített véleményezés tartalmazta továbbá, hogy a fűtőmotor teljesítményének fokozására mely lépések megtétele szükséges. A szakvélemény alapján a lakásban a fűtési rendszer javítása megtörtént. 2014. október 8. napján a fűtési rendszer helyreállítását végző vállalkozó a rendszert üzemképes állapotban a lakáshasználó részére átadta, a használó pedig a helyreállítási munkálatok elvégzését aláírásával igazolta. Válaszlevelünkben részletesen tájékoztattuk a Vas Megyei Kormányhivatalt a megtett intézkedésekről, illetőleg az Elitech Kft. által elkészített szakvéleményt levelünkhöz mellékelten csatoltuk.

## VII.4. Faápolási munkák elvégeztetése:

* A Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztálya kérésére – még 2013. év során – a Széll Kálmán u. 8. mögötti, társaságunk kezelésében lévő közterülten vált indokolttá faápolási munkák elvégeztetése, mivel a Széll Kálmán u. 8. szám alatti társasház mögött található vadgesztenyefa egészségi állapota megromlott, illetőleg a lakók számára is problémát okozott, gesztenyék hullottak az udvaron álló autókra. Az ápolási munkák során a felkért vállalkozó arról tájékoztatta társaságunkat, hogy a fa 55 cm-es törzsén mély odú található, korhadt, mely miatta a nagy súlyú lombkorona megtartását veszélyeztette. Ugyanakkor további problémát jelentett, hogy a fa megóvása érdekében az odvak szakszerű kezelésére kivitelezőt 2013. év végéig nem találtunk. A fentiek miatt a faápolási munkákat érintően további egyeztetést folytattunk a tulajdonos önkormányzat illetékes szervezeti egységével. 2014. év elején a tulajdonos önkormányzat levélben megküldte egy szakvállalkozó elérhetőségét, akivel a Széll K. u. 8. szám mögötti, közterületen lévő vadgesztenyefa ápolási munkálatait elvégeztettük.
* A Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti SZMJV Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Nyugdíja Bérlők Háza megnevezésű ingatlanon található beteg, illetve elszáradt fák állapotáról 2014. május hónapban – a viharos időjárás következtében kidőlt fák kapcsán – tájékoztattuk SZMJV Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Osztály, Kommunális és Környezetvédelmi Iroda Főkertész Asszonyát. Mellékelten megküldtük társaságunk által felkért vállalkozó szakvéleményét. A főkertész asszony válaszlevele alapján hangtomográfos vizsgálatra kértük fel a levélben szereplő társaságot. 2014. november hónapban megküldtük – 2014. november 26. napján osztályunkhoz érkezett – állapotfelmérést, illetőleg javaslatot. A téli időjárásra tekintettel a fák kezelésére (gallyazás, száraz ágak, koronarészek eltávolítása, koronakönnyítés) majd csak a következő évben kerül sor.
* A Szombathely, 11-es huszár 88. szám alatt ingyenes használati jogviszonnyal rendelkező Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. szóban jelezte társaságunknak, hogy az ingatlanon található nagyobb terjedelmű fa egyik ága letörött, mely akadályozta a gépjárművel történő közlekedést. Levében tájékoztattuk az önkormányzat illetékes szervezeti egységét, mely során előre egyeztetett időpontban közös helyszíni bejárásra került sor. A szemle során megállításra került, hogy az ott található fák közterülten helyezkednek el, így erre tekintettel a szükséges intézkedéseket a továbbiakban az önkormányzat látta el. Több fa kivágásra került.

## VII.5. Állattartási problémák:

**2014. évben – a korábbi évekhez hasonlóan – több ízben kellett intézkednünk az önkormányzati tulajdonú bérleményekben tapasztalt, jogszabályoknak nem megfelelő állattartás miatt.** A teljesség igénye nélkül e körben az alábbiakat emeljük ki:

Számos esetben érkezett a zöld számra, illetőleg írásban bejelentés társaságunkhoz az önkormányzati bérlakásban élők kifogásolható ebtartására, illetőleg egyéb állattartására vonatkozóan. Több alkalommal egy-egy írásbeli felszólítás után a probléma – tudomásunk szerint – megoldódott. Így például a Körmendi u. 20. fszt. 4. szám, a Kodály Z. u. 8. VIII/35 szám, a Welther Károly u. 2. fszt. 2. szám, a Szelestey L. u. 52. I/7. szám, a Nádasdy F. u. 23. fszt. 4. szám, valamint a Dr. Szabolcs Z. u. 1. III/314. szám alatti bérlakásokban élőket érintően érkezett ebtartással összefüggő panasz, melyek kapcsán azonban – a társaságunk által megtett intézkedéseken túlmenően – egyéb hatósági intézkedés nem történt. A panaszok többségében a vonatkozó önkormányzati rendeletben az ebtartásra vonatkozóan megállapított szabályok megsértésére, elsősorban a közös helyiségek nem rendeltetésszerű használatára, az állati ürülék eltávolítására vonatkozó kötelezettség megsértésére, a fal- és födémszomszédok hozzájárulásának hiányára, illetőleg az állatok által kiváltott zavaró zajhatásra vonatkoztak.

## VII.6. Bérlők magatartásával összefüggő problémák:

**2014. évben is jelentős számban érkeztek bejelentések társaságunkhoz az önkormányzati bérleményeket érintő magatartási problémákat illetően.Az év során összesen 85 db panaszbejelentést regisztráltunk.**

**A panaszbejelentések 58%-a, összesen 50 panasz érkezett a társaságunk által működtetett ún. „zöld számra”.** Megállapítható, hogy a 2013. évhez képeset összesen 1 panaszbejelentéssel érkezett több jelzés osztályunk felé.A bejelentések 52%-a munkaidőben érkezett társaságunkhoz.

Az előző évekhez hasonlóan 2014. évben a panaszok többségében a bepanaszolt személyek (bérlők, lakáshasználók, szociális szálláshasználók) botrányos, tűrhetetlen és a békés egymás mellett élésnek nem megfelelő magatartására vonatkozóan érkeztek. A bejelentések közül 6 db panaszbejelentés minősült olyannak, amely nem önkormányzati bérlakásban élő személy(ek) magatartására, kifogásolható életvitelére vonatkozott. Ezen bejelentések a Szombathely, Paragvári u. 86. szám alatti lakóépületben tartózkodó biztonsági őr magatartásával kapcsolatos jelzések voltak. 2014. évben 10 alkalommal érkezett azonos, vagy részben azonos bejelentés, melyek 2, 3, illetőleg 6 alkalommal is megismétlődtek. Ezek közül több bejelentés már a zöld szám üzemeltetése előtt, illetőleg a korábbi években tett bejelentésekből is ismert volt a SZOVA Zrt. Bérleménykezelési Osztálya előtt.

2014. év folyamán a zöld számra a legtöbb jelzés a Szombathely, Körmendi u. 20. számú lakóépületből érkezett. Az ott élők 6 alkalommal jelezték a zöld számra, hogy a Körmendi u. 20. fszt. 4. szám alatti szociális szálláshasználók - gyakran késő estig tartó – hangoskodásukkal rendszeresen zavarják a környeztükben élők pihenését és nyugalmát. A Szövő u. 56. fszt. 1. szám alatt élő bérlő, illetőleg a fszt. 4. szám alatt élő bérlőtársak provokatív és a békés egymás mellett élés szabályainak nem megfelelő magatartása miatt 3-3, összesen 6 bejelentés érkezett társaságunkhoz 2014. évben, azonban – amint azt 2013. évben is tapasztaltuk – az e lakóépületből érkező bejelentések inkább a lakók személyes konfliktusából eredtek.

A korábbi évekhez hasonlóan ismételten elmondható, hogy – a nem bérlői magatartással összefüggő panaszoktól eltekintve – a többi bejelentés a helyszínen kivizsgálásra került. A több alkalommal ismétlődő, azonos tényállásra vonatkozó, eltérő időben érkező panaszbejelentéseket a bérleménykezelők már kellő mértékben ismerték, azonban amennyiben indokoltnak tűnt, helyszíni kivizsgálásra ismételten sor került.

A kivizsgálások tapasztalatai alapján elmondható, hogy a panaszbejelentések nagy része valós eseményeken alapult.

## VII.7. Gázvezetékek és berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálata

A 19/2012. 8VI.20.) NMG rendelet alapján 2013. december 31. napjáig a gázszolgáltató felé megtettük a bejelentést az 1981. január 1. napja előtt vagy ismeretlen időpontban üzembe helyezett felhasználói berendezésekre vonatkozó gáz-műszaki felülvizsgálatok elvégzését érintően.

A nemzetgazdasági miniszter 29/2014. (IX. 25.) NGM rendelete módosította a fentiekben leírt rendeletet. Így az 1981. január 1-je előtt, vagy ismeretlen időpontban üzembe helyezett felhasználói berendezés – a  gázfelhasználó technológia kivételével – vagy csatlakozóvezeték esetében az  ingatlantulajdonos a  földgázelosztói engedélyesnél 2014. december 31-ig volt köteles bejelentést tenni. Mivel ezen kötelezettségünknek a korábbi időpontban eleget tettünk, 2014. évben bejelentési kötelezettség nem terhelte társaságunkat.

A leírtak értelmében a  helyszíni vizsgálatot az  ingatlantulajdonos általi bejelentés és megrendelés alapján a  földgázelosztói engedélyes 2015. december 31-ig köteles elvégezni, elvégeztetni engedéllyel rendelkező gázszerelő útján.

**A felülvizsgálatok következtében előreláthatólag jelentős összeget kell majd fordítanunk az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások gáz fogyasztói berendezések rekonstrukciójára.**

## VII.8. Társasházi közgyűlések:

**Tekintettel arra, hogy az önkormányzati bérlemények mintegy kétharmada társasházban, illetőleg szövetkezeti házban található, ezért az elmúlt évben is kiemelt feladatunkat képezte a május 31. napjáig megtartásra kerülő (rendes) társasházi közgyűléseken a tulajdonos önkormányzat képviseletének biztosítása, illetőleg az évközben felmerülő karbantartási, illetőleg felújítási munkákkal kapcsolatban összehívott rendkívüli közgyűléseken a részvétel.** Az elmúlt esztendőben is elvégeztük továbbá a beszámoló közgyűléseken hozott döntések alapján a társasházi elszámolások ellenőrzését, illetőleg az albetétekre jutó üzemeltetési költség (használati díj) és felújítási alapképzés (véglegesen átadott pénzeszköz) utalását**.**

Ugyancsak társaságunk feladatát képezi az önkormányzati tulajdont is magában foglaló vegyes tulajdonú épületekben a közös tulajdont is érintő adásvételek kapcsán a ráépítési megállapodások, illetőleg a társasházi alapító okirat-módosítások előzetes ellenőrzése, véleményezése, valamint azok szakmai, jogi megfelelősége esetén tulajdonos önkormányzat felé aláírásra történő továbbítása. 2013. évben nem egy esetben szembesültünk azzal, hogy az ügyfelek gyakran – egymást követően többször is – több szempontból is kifogásolható okiratokat nyújtottak be társaságunkhoz, illetőleg a SZOVA Zrt-től, mint az önkormányzati ingatlanok képviselőjétől vártak jogi segítséget saját ügyük lefolytatásához.

Több vegyes tulajdonú társasházban lévő bérlemény került értékesítésre, amelynek következtében a társasházban megszűnt az önkormányzati tulajdoni hányad, illetve kötelezettségünk is, hogy felújítási alapot, üzemeltetési költséget fizessük a közös képviselő felé az előírások szerint. Pl.: Tóth Árpád u. 29., Batthyány tér 5.

Szövő u. 14. szám alatti társasház közös képviselője a társasház egyik tulajdonos társa volt, 2014. évben új közös képviselő megválasztását tűzte ki napirendi pontjában a társasházi közgyűlés. SZOVA Zrt. lett a társasház közös képviselője.

Gagarin u. 35-37. szám alatti társasház közös képviselője is leváltásra került, ebben az esetben a „BEM” Lakásszövetkezetet váltotta le a tulajdonosi közösség és a SZOVA Zrt. választották meg új közös képviselőnek.

# Összegzés

* 2014. december 31. napján összesen 2.163 db Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakás szerepelt nyilvántartásunkban. A SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú lakásállomány a megelőző évhez képest 1,8 %-kal csökkent. 2014. évben összesen 41 db önkormányzati bérlakás értékesítésére került sor.
* Az elmúlt év végén a 2.163 db bérlakás közül összesen 1.893 db bérlakásban laktak bérlők, használók. Ez mintegy 87,5 %-os kihasználtságot tükröz, ami azt jelenti, hogy a korábbi évi adatokkal megegyezően alakult a lakott lakások aránya.
* 2014. év végére tovább csökkent a bérleti jogviszony keretében hasznosított önkormányzati bérlakások száma, ugyanakkor a más jogcímen lakott bérlakások aránya növekedett. Az elmúlt évek adatait tekintve megállapítható, hogy évről-évre növekedett az átmeneti szállások, illetőleg a szociális szállások száma, valamint javult a Mérnök – Orvos – Pedagógus Ház, valamint a Nyugdíjas Bérlők Háza kihasználtsága.
* A 2014. év végére csökkent a jogcím nélküli lakáshasználók száma, az előző évekhez képest jelentősen kevesebb lakást tartottunk nyilván ebben a kategóriában, a 2009. évi szint (254) alá jutottunk.
* 2014. december 31. napján összesen 270 db üres lakás szerepelt nyilvántartásunkban.

2014. év végére az üres lakások száma a 2013. évi adathoz képest – pontosan 34 darabbal – csökkent, azaz a csökkenés mértéke megközelíti a 11%-ot.

Az üres lakások állományából 23 db. lakás volt kijelölhető állapotú, ebből 3 db.lakást érintően azonban nem az önkormányzatot illette meg a bérlőkijelölés joga. 66 db bérlemény ún. „egyéb okból” állt üresen, e körben tartottuk nyilván – egyebek mellett – az értékesítésre szánt, illetőleg a szanálásra kijelölt bérleményeket. 158 db lakás szerepelt a helyreállításra váró lakások között. Az elmúlt évek adatai alapján megállapítható, hogy – a megtett intézkedéseink ellenére – évről–évre minimálisan, de növekedett az üres, helyreállítandó lakások száma.

* 2014. évben az önkormányzati ingatlanok hasznosításából összesen 601,84 millió Ft bevételünk keletkezett. A bevételek összesen több mint 16,7 millió Ft-al maradtak alatta az megelőző évi bevételeknek, melynek oka a lakbérbevételek csökkenése, valamint a továbbszámlázott közüzemi költségek csökkenő összege.
* 2014. év során összesen 46 lakás helyreállítása fejeződött be a leendő bérlő beruházásában. A munkák a lakások felében 2014. évben kezdődtek, míg több lakásban már a megelőző évben megindult a kivitelezés. A 2014. évben befejeződött, leendő bérlő által helyreállított lakások kapcsán a bérbeszámítás keretében elismerhető összeg összesen 37,5 millió Ft-t tett ki, 5,9 Mft-altöbbet, mint a megelőző évben. Az elmúlt év végén 33 db lakás helyreállítása volt folyamatban.
* 2014. évben az önkormányzati ingatlanok fenntartására, kezelésére, üzemeltetésére összesen mintegy 675 millió Ft felhasználására került sor.

A megelőző évhez hasonlóan 2014. évben is az üzemeltetési költségek döntő többségét a nem lakás célú épületekre fordított kiadásaink tették ki, melyek az üzemeltetési költségek több mint 60 %-át jelentették.

Összességében megállapítható, hogy 2014. évben az önkormányzati tulajdonú bérlemények, illetőleg kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére 430 ezer Ft-al költöttünk kevesebbet a megelőző évhez képest.

2014. évben felújítási alapképzésre – a korábban vállalt kötelezettségek miatt felmerülő részletfizetésekkel együtt – összesen 58,58 millió Ft kifizetést teljesített a SZOVA Zrt. a társasházak és szövetkezeti épületek felé.

A felújítási alapképzésre teljesített kifizetéseink 2,2 millió Ft-al növekedtek az előző évhez képest, ami mintegy 4 %-os költségnövekedést mutat.

2014. évben karbantartásra összesen 105,6 millió Ft-t költöttünk. Az e téren teljesített kiadásaink közel 5 millió Ft-tal alacsonyabb összegben mutatkoztak a 2013. évi kiadásokkal szemben. Elmondható, hogy körülbelül 5%-al csökkentek a karbantartási kiadások az előző évhez képest.

A közüzemi költségek összege 2014. évben több mint 93 millió Ft-t tett ki, mely összeg a 2013. évi adatokhoz képest 8%-os csökkenést mutat.

* A korábbi évekhez képest a 2014. évben a hátraléknövekedés üteme tovább csökkent.A 2014. évre vonatkozóan, a tulajdonos önkormányzat által elfogadott üzleti tervben 20 millió Ft-os hátraléknövekedéssel számoltunk, azonban a tényleges hátraléknövekedés több mint 15 millió Ft-al alacsonyabb volt a vártnál.

2013. évben tapasztalt 19,3 millió összegű hátraléknövekedés körülbelül fele az előző évi, 2012. évi hátraléknövekedésnek, a 2014. évi pedig csupán 4,6 millió forintos növekedés majdnem ötöd része a 2013. évinek.

A lakásokkal összefüggésben nyilvántartott, lejárt határidejű kintlévőségeink 2014. december 31. napján összesen 259,99 millió Ft összeget tettek ki.

2014. évben 7,83 millió Ft összegű hátralékcsökkenés állapítható meg.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek díjhátralékai 2014. év során jelentősebb mértékben, közel 12,5 millió Ft-al nőttek.

2014. december 31. napján az önkormányzati bérlemények összes hátraléka 334,038 millió forintot tett ki.

* A SZOVA Zrt. által végzett önkormányzati tulajdonú ingatlanokat érintő kezelési tevékenységgel összefüggő finanszírozással a nehézségek évek óta fennállnak.Az önkormányzati bérlemények hasznosításából befolyó összeg nem nyújt fedezetet az ingatlanok fenntartási és kezelési költségeire. Ez a helyzet már évek óta fennáll, a hiány halmozódik és ez  egyre nagyobb problémát jelent a kezeléssel megbízott SZOVA Zrt. számára. A 2014. december 31-i állapot szerint társaságunk 257.855 ezer forint kezelési-díjkövetelést mutatott ki mérlegében. Ez az összeg 13 havi kezelési díjnak felel meg, vagyis az utolsó kiegyenlített számla a 2013. november havi kezelési díjra vonatkozott.

2013. december 31-én követelésünk még „csak” 9 havi kezelési díjnak felelt meg, vagyis 2014. év során négy havi  összeggel nőtt a kiegyenlítetlen követelésünk.

A bevételek és a kiadások különbözete 2014. évben 78,04 millió Ft-ot tett ki.

Az elmúlt évek tapasztalatai egyértelműen tükrözik, hogy az ingatlankezelési tevékenység jelen finanszírozás struktúrában nem tartható fenn, a tulajdonos önkormányzat rendszerbe történő beavatkozása halaszthatatlanná vált, és melynek következményeképp SZMJV Közgyűlése200/2015. (IV.16.) Kgy. sz határozatának 2. pontjában úgy rendelkezett, hogy „…felkéri a területért felelős alpolgármestert és a SZOVA ZRt. vezérigazgatóját, hogy az önkormányzati ingatlanok kezelésére 2006-ban kötött szerződés pénzügyi részének módosítására vonatkozó javaslatot dolgozzák ki, és terjesszék a Közgyűlés elé jóváhagyásra.” Ezen döntés kimenetele várhatóan kedvező eredményt hoz a kezelési díj kiegyenlítését illetően is.

Szombathely, 2015. május 26.

**Dr. Németh Gábor**

**vezérigazgató**