

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Zrt.  
Városüzemeltetési Igazgatóság  
Bérleménykezelési Osztály  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.**

# ÉVES BESZÁMOLÓ

**SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA TULAJDONÁBAN ÁLLÓ  
LAKÁSOK HASZNOSÍTÁSÁRÓL**

# 2015

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ÁBRA-JEGYZÉK ÉS MELLÉKLETEK JEGYZÉKE:</b>	<b>3</b>
<b>I. BEVEZETÉS</b>	<b>4</b>
<b>II. A SZOVA ZRT. BÉRLEMÉNYKEZELÉSI TEVÉKENYSÉGÉT FOLYTATÓ SZERVEZETI EGYSÉGÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA</b>	<b>5</b>
<b>III. A LAKÁSGAZDÁLKODÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ LEGFONTOSABB JOGSZABÁLY-VÁLTOZÁSOK</b>	<b>6</b>
<b>IV. A SZOVA ZRT. ÁLTAL KEZELT ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLANOK ÁLLOMÁNYA</b>	<b>9</b>
<b>IV.1. Az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások 2014. évi hasznosításának bemutatása</b>	<b>13</b>
<b>IV.2. Lakott önkormányzati lakások hasznosítása</b>	<b>15</b>
IV.2.1. Bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási joggal érintett lakások	16
IV.2.2. Nyugdíjas Bérlők Háza	17
IV.2.3. Az Önkormányzati bérleti jogviszonyokra vonatkozó kijelölések:	17
IV.2.4. Lakások bérbeadására meghirdetett pályázati eljárás	18
IV.2.5. A lakásrendelet 21/A. §-ára történő hivatkozással kiadott kijelölés:	18
IV.2.6. Átmeneti szállások:	18
IV.2.7. Mérnök- Orvos Pedagógus Ház (MOP Ház):	19
IV.2.8. Szociális szállások:	19
IV.2.9. Jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók:	21
<b>IV.3. Bérleményellenőrzések:</b>	<b>22</b>
<b>IV.4. Az üresen álló lakások körének bemutatása</b>	<b>23</b>
IV.4.1. A helyreállításra váró lakások	26
<b>IV.5. Az üresen álló bérlakások helyreállítása</b>	<b>28</b>
IV.5.1. Pénzeszköz átadással megvalósuló Önkormányzati bérlakás-helyreállítások	28
IV.5.2. Bérbeadót terhelő, bérlő bevonásával történő lakás-helyreállítás bérbeszámítással	31
<b>V. A LAKÁSGAZDÁLKODÁSSAL KAPCSOLATOS BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK ALAKULÁSA</b>	<b>31</b>
<b>V.1. Az önkormányzati ingatlanok hasznosításából származó 2015. évi bevételek 32</b>	<b>32</b>
V.1.1. Lakásbérleti díj-előírás, lakbér támogatás, lakbér csökkentés:	34
V.1.2. Bérbeszámítás bérlemény helyreállítása esetén	37
V.1.3. Nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérleti díj-előírás:	38
V.1.4. Bérlőknek, használóknak továbbszámlázott költségek előírása:	40
V.1.5. Egyéb bevételek:	41

<b>V.2. Önkormányzati tulajdonú bérleményekkel kapcsolatos 2015. évi kiadások, a bevételek felhasználása</b>	<b>42</b>
V.2.1. Üzemeltetésre fordított kiadások:	42
V.2.2. Felújításra fordított kiadások:	44
V.2.3. Karbantartásra fordított kiadások:	45
V.2.4. Közüzemi költségek:	47
V.2.5. Egyéb kiadás:	47
V.2.6. Kezelési díj:	48
<b>VI. A HÁTRALÉKOK ALAKULÁSA A HÁTRALÉK BEHAJTÁS ÉRDEKÉBEN TETT INTÉZKEDÉSEK BEMUTATÁSA.</b>	<b>49</b>
VI.1. Önkormányzati bérlakásokkal összefüggő hátralék alakulása	52
VI.2. Önkormányzati nem lakás célú helyiségeket érintő hátralék alakulása	54
VI.3. Hátralékbehajtás folyamata, megtett intézkedések	55
<b>VII. 2014 ÉVBEN A BÉRLEMÉNYKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG SORÁN BEKÖVETKEZETT RENDKÍVÜLI ESEMÉNYEK, ÉS AZ EGYEDI ÜGYINTÉZÉST IGÉNYLŐ ESETEK</b>	<b>62</b>
VII.1. Bejelentések:	62
VII.2. Tüzesetek:	63
VII.3. Faápolási munkák elvégzettetése:	63
VII.4. Állattartási problémák:	63
VII.5. Bérlők magatartásával összefüggő problémák:	64
VII.6. Társasházi közgyűlések:	65
<b>VIII. ÖSSZEGZÉS</b>	<b>66</b>

### *Ábra-jegyzék és mellékletek jegyzéke:*

1. **ábra:** A SZOVA Zrt. által kezelt Önkormányzati tulajdonú ingatlanok rendeltetés szerinti megoszlása 2015.
  2. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú bérlakások megoszlása a bérlakásnak helyet adó épület tulajdoni formája szerint 2015.
  3. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2015.
  4. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények megoszlása fűtési mód szerint 2015.
  5. **ábra:** Lakot és üres önkormányzati lakások megoszlása
  6. **ábra:** Lakott és üres önkormányzati lakások számának alakulása 2011.-2015.
  7. **ábra:** Lakott önkormányzati tulajdonú lakások jogcím szerinti megoszlása
  8. **ábra:** Jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók számának alakulása 2011.-2015.
  9. **ábra:** Üres lakások megoszlása az üresen állás oka alapján 2015.
  10. **ábra:** Helyreállításra váró lakások darabszámának alakulása 2011.-2015.
  11. **ábra:** Önkormányzati bérlemények hasznosításából származó bevételek megoszlása 2015.
  12. **ábra:** Lakásbérleti díj-előírás összegének alakulása 2011.-2015.
  13. **ábra:** Nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérelőírás 2011.-2015.
  14. **ábra:** A bérlőknek, használóknak továbbszámlázott díjak előírásának megoszlása 2015.
  15. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításából származó bevételek felhasználása 2015.
  16. **ábra:** Karbantartási munkákra fordított kiadások 2011.-2015.
  17. **ábra:** SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralék alakulása 2011.-2015.
  18. **ábra:** Önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralék alakulása 2015. év
  19. **ábra:** Önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralékok összetétele
  20. **ábra:** Önkormányzati bérlakásokkal összefüggő összes hátralék alakulása 2011.-2015.
- 
1. **táblázat:** Az értékesítés miatt 2015. évben kezelésből kiadott lakások
  2. **táblázat:** A lakások komfortfokozata és szobaszáma szerinti felosztás 2015.
  3. **táblázat:** 2015. évben megüresedett 109 db. bérlakás időbeli megoszlásban
  4. **táblázat:** Azon okok amelyek miatt 109 db. bérlemény nem hasznosítható
  5. **táblázat:** 2011-2015. év közötti üres lakások darabszámának alakulása
  6. **táblázat:** 2015. évet tekintve havi bontásban kimutatott megállapított lakbér, illetőleg lakbértámogatás összege
  7. **táblázat:** 2015. év végén műszaki állapot miatti lakbércsökkentés
  8. **táblázat:** 2015. évben az önkormányzati bérlakásokban történő kényszerkiköltöztetés

### **Mellékletek:**

1. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények hasznosításából származó bevételek 2015.
2. **sz. melléklet:** Kimutatás az önkormányzati tulajdonú bérlemények bérleti díj-előírásáról, a lakbértámogatásról és a befolyt bérleti díjról 2015.
3. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények bevételeinek felhasználása 2015.
4. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények hátraléka 2015.

## *I. Bevezetés*

Beszámolóinkban Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló, kizárólagosan a SZOVA Zrt. kezelésében lévő ingatlanoknak, a társaságon belül szervezetileg a Bérleménykezelési Osztály tevékenységi körébe tartozó lakásingatlanok 2015. évi kezelési és üzemeltetési tevékenységének folyamatáról és eredményeiről kívánunk a Tulajdonos részére összefoglaló jelentést adni.

A beszámoló fejezeteiben a korábbi évekkel közel azonos tematikával próbáltuk bemutatni, valamint szemléltetni a kezelt ingatlan állomány tényadatait, azok alakulásának, valamint a gazdálkodás pénzügyi kimutatásaiból a kezelési tevékenység folyamatát, ismertetve az azt befolyásoló a 2015. év során bekövetkezett körülményeket, a meghatározó döntéseket, és változások hatásmechanizmusát.

A beszámoló tartalmi szerkezetében négy fejezet tartalmazza az ingatlan-állomány különböző szempontok szerinti szemléltetését és az összefüggő adatértékelést, valamint esemény leírásokat. A záró fejezetben pedig összegző, lényegre törő módon, sarokpontokon igyekeztünk körbe foglalni magát a teljes tartalmat.

A szöveges dokumentáció elválaszthatatlan részét képező mellékletek, kategóriákra bontva szemléltetik, és pénzügyi adatokkal támasztják alá a 2015. évi lakásgazdálkodásra vonatkozó megállapításainkat.

Ahol a beszámolóban egyéb hivatkozás nem szerepel, a jelen dokumentumban feldolgozott tényadatok minden esetben a tárgyév december 31. napján fennálló állapotot tükrözik.

Az egyedi esetek bemutatása során - az adatvédelmi előírásokra tekintettel - az adott események kapcsán kivétel nélkül kizárólag csak a pontos helyszínt, azaz az önkormányzati tulajdonú bérlemény címét említjük meg.

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

Bevezető fejezetünket követően kívánunk kitérni a Bérleménykezelési Osztály tevékenységének lényegi elemeinek bemutatására.

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 szervezetileg elsődlegesen a Városüzemeltetési Igazgatóság alá tartozó fent nevezett osztályával látja el. A napi feladatok hatékony és eredményes teljesítése a munkaszervezet további egységeinek közvetlen közreműködésével: Jogi és Közbeszerzési Osztály, Pénzügyi és Számviteli Csoport, Díjkönyvelés, Létesítmény-üzemeltetési Osztály és a Társasház-kezelési 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 Létesítmény-üzemeltetési 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 2015. december 31.-i állapot szerint 19 fő, melyből 12 fő szellemi és 7 fő ügynevezett 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.

2014. szeptember 30-án a társaságot teljes körűen érintve lezajlott az alkalmazott minőségirányítási rendszer megújító auditja, valamint 2015. október 1. annak felügyeleti auditja. Ennek eredményeképpen továbbra is az MSZ EN ISO 9001:2009 irányelveket alkalmazzuk a tevékenységet érintően a működés során.

### **III. A lakásgazdálkodással összefüggő legfontosabb jogszabály-változások**

2015. évben is több, az ingatlankezelési tevékenység folyamatát befolyásoló olyan jogszabály-változás történt, melyek hatással, vagy változással bírtak a munkafolyamatok egyes szegmenseire. Amíg 2014. évben az **új Polgári Törvénykönyv a 2013. évi V. törvény** váltotta fel a korábbi, az 1959. évi IV. törvényt, így jelentős jogszabályváltozás alakította munkánkat, addig az új törvény 2015. év december 31-ig nem változott. Az új Ptk. hatálybalépésével összefüggésben más jogszabályok is változtak a korábbi évben, de 2015-ben a változás csekély volt.

Számunkra egyik meghatározó jogszabály a **lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény**. 2015. évben munkánkat nem érintő változása volt ennek a törvénynek a hatályát érintő 1/A.§-ban rögzített változás az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban.

A **társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szintén egy ízben módosult 2015. évben. Az alábbiakban idézett változás 2015. július 1-től lépett hatályba.**

„ 65. §. Felhatalmazást kap a Kormány, hogy

1. az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságot rendeletben kijelölje,

2. a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyelete eljárási szabályait rendeletben állapítsa meg.”

A fenti felhatalmazás alapján **2015. július 1-től hatályos a 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól.**

Arra tekintettel, hogy a bérlakások városszerte különböző közös képviselők által képviselt társasházakban vannak és az elszámolások, az év közbeni felújítási, karbantartási munkák, bérlői hátralékok, magatartási problémák egyeztetése megfelelő együttműködéssel, jogszerűen történjen, elengedhetetlen segítség, ha a társasházak működése a törvényi előírásoknak megfelel. Esetleges hiányosságok esetén a jegyzőnél a törvényességi felügyeleti eljárás ismert keretek közötti lefolytatása kezdeményezhető.

**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 szabályait** 2015. évben több ízben is érintették változások:

A rendeletet Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2014. évben, a **41/2014.(XII.18) számú rendeletével módosította. A rendeletmódosítás 2015. január 1- el lépett hatályba.**

A módosítás előzményeként megvizsgálták a megyei jogú városok - lakások bérbeadásával kapcsolatos - jogi szabályozását. Azt a megállapítást tették, hogy máshol *krízishelyzetben egyedi elbírálás alapján is van lehetőség önkormányzati lakás szociális alapon történő bérbeadására*, abban az esetben is, ha főszabály szerint pályázati úton történik a lakások

bérbeadása. Így vált javaslattá a lakásrendelet módosítása az átmeneti szállás tekintetében a rendelet 3. §-ában.

A 21. § módosítása a bérlő-kiválasztási jogot érintő szabályokban rendelt átnevezést.

A 41. § került kiegészítésre a rendkívüli szociális krízishelyzetbe került kérelmezők körével, valamint az eljárási rend olyan jellegű módosításával, mely szerint az átmeneti szállás kijelöléséről a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság javaslata, és a szakmai osztály által készített környezettanulmány alapján dönt a polgármester.

A jogszabály kötelezően előírja az együttműködést a szálláshasználó és a Pálos Károly Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Szolgálat között a kijelöléstől fogva.

Az átmeneti szálláshasználat időtartama a korábban is alkalmazott 12 hónap, azzal, hogy indokolt esetben, a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság javaslatára a polgármester a szálláshasználatot további 1 évvel meghosszabbíthatja a rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén.

Amennyiben az átmeneti szállás szociális krízishelyzetre tekintettel került biztosításra, és a fenti időtartam eltelt, a szálláshasználó az együttműködési kötelezettségét teljesítette, szálláshasználati vagy közüzemi díj hátraléka nincs, a szálláshasználó lakhatása más módon nem biztosított, úgy a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság javaslatára a polgármester a szálláshasználót bérlőnek jelölheti.

A 72. § és 73. § jelentős módosítása volt, hogy a krízishelyzetre tekintettel átmeneti szállást használók is kaphatnak lakbértámogatást.

**2015. év során a rendelet a fenti módosítás eljárási gyakorlati tapasztalataira építve további két alkalommal módosult:**

**1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2015. október 29-i ülésén döntött arról, hogy 27/2015. (X.29.) sz. önkormányzati rendelettel tovább módosítja a rendeletet.**

Változott a rendelet 3.§-a az értelmező rendelkezések körében. Így meghatározásra került a krízishelyzet az alábbiak szerint:

- ha a kérelmező bérlemény keresése a családsegítő szolgálat közreműködésével sem vezetett eredményre,
- amennyiben a kérelmezővel együttköltözők között kiskorú személy is van, a Családok Átmeneti Otthonában történő elhelyezés férőhely hiánya miatt nem megoldható,
- a lakhatás önerőből más módon nem biztosítható.

Változott a rendelet Második rész II. fejezete a pályázati feltételek és a pontszámítás előírásaiban a 8.-10.§ új szabályaival.

A 9.§ u) új szabálya szerint, ha 35. életévét nem töltötte be a pályázó valamint házastársa vagy közjegyző által nyilvántartásba vett élettársa, plusz ponttal értékelik. Azt is a v) szerint, ha a pályázó vagy családtagja a lakbér és a közüzemi díjak megfizetését banki



csoportos beszédési megbízás útján teljesíti. A rendelet e szabály miatt módosult a 10.§ és a 13.§-okat is érintve, ugyanis a pályázóknak Nyugdíjas Bérlők Házában történő elhelyezés esetén is a szerződéskötéstől számított 15 napon belül a csoportos beszédési megbízásról szóló banki igazolást be kell mutatni.

A rendelet Negyedik részének 17.§-a is változott, amely a bérleti jogviszony meghosszabbításánál is megköveteli, hogy a banki igazolás becsatolásra került.

Módosítás történt az Ötödik rész II. fejezetében is, amely az átmeneti szállásokra vonatkozó szabályokat átfogóan rendezi a 41.§-ban. Így a kijelölés a Bizottság javaslatára a szakmai osztály által készített környezettanulmány alapján a polgármester hatásköre. A rendelet az átmeneti szállás nagyságát is meghatározza a jogos lakásigény mértékére alapozva. Az átmeneti szállásért havonta fizetendő használati díj a bérlakásra megállapított lakbér összege. A krízishelyzetre tekintettel a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálat együttműködés keretében segíti a lakáshasználót. Egy év után a szálláshasználat megfelelő feltételekkel meghosszabbítható, majd harmadik évtől a használó további feltételektől függően bérlő lehet.

## **2. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2015. december 16-i ülésén a következők szerint módosította a helyi lakásrendeletet:**

**A 35/2015. (XII.16.) önkormányzati rendelet** a lakbértámogatást módosította a 72.§-ban. 2015. január 1-től a pályázati eljárás mellett lehetőség van átmeneti szállás biztosítására szociális krízishelyzet esetén, egyedi elbírálás alapján is. A krízishelyzetre tekintettel átmeneti szálláson lakók eddig is kaptak lakbértámogatást egyéb feltételek fennállása esetén kérelemre. E rendeletmódosítás után, a 2015. december 17-i hatálybalépéstől minden átmeneti szállás használó a további feltételek fennállása esetén jogosult lakbértámogatásra.

A lakbértámogatás igénybevételének kiterjesztése az átmeneti szálláshasználók teljes körére várhatóan a 2016-os évben kedvező hatással lesz a hátralékok alakulására is.

**A nem lakás célú helyiségek kezelésének és bérbeadásának szabályai** egy ízben változtak a 2015. évben a helyiségbérlet szabályairól szóló **17/2006. (V.25.) önkormányzati rendeletben.**

### **2015. március 1-től új szabály, hogy a rendelet hatálya nem terjed ki**

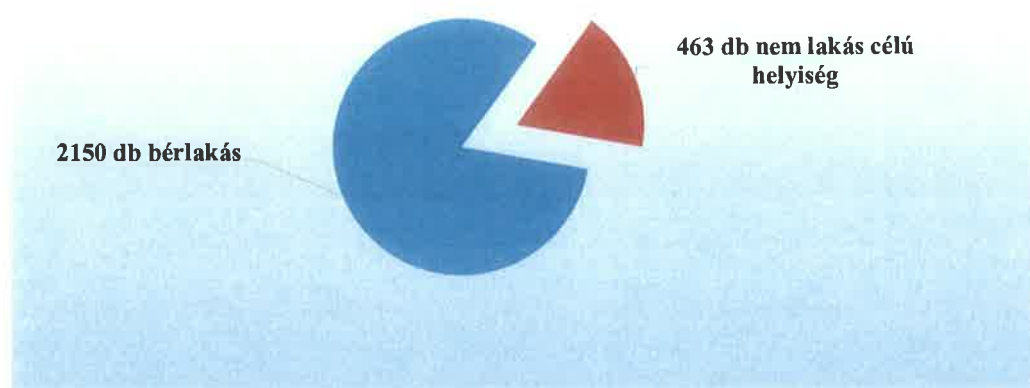
„ az önkormányzat gazdasági társasága és költségvetési szerve használatában lévő, kötelező feladataik ellátáshoz biztosított helyiségek bérbeadására”.

#### *IV. A SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú ingatlanok állománya*

Ezen fejezetben a társaságunk által kezelt - 2015. december 31. napi állapot szerinti -, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanok állományát kívánjuk szemléltető és áttekinthető formában ismertetni különböző megközelítésben.

A következő ábra rendeltetésük szerint szemlélteti a kezelt ingatlanok számát:

**SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú ingatlanok rendeltetés szerinti megoszlása 2015.**



1. ábra

A fenti ábrából látható, hogy 2015. év végén összesen 2.150 db lakásbérlemény, 463 db nem lakás céljára szolgáló helyiség kezelését látta el a társaság Bérleménykezelési Osztálya.

A kezelt ingatlanok túlnyomó részét 2015. évben is a lakásbérlemények tették ki. 2014. december 31. napján összesen 2.163 db lakásbérlemény szerepelt nyilvántartásunkban, a 2015 évi adatokból látható, hogy az év során 14 bérleményt jelentő állománycsökkentés következett be. Megállapítható, hogy az elmúlt év során a SZOVA Zrt. által kezelt lakásállomány 0.6 %-kal csökkent.

Az állománycsökkenés oka tehát döntő mértékben lakáseladás volt. Egy esetben történt lakásvásárlás, ez az ingatlan a Szombathely, Náriai u. 1. fszt. 2. számú lakásingatlan volt.

A következőkben táblázatos formában foglaljuk össze az értékesítés miatt 2015. évben kezelésből kiadott lakásokat. Az érintet lakások eladására 2014. év végén az 511/2014. (XII.15.). Kgy. számú közgyűlési határozatban hozott döntés alapján került sor.

<i>Sorszám.</i>	<i>bérlemény címe</i>	<i>Alapterület</i>	<i>Komfort fok.</i>	<i>Megjegyzés</i>	<i>kezelésből kiadás</i>
1	Mártírok tere 2. I. 6.	110 m <sup>2</sup>	komfortos	eladás	I. n. év.
2	Gagarin u. 12. fsz. 5.	27 m <sup>2</sup>	komfortnélküli	eladás	II. n. év.
3	Söptei u. 25. fsz. 9.	29 m <sup>2</sup>	komfortnélküli	eladás	II. n. év.
4	Fő tér 23. II. 14.	31 m <sup>2</sup>	félkomfortos	eladás	II. n. év.
5	Szigligeti E. u. 35. fsz. 10.	27 m <sup>2</sup>	komfortnélküli	eladás	II. n. év.
6	Győrffy I. u. 1. fsz. 4.	32 m <sup>2</sup>	komfortnélküli	eladás	II. n. év.
7	Wesselényi 2. B. I. 3.	51 m <sup>2</sup>	komfortos	eladás	II. n. év.
8	Körmendi u. 20. fsz. 2.	10 m <sup>2</sup>	szükséglakás	eladás	III. n. év.
9	Körmendi u. 20. fsz. 8.	21 m <sup>2</sup>	komfortnélküli	eladás	III. n. év.
10	Körmendi u. 20. fsz. 9.	13 m <sup>2</sup>	komfortnélküli	eladás	III. n. év.
11	Körmendi u. 20. fsz. 5.	28 m <sup>2</sup>	komfortnélküli	eladás	III. n. év.
12	Szent L. kir. U. 19/C. II.51.	43 m <sup>2</sup>	komfortos	eladás	IV. n. év
13	Király u. 1. II. 8.	100 m <sup>2</sup>	összkomfortos	eladás	IV. n. év
14	Széchenyi 10. fsz. 4.	60 m <sup>2</sup>	komfortos	eladás	IV. n. év

**1. táblázat**

Az 1. számú táblázatból megállapítható, hogy 2015. évben 1 szükséglakással, 7 komfortnélküli, 1 félkomfortos, 4 komfortos, illetőleg 1 összkomfortos komfortfokozatú lakással csökkent a SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú lakásállomány.

**Az elmúlt év végén 463 db nem lakás célú bérlemény kezelését látta el a SZOVA Zrt.**

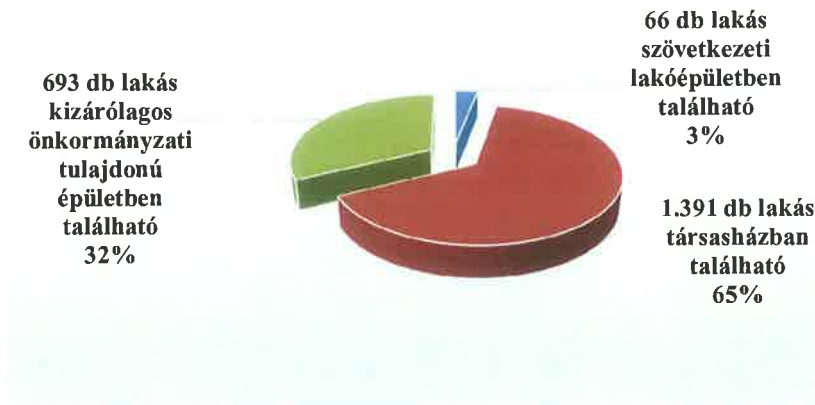
2014. évhez képest a nem lakás célú bérlemények száma 3 darabbal csökkent. A Petőfi 35., Széll K. u. 35., és Szürcsapó u 10. szám alatti műhely és egyéb-helyiségek értékesítésére került sor. 1 db. helyiség kezelésbe vétele történt meg az év során, nevezetesen az egyik Fő tér 23.B. alatti üzlethelyiség került ismét kezelésünkbe.

2015. december 31. napján a SZOVA Zrt. által az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekről nyilvántartott állományban összesen 11 db műhely, 13 db hőközpont, 46 db üzlethelyiség, 46 db iroda, 66 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 tulajdoni forma szerint működő épületben található.

A tulajdoni forma szerinti megoszlást szemlélteti az alábbi kördiagram:

**Önkormányzati tulajdonú bérlakások megoszlása a  
bérlakásnak helyet adó épület tulajdoni formája  
szerint  
2015.**



2. ábra

Össességében 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 378 lakóépületben található, melyek 51,5%-t, 195 épület közös képviselőt a SZOVA Zrt. látja el, míg a többi épület kezelését magánszemélyek, illetőleg társasházkezelésre szakosodott társaságok végzik.

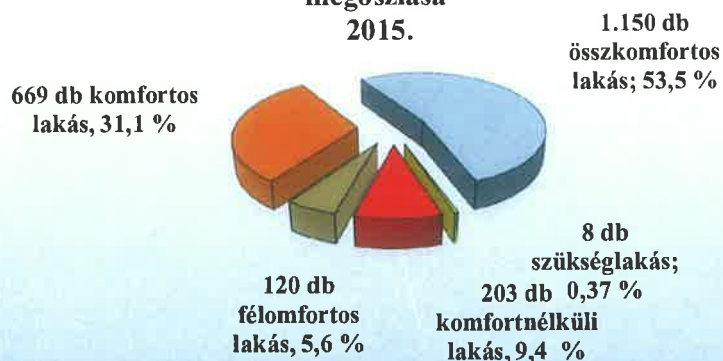
Szövetkezeti tulajdon esetében, 29 épületben összesen 66 önkormányzati bérlakás található.

**Az önkormányzati bérlakások egyharmada kap helyet kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületekben**, melyek száma 2014. év végén 63 db volt.

A 2015. év során az 1-es táblázatban feltüntetett Körmenyi u. 20. szám alatt található bérlakások értékesítését követően a vegyes tulajdon létrejötté miatt a szóban forgó lakóépület társasházzá alakult.

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

### Önkormányzati tulajdonú lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2015.



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.

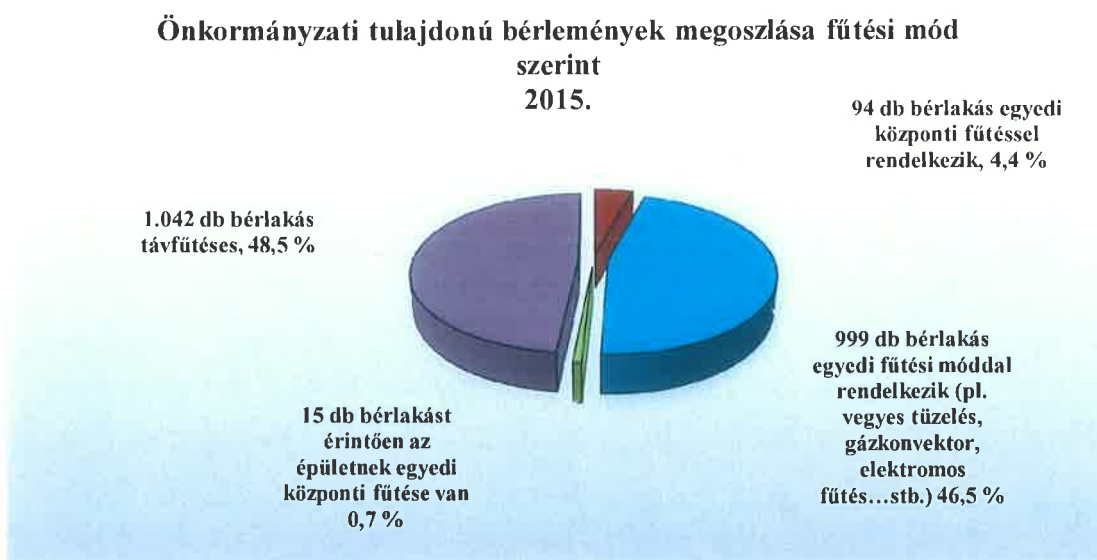
A komfortfokozat szerinti megoszlás változása nyilvánvalóan összefügg az 1. számú táblázatban szereplő, 2015. évben értékesített lakások nyilvántartásból való kikerülésével, illetőleg azzal a ténnyel, hogy több esetben a lakást a bérlő általi helyreállítása következményeképp sor került a lakás komfortfokozatának módosítására.

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

szobaszám	komfortfokozat					összes
	szükséglakás	komfortnélküli	félkomfortos	komfortos	összkomfortos	
1	8	163	80	274	488	1013
2		21	22	214	401	658
3		2	2	20	53	77
4				1	2	3
1 + 2 fél			1	13	93	107
1 + 3 fél				1		1
1 + fél		15	15	133	75	238
2 + 2 fél				1	3	4
2 + fél		2		11	34	47
3 + fél					1	1
4 + fél				1		1
összes	8	203	120	669	1150	2150

2. táblázat

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



4. ábra

Az előző év adataival összehasonlítva elmondható, hogy 2015. évben legnagyobb mértékben az egyedi fűtési móddal rendelkező lakások száma csökkent, az egyedi központi fűtéses lakások köre növekedett, míg a távfűtéses, illetőleg az egyedi központi fűtéses lakások terén az állomány változatlan.

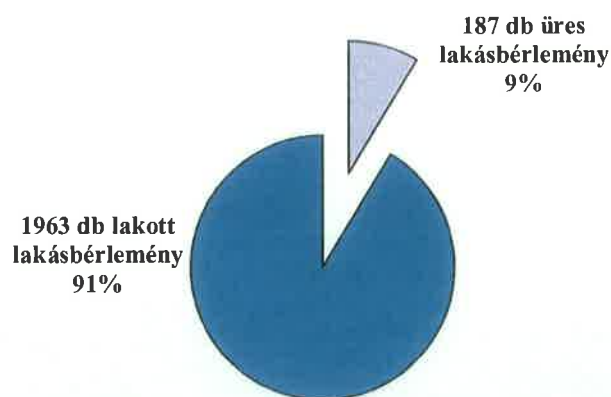
A lakásfűtés témájában megjegyeznénk, hogy azon lakások esetében, ahol a bérlők, használók hátraléka miatt a szolgáltató a gázmérőórát leszerelte, a szolgáltatás visszakapcsolásának feltétele a mért gázhálózat szabványosítása volt. Az emiatt felmerülő teendők jelentős többletmunkát, illetőleg költséget jelentettek társaságunknak. A témában felmerülő költségkiadásokat a V. fejezet tárgyalja.

#### *IV.1. Az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások 2014. évi hasznosításának bemutatása*

2015. december 31. napján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló **2.150 bérlakás közül összesen 1963 db bérlakás volt különböző – az alábbiakban részletesen bemutatásra kerülő – jogcímen lakott.** Ez mintegy **91,3 %-os kihasználtságot jelent.** Az előző évi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy az önkormányzati bérlakások kihasználtsága 3,8 %-kal növekedett, ezt azonban a lakásállomány csökkenése is befolyásolta.

**A bérlakás-állomány 8,7 %-a, azaz számszerűsítve 187 db lakás az elmúlt év végén – az alábbiakban részletesen bemutatásra kerülő különböző okok miatt – üresen állt.**

### Lakott és üres lakások megoszlása 2015.

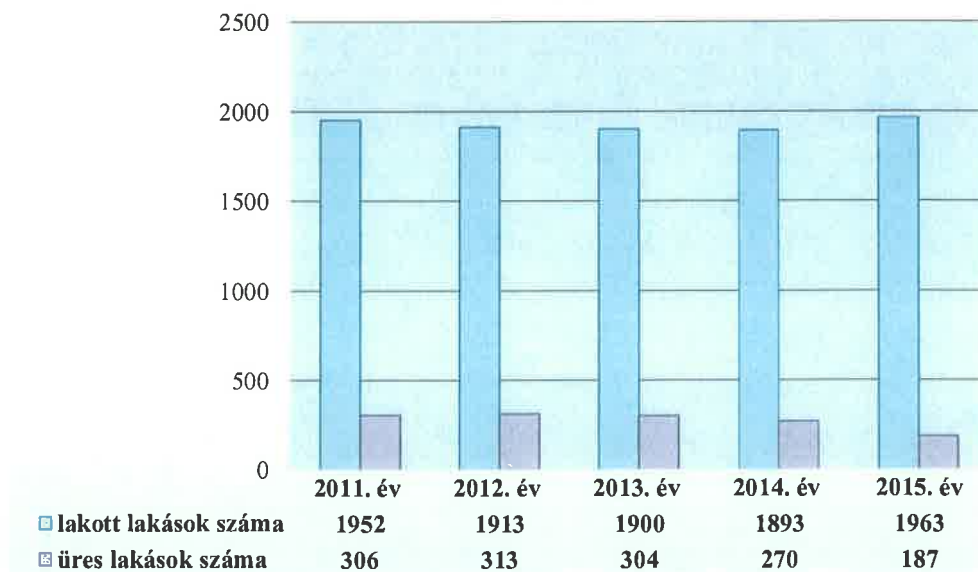


5. ábra

A SZOVA Zrt. tulajdonában lévő 100 db, önkormányzati bérlakásként hasznosított lakás közül 95 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:

### Lakott és üres önkormányzati lakások számának alakulása 2011 - 2015.



6. ábra

A fenti diagramot áttekintve megállapítható, hogy az elmúlt öt esztendőben évről – évre csökkent a bérlakás-állomány, ezzel közel párhuzamosan 2015-ig folyamatosan csökkent a

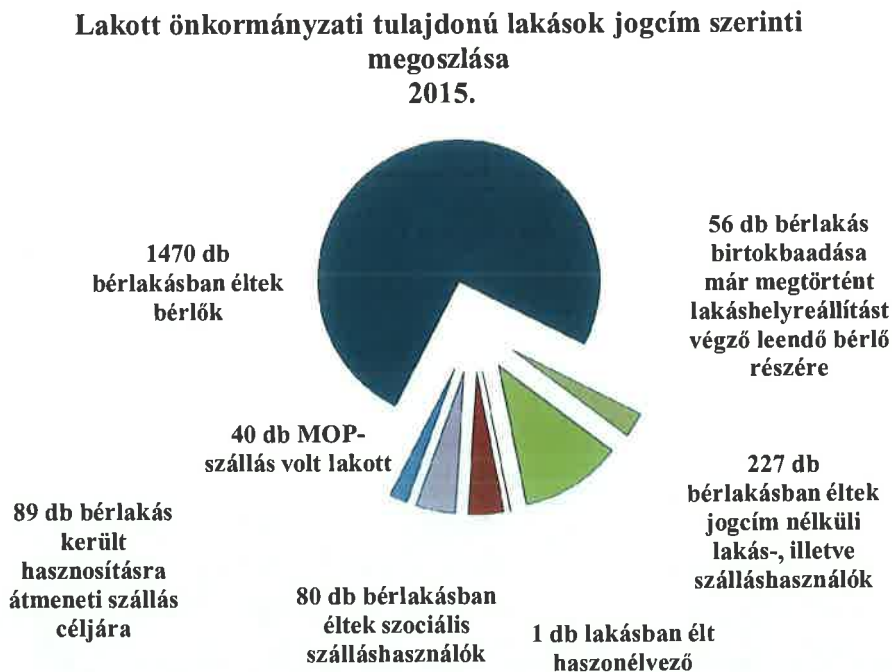
hasznosított bérlmények száma is. A 2015. évben jelentkező növekedést a bérbeadások terén egyértelműen az 511/2014. (XII. 10.) Kgy. sz. határozatban foglaltak alapján keretátadással megvalósuló bérlakás helyreállítás folyamata három körben, összesen a 115,5 Mft-os kerettel 73 db. önkormányzati tulajdonú bérlakás helyreállítását eredményezte. Ezen folyamat áttekintő beszámolójára a későbbiekben részletesen kitérünk.

Az üres lakások számában a 2015 év lakás-helyreállítási folyamatát követően mutatkozó csökkenés az év végére 187 db üres lakást eredményezett. Megjegyezzük, hogy az itt szerepeltetett üres lakások számába beleértendő a kijelölési joggal rendelkező szervek illetőségébe tartozó üres lakások száma is.

#### *IV.2. Lakott önkormányzati lakások hasznosítása*

A lakott önkormányzati bérlakásokban élő személyek 2015. év végén 7 különböző jogcímen, valamint a bérlakások 11,6%-a esetében jogcím nélkül birtokolták a bérleményüket.

Az alábbi ábrában azt mutatjuk be, hogy az önkormányzati lakásállomány 2015. december 31. napján milyen jogcímenek került hasznosításra:



7. ábra

2015. december 31. napján az összesen 1.963 db lakott lakás 75%-ában, 1.471 db lakásban laktak bérlők, illetve hasznélvező, és a lakott állomány 11,6 %-ában éltek jogcím nélküli használók, 4,5 %-ában szociális szálláshasználók, az állomány 2 % volt MOP-szállásként hasznosított, 2,8 %-a állt helyreállítás alatt, illetőleg a lakások 4,6 %-a átmenti szállás jogcímén állt a használók birtokába.

A 2015. év végi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy 2015. december 31. napjára a bérlők aránya 1,6 %-kal nőtt.



7 %-kal csökkent azonban a jogcím nélküli lakáshasználók aránya az előző évihez képest. A legnagyobb mértékű növekedés hasonlóan az előző évhez az átmeneti szállás jogcímen lakott lakások esetén következett be, több mint kétszeresére, melynek oka a 2015. január 1-el érvénybe lépett, a lakásrendeletet érintő módosítás, amely lehetővé tette a „rendkívüli szociális krízishelyzet” kapcsán igényelhető átmeneti szálláshoz jutás lehetőségét. A bérlők kijelöléséről az Oktatási és Szociális bizottság határozatban dönt. A 2015. év során a rendelet adta ezen lehetőséggel alkalmanként közel 50, vagy annál is több igénylő próbált élni.

Növekedés mutatkozott a helyreállításra vonatkozó pályázatok eredményeként birtokba adott lakások terén 47 %-kal. Csökkenés jelentkezett 2 szállás esetén a MOP ház kihasználtságát illetően, valamint csökkent a szociális szálláshasználók száma is.

Bérlakás a 2015.-ös évben sem került ingyenes használati jogviszony keretében hasznosításra.

**A fent írtak alapján 2015. év végén 1.470 lakás került bérleti jogviszony keretében hasznosításra.**

**Az 1.470 bérleti jogviszonnal érintett lakás közül 2015. december 31. napján 924 lakás (62,8 %) esetében határozott, míg 546 lakás (37,2 %) esetében határozatlan időre szolt a bérleti szerződés.**

2015. évet tekintve is elmondható, hogy ismételen csökkent (2,5 %-kal) 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 – 2015. évben új határozatlan idejű szerződést csak a Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti Nyugdíjas Bérlők Háza esetében kötöttünk.

#### *IV.2.1. Bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási joggal érintett lakások*

**2015. év végén az önkormányzati bérlakások között összesen 96 bérlőkijelölési joggal érintett, illetőleg szolgálati lakást tartottunk nyilván.**

kijelölő szervezet	lakásszám
HONVÉDSÉG	20
KISZ	1
MAGYAR ALKOTÓMŰVÉSZETI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.	5
MÁV ZRT.	4
Nemzeti Adó és Vámhivatal	1
SZMVJ POLGÁRMESTERI HIVATAL	8
Szombathelyi Határőr Igazgatóság	1
SZOVA ZRT.	2
VAS MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG	54
<b>Végösszeg</b>	<b>96</b>

Mint arra a korábbi évek beszámolóiban 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 m<sup>2</sup> 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 fentiekén kívül több lakást érintően tartottunk nyilván 2015. 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.

2015. december 31. napjáig az SOS Gyermekfalu Magyarországi Alapítványa összesen 7 db lakás esetében illette meg a bérlőkiválasztás joga.

**A szolgálati, illetőleg bérlőkijelölési joggal terhelt lakások közül 2015. évben is jelentős számban álltak üresen az önkormányzati lakások. 2015. december 31. napján a 103 lakásból 10 db lakás állt üresen.**

A 93 lakott lakásból 85 lakásban laktak bérlők, 4 lakás esetében a benne élőknek – a bérbeadó felmondása miatt – nem volt rendezett jogviszonya.

#### *IV.2.2. Nyugdíjas Bérlők Háza*

**A Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti Nyugdíjas Bérlők Háza összesen 80 lakása közül az elmúlt év végén 71 lakásban laktak bérlők. Ez az adat közel 90%-os kihasználtságot mutat.** A 2014. év végi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy összesen 1 lakással kevesebb hasznosított bérlemény szerepelt 2015. év végén a nyilvántartásunkban. Az elmúlt évben 6 kijelölés érkezett a Nyugdíjas Bérlők Házát illetően. Ezen épületben lévő lakásokra való magas igényt jelzi, hogy 2015. évben mind a 6 esetben vállalta a leendő bérlő azt, hogy a bérleményét beköltözése előtt bérbeszámítás ellenében helyreállítja.

#### *IV.2.3. Az Önkormányzati bérleti jogviszonyokra vonatkozó kijelölések:*

2015. évben összesen **147 kijelölésben rendelkezett az önkormányzat bérleti jogviszonyok meghosszabbításáról, 40 kijelöléssel kevesebb, mint 2014. évben.** 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 57 kijelölés született a bérleti jogviszony helyreállítását érintően a 2015. év során.** Az 57 kijelölésből pontosan 24 kijelölés korábban bérbeadó által felmondott

jogviszonyt érintően rendelkezett adott bérlakásra vonatkozóan a bérlő újból történő kijelöléséről. 2015. évben is a tavalyi adatokhoz képest öttel több lakás, összesen 9 lakás vonatkozásában került sor szociális szálláshasználó korábbi bérleti jogviszonyának helyreállítására. Egy jogcím nélküli lakáshasználó esetében korábbi szociális szálláshasználati jogviszonya helyreállítása történt meg.

**A korábbi bérlő halálát követően 18 esetben szereztek jogosultságot a lakásban visszamaradó személyek a bérleti jogviszony folytatására.**

**2015. évben összesen 2 ízben járult hozzá a tulajdonos önkormányzat, hogy a bérlők egyéni lakáscsere keretében bérlakásukat egymás között elcseréljék.** Egyéni lakáscsere keretében az alábbi bérlakások bérlői költözhetek másik bérleménybe:

a Brenner krt. 6. u. I/2.-ből az Ady tér 40. II/13.-be, illetve a Károly R. u. 1. fszt. 20-ból a Szürcsapó u. 40. IV/11.-be.

*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.2.4. Lakások bérbeadására meghirdetett pályázati eljárás***

**A pályázatok eredményeképpen 2015. évben összesen 41 kijelölés született.** A kijelölt lakások közül mindössze 10 db lakás volt helyreállított állapotban. A helyreállított lakások esetében 2 db a hagyományos pályázati eljárás keretében került bérbeadásra, 8 db azonban szociális helyzet alapján került kijelölésre. További 31 db, helyreállításra váró lakás került pályázati eljárást követően kijelölésre.

#### ***IV.2.5. A lakásrendelet 21/A. §-ára történő hivatkozással kiadott kijelölés:***

**2015. évben 17 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 3 alkalommal élt a lakásrendelet 21/A.§-a alapján a közvetlen bérlőkijelölési jogával, ugyanis 2013. évben erre a szakaszra hivatkozással csak 4 db kijelölés született.

#### ***IV.2.6. Átmeneti szállások:***

**2015. december 31. napján az önkormányzati bérlakásokat érintően összesen 89 átmeneti szálláshasználót tartottunk nyilván. Ez a szám 65-el magasabb a 2014. évi adathoz képest. Az utóbbi évek adatait tekintve tehát elmondható, hogy évről-évre több átmeneti szállás kerül kijelölésre. A fenti eredmény a krízishelyzetbe kerültek növekvő számával magyarázható, ugyanis 2015. évben összesen 77 db kijelölés szociális krízishelyzetre tekintettel került kijelölésre. Az átmeneti szállásokat érintően 2015. év során 28 db új kijelölés (nem szociális alapon), 1 db jogviszony helyreállítás felmondást követően, illettőleg 31 db jogviszony-hosszabbításról szóló döntés született. Az elmúlt év utolsó napján jogcím nélküli átmeneti szálláshasználót 11 darabot tartottunk nyilván. (A**

SZOVA Zrt. tulajdonában álló lakóépületekben további 25 lakás minősült átmeneti szállásnak 2015. év végén.)

#### *IV.2.7. 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 40 volt kihasználva**, ami 83,3 %-os kihasználtsági arányt jelent. A 2015. év végi kihasználtsági adatok alapján – a korábbi évekhez hasonlóan – változatlanul leszögezhető, hogy a **MOP-szállások kihasználtsága évről-évre nő**. 2015. évben összesen 14 új kijelölés, illetőleg 2 db jogviszony-hosszabbításra vonatkozó tulajdonosi rendelkezés született a MOP-Ház vonatkozásában. Az üres MOP-szállások között 2015. év végén 1 db helyreállításra várt, így mindössze 6 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, 1-ben lakáshasználó lakott 2015. év végén.

#### *IV.2.8. Szociális szállások:*

**2015. december 31. napján 72 szociális szálláshasználót tartottunk nyilván**, azaz tizenhárommal kevesebbet, mint 2014. év végén.

Az év végén további 8, korábban szociális szállássá minősített bérleményben laktak jogcím nélküli szociális szálláshasználók. A fentiek alapján **2015. év végén összesen 80 önkormányzati bérlemény minősült szociális szállásnak**.

A szociális szállások közül 15 db volt félkomfortos (19 %), míg 64 db volt komfortnélküli (80 %) komfortfokozatú. 1 db szükséglakásként tartottunk nyilván.

A bevett gyakorlatnak megfelelően – az előző évekhez hasonlóan – 2015. 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 korábbi évek tapasztalatai alapján ismételten elmondható, hogy a szociális szolgáltatóval való együttműködés – az előző évhez hasonlóan – eredményes volt.

A szociális szállásokkal, illetve a szociális szálláshasználókkal összefüggésben a 2015. évet érintően az alábbi tényeket kívánjuk kiemelni:

- 2015. évben összesen csak 1 lakás esetében került sor a tulajdonos önkormányzat által a korábbi bérlemény szociális szállássá történő átminősítésére.
- 1 esetben a korábban jogcím nélküli szociális szálláshasználó – szálláshasználati jogviszonyának helyreállításával – ismételten szociális szálláshasználóvá vált.
- A Szombathely, Kisfaludy S. u. 66. II/12. szám alatti bérlemény – végrehajtó általi visszavételére – az önkéntes kiköltözésre megadott határidő eredménytelen elteltét követően – 2015. október 27. napján került sor.

- 8 esetben a korábbi – azonos vagy magasabb komfortfokozatú – önkormányzati bérlakások leadása mellett – az alábbi szociális szállások kerültek kijelölésre:
 

Győrffy I. u. 7. fszt. 3. helyett	→ Körmendi u. 5. fszt. 1.
Paragvári u. 86. IV/89. helyett	→ Körmendi u. 9. fszt. 7.
Paragvári u. 86. III/78. helyett	→ Körmendi u. 9. fszt. 4.
Petőfi S. u. 25. fszt. 4. helyett	→ 11-es huszár u. 198. fszt. 2.
Győrffy I. u. 33. fszt. 2. helyett	→ Sorok u. 15-16. fszt. 3.
Szabadságharcos u. 4. fszt. 4. helyett	→ Szent László király u. 19. fszt. 4.
Győrffy I. u. 7. fszt. 4. helyett	→ Szent Gellért u. 4. fszt. 1.
Győrffy I. u. 33. fszt. 1. helyett	→ Sorok u. 14. fszt. 1.
- 2015. évben kilenc korábbi szociális szálláshasználó – lakáshasználattal összefüggő lakbér, illetve használati díj, valamint közműhátraléka rendezését követően – bérlővé vált, öttel több, mint a tavalyi évben. E személyek korábbi bérleményükben maradtak.
- A 2014. évhez hasonlóan a magatartási problémákat illetően visszatérő magatartási problémák a Körmendi u. 20. fszt. 4. szám alatti lakásban élő szálláshasználók esetében merültek fel ismételt, akiket rendszeresen, összesen 3 alkalommal szólítottunk fel a házirend, illetőleg a békés egymás mellett élés szabályainak betartására, mely leveleket tájékoztatásul megküldtünk a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálat intézményvezető részére.

A Szociális Szolgáltató kezdeményezésére 2015. évben is rendszeresen részt vettek kollégáink az egyes szociális szálláshasználók problémájának megoldása érdekében szervezett esetkonferenciákon.

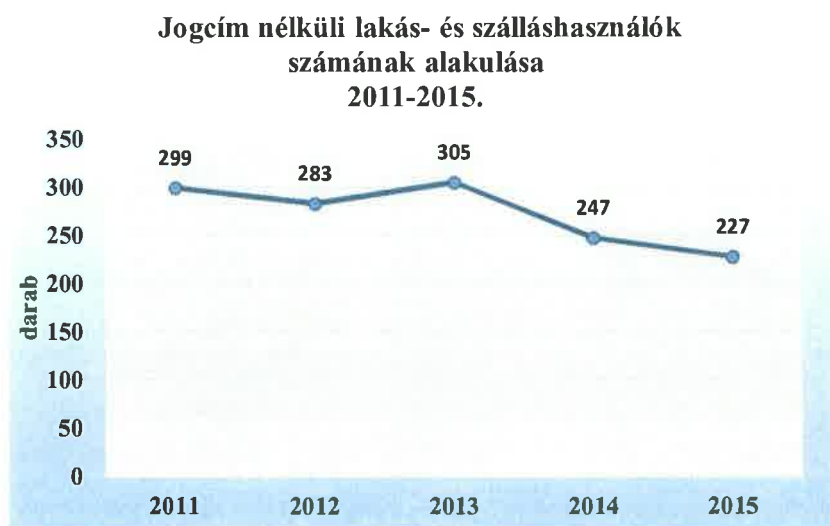
A szociális szállások ügyintézése során kialakított gyakorlat keretében a havi aktuális számlákat cégünk a szociális szolgáltatónak küldi meg, az intézmény azokat átadja a szálláshasználóknak, illetőleg ellenőrzi a befizetés teljesítését.

*A Szociális Szolgáltató gondozásában lévő és adósságkezelésben résztvevő szociális szálláshasználók tartozásait illetően a Szolgáltató kezdeményezte a 2015-ös 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.2.9. Jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók:

2015. december 31. napján összesen 227 db önkormányzati bérlakás volt olyan személyek birtokában, akiknek arra nem volt jogalapjuk, mivel 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 számát vizsgálva megállapítható, hogy 2015. év végén az előző évekhez képest jelentősen kevesebb lakást tartottunk nyilván ebben a kategóriában.

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

A jogcím nélküli használók megoszlása az év végén a következőképpen alakult: A 227 jogcím nélkül használt bérlakás közül 215 fő minősült jogcím nélküli lakáshasználónak, 8 fő jogcím nélküli szociális szálláshasználónak, illetve 1 fő MOP-szállás használót, valamint 11 fő jogcím nélküli átmeneti szálláshasználót tartottunk nyilván.

**A 215 jogcím nélküli lakáshasználatot érintően az alábbiakat kívánjuk kiemelni:**

- A 215 jogcím nélkül használt lakás több, mint 62,5%-a, összesen 138 db lakás összkomfortos volt, további 65 db komfortos, 5 db félkomfortos, illetőleg 7 db komfortnélküli lakás szerepelt a nyilvántartásunkban.
- **121 lakáshasználónak bérbeadói felmondás következtében szűnt meg a korábbi bérleti (használati) jogviszonya.** 2015. év végén 19 darabbal alacsonyabb volt ezen csoportba tartozó jogcím nélküli lakáshasználók száma, mint 2014. év végén. A 121 jogviszony közül összesen 20 jogviszonyt érintően történt 2015. évben a bérbeadói felmondás.

**2015. 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.

**91 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 11 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.
- **2015. december 31. napján összesen 11 olyan lakást tartottunk nyilván, ahol lakást birtokban tartó személlyel korábban nem volt szerződésünk.** Az ilyen lakások száma kettővel volt kevesebb, 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.
- **2015. év utolsó napján önkormányzati bérlakásban élő önkényes beköltözőről nem volt tudomásunk.**
- **2015. december 31. napján a 215 lakáshasználó közül 104 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 nem egészen a fele 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 korábbi évek gyakorlatához hasonlóan, az alkalmazott rendszerben került sor 2015. évben is a bérleményellenőrzések lebonyolítására.** A 2015. évre vonatkozó bérleményellenőrzési tervet a Oktatási és Szociális Bizottság a 498/2015. (XII.09.) SzCsB. számú határozatával hagyta jóvá. (A terven foglaltakon túl természetesen – a személygépkocsi-tárolók kivételével – a nem lakás célú bérleményeket érintően is sor került bérleményellenőrzésekre.)

2015. év során összesen 2787 db előzetes értesítés kiküldésére került sor önkormányzati bérlakások bérleményellenőrzésével kapcsolatban. A ténylegesen megtartott ellenőrzések száma 1829 db volt, így megállapítható, hogy **előzetes értesítés alapján a bérlakások 66 %-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. 2015. évben nem egy esetben merült fel albérletbe-adás gyanúja önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatban.

Figyelemmel arra, hogy meglátásunk szerint a bérleményellenőrzések türésevel kapcsolatos fegyelem továbbra sem 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 2015. december hónapban a korábban kiértesített bérleményellenőrzések elvégzése egyikét, illetőleg többségét sem biztosító bérlők, lakáshasználók esetében – újabb kiértesítést követően – ismételt bérleményellenőrzés megtartását kíséreltük meg. Amennyiben a megismételt 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 2016. évben.

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

**2015. december 31. napján összesen 187 darab üres önkormányzati bérlakást tartottunk nyilván. 2015 év végére az üres lakások száma a 2014. évi adathoz képest 83 darabbal csökkent, így a csökkenés mértéke megközelíti a 31%-ot.**

**Ezt a csökkenést részben befolyásolta a III. fejezetben már ismertetett lakásértékesítés, de a döntő mértékben befolyásoló tényező az, hogy a 2015 év során megvalósulhatott - Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 511/2014. (XII.15.) Kgy. számú határozata nyomán - 115,5 millió Ft összegű pénzeszköz átadással 73 db önkormányzati bérlemény helyreállítása, melyre a későbbiekben részletesen kitérünk.**

Ahogy arra a korábbi évek beszámolóiban is utaltunk, és a fentiek igazolják, hogy **az üres lakások számának csökkenéséhez a tulajdonos önkormányzat lakás-helyreállítás finanszírozási rendszerbe történő külön beavatkozása elengedhetetlen.**

Míg 2010. év végén 320 db üres lakás szerepelt az állományban, az intézkedés eredményeképp ez a szám 2015. év végére 187 db-ra csökkent.

Ez a tény másrésztől összefügg azzal is, hogy a - 2011. január 1. napjától hatályba lépett 36/2010. (XII.01.) önkormányzati rendeletben intézményesített - bérlő bevonásával történő lakás-helyreállításra az elmúlt években rendszeresen, a 2015. év során kiemelkedően, négy alkalommal történt eredményes pályázat lebonyolításával került sor.

**2015. év során összesen 109 db lakásbérlemény üresedett meg. Az év során lényegesen több lakás vált üressé, mint 2014.-ben, amikor összesen 66 db bérleményt vettünk**



**viszsa a bérlőktől.** Ezek oka a bérleti jogviszonyról való lemondás, a bérlő halála, vagy esetenként a végrehajtási eljárással, kényszerkiköltöztetést követő birtokba vétel.

A 2015. évben megüresedett 109 db bérlakás időbeli megoszlásában az alábbi hónapokban került vissza a kezelő birtokába:

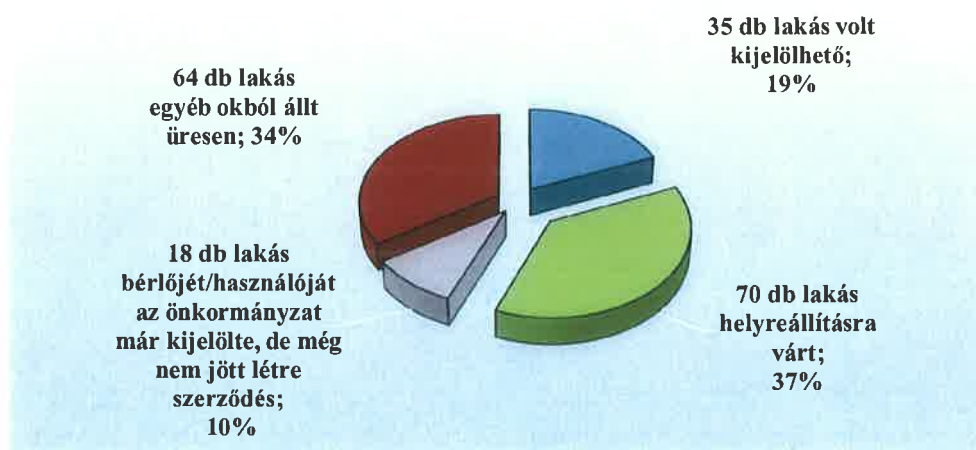
	jan.	febr.	márc.	ápr.	máj.	jún.	júl.	aug.	szept.	okt.	nov.	dec.
darab	12	7	4	9	3	9	8	7	9	15	14	12

3. táblázat

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

**Az összesen 187 db lakás üresen állásának okát különböző körülmények indokolják.** Az alábbi ábrával ezen okok csoportosítását mutatjuk be.

**Üres lakások megoszlása az üresen állás oka alapján 2015.**



9. ábra

A 9. ábrán szereplő csoportokhoz az alábbi megjegyzéseket fűzzük:

- **2015. december 31. napján összesen 35 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 növekedés tapasztalható, ennek elsődleges oka, hogy a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2015. évben 115,5 millió forint keretösszeget biztosított a tulajdonában lévő bérlemények helyreállítási munkáira.

A kijelölhető lakások az alábbi kategóriákba sorolhatók:

~ 2015. december 31. napján **3 db olyan lakást tartottunk nyilván, melyek kapcsán a bérlőkijelölési jog valamely szervezetet illetett meg.** Ez a 2014. évi adatokhoz képest nem változott.

**A bérlőkijelölési joggal terhelt lakások száma a kijelölhető lakások 8 %-át tette ki az év végén.** E körben 2 lakásra a MÁV Zrt-t, 1 lakásra a NAV-ot illette meg a bérlőkijelölés joga.

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

~ **Összesen 6 darab kijelölhető MOP-szállást tartottunk nyilván 2015. év végén.** Ezen területen az előző évhez képest jelentős változás nem történt.

~ **Mindössze 26 darab olyan üres, kijelölhető bérlakás szerepelt az elmúlt év végén nyilvántartásunkban, melyek hasznosítására a tulajdonos önkormányzat bírt jogosultsággal.**

- **Összesen 64 bérleményt soroltunk az elmúlt év végén az „egyéb okból áll üresen” kategóriába.** Az e csoportba tartozó lakások darabszáma 2 darabbal alacsonyabb volt a megelőző évi adathoz képest.

2015. év végén összesen 50 db lakás szerepelt a nyilvántartásban akként, hogy azokat az önkormányzat értékesítésre kijelölte.

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	50
átmenetileg nem hasznosítható lakás (Győrffy István u. 20. fszt. 2. és fszt. 3. sz.; Győrffy István u. 33. fszt. 2. 1.4; Győrffy István u. 03. fszt. 04. alatti bérlakás)	5
gazdaságossági szempontok alapján helyreállításra nem érdemes lakások (Szent Gellert u. 4. fszt. 11.)	1
társbérleti, önállóan nem kijelölhető lakások (Honvéd u. 7. 1/2. és 1/3.; Nádasdy Ferenc u. 29. 1/6.)	3
Kijelölhető, elhelyezésre fenntartott lakások a 618/2013. (XII.12.) Kgy. határozat alapján	5

4. táblázat

A társbérletként nyilvántartott lakrészek további sorsáról 2016. évben – esetleges értékesítéséről, vagy a bérlemény átalakításáról - dönteni szükséges.

- Az év végén 18 olyan lakás szerepelt nyilvántartásunkban, mely bérbeadására már megérkezett a kijelölés társaságunkhoz, azonban a vizsgált időpontban – 2015. december 31. napján – szerződéskötésre még nem került sor.
- Az elmúlt év végén összesen 70 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 – jelentősen csökkent az üres, helyreállítandó lakások száma. A fenti adatok alapján 2015. év végére ugyan csak 88 darabbal volt kevesebb a helyreállítandó lakások száma az előző év végi állapothoz képest.

**A 2015. év végén helyreállításra váró 70 lakás között 15 db komfortnélküli (21%), 3 db félkomfortos (4%), 28 komfortos (41%), illetőleg 24 db összkomfortos (34%) komfortfokozatú bérlemény található.**

A helyreállításra váró 70 lakás közül 1 db lakás minősült MOP-szállásnak, illetőleg 1 db volt a Nyugdíjas Bérlok Házában található. A Nyugdíjas Bérlok Házában lévő lakások túlnyomó részben a korábbi bérlő elhalálása 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. 2015. évben több ízben (6 db) 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 köréből 3 db lakásra (4%) nem az önkormányzatot, hanem valamely más szervezetet illetett meg a bérlőkijelölés joga. 1 db bérlemény a honvédség, a további 2 lakás műteremlakásnak minősült. Ezen lakások kapcsán, az üresen állás idején kizárólag a rendeltetésszerű állapotba hozataluk után van lehetőségünk – a vonatkozó rendelet alapján – a bérlőkijelölési jogosultak részére a bérleti díjat előírni.

**A helyreállításra váró állomány csökkentésénél előrelépést jelent a bérlő bevonásával történő lakás-helyreállítás elmúlt években kialakult és jól működő gyakorlata.**

**Azonban az alacsony komfortfokozatú – komfortnélküli - lakások kapcsán nem kerül pályázat kiírásra helyreállítandó lakást érintően.**

*Annak érdekében, hogy minél szélesebb réteg számára legyen elérhető a pályázaton való részvétel a tulajdonos kérésére a kezelő felülvizsgálta a helyreállításra váró lakások költségkalkulációját, és a szakmai és törvényi feltételek (élet-, érintésvédelmet, lakhatósági szempontokat figyelembe véve) betartása mellett igyekezett az előirányzatot csökkenteni. Ez legfőképp az esztétikai kívánalmak csökkentését jelentette, bizonyos tételek esetében a minőségi, vagy mennyiségi követelmények enyhítését.*

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

Az alábbi táblázatban – mintegy összefoglalásként – bemutatjuk az elmúlt években az üres lakások számának alakulását, illetőleg megoszlását.

	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.
helyreállításra váró lakások száma	121 db	160 db	166 db	158 db	70 db
kijelölhető lakások száma (ebből szolgálati, illetőleg bérlő kijelölési joggal érintett lakások száma)	77 db (34 db)	42 db (28 db)	36 db (19 db)	23 db (3 db)	35 db (3 db)
egyéb okból üresen álló lakások száma	70 db	89 db	94 db	66 db	64 db
kijelölt lakások száma, ahol a szerződéskötésre még nem került sor	6 db	13 db	8 db	23 db	18 db
az év végén helyreállítás alatt állt lakások száma		9 db			
bérbeadására pályázat volt folyamatban az év végén	32 db	32 db			
<b>összes üres lakás száma</b>	<b>320 db</b>	<b>306 db</b>	<b>313 db</b>	<b>270 db</b>	<b>187 db</b>

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 beszámolóknak 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. Az üresen álló bérlakások helyreállítása***

Mint azt az előző fejezetekben is kiemeltük már, az üres lakás helyreállításokat érintően a kedvező fordulatot SZMJV Közgyűlésének 2014. december 15-i ülésén meghozott 511/2014. (XII.15.)-i határozata jelentette.

Különösen a határozat 4. pontjában megfogalmazott vállalás, mely szerint, az értékesítésre kerülő ingatlanokból befolyó vételárat az önkormányzat csak az üresen álló lakások helyreállítására fordíthatja.

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

**Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Oktatási és Szociális Bizottságának (OSzB) 69/2014 (XII.18), 77/2015 (II.25), illetve 178/2015. (IV.15). sz. határozatai alapján összesen 115,5 millió forint összeget biztosított 2015. évben a lakások helyreállítására és a felmerülő pótmunkák fedezetére, pénzeszköz átadási megállapodás keretében.**

**Ezen keretösszezből 73 db lakás került helyreállításra, melyek 2015. év végére már többségében rendelkeztek bérlő kijelöléssel.**

**Az önkormányzati tulajdonú bérlemények helyreállítási munkálatainak lebonyolítása az OSzB határozatai alapján, három ütemben, ütemenként kötött pénzeszköz-átadási megállapodásban részletezett feltételek betartásával került megvalósításra.**

- I. Az első megállapodás aláírására a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Zrt, között 2015. január hónapban került sor. A megállapodás értelmében 30 db bérlakás kerül helyreállításra, melyre összesen 35,5 millió forint forrást biztosított a tulajdonos Önkormányzat.  
Az első megállapodásban komfortfokozatok alapján 15 db komfortnélküli, 11 db félkomfortos és 4 db komfortos lakás helyreállítása szerepelt feladatként.  
A 30 db bérlakás pályáztatásra való műszaki előkészítését követően az ajánlatkérés kisebb csoportokra bontva zajlott, a határidőre való teljesíthetőség, kockázatának minimalizálása miatt, valamint azért, hogy elkerülhető legyen a vállalkozásba adás homogenitása. Ezek okán a folyamat 4 külön ajánlatkérési eljárásban valósult meg. Az ajánlatok elbírálásának szempontja a legalacsonyabb összegű ajánlati ár volt.  
Az ajánlatot árazatlan tételes költségvetés alapján kértük összeállítani, azonban a szerződéskötés egy összegben átalányáron történt.  
Az ajánlatkérési eljárások során összesen 18 vállalkozás került megkeresésre.

A csoportok nyertes vállalkozói:

1. csoport: Bereczky Építőipari és Kereskedelmi Kft., Szombathely
2. csoport: Bereczky Építőipari és Kereskedelmi Kft., Szombathely
3. csoport: Zergol Építőipari és Kereskedelmi Kft., Szombathely
4. csoport: H-Ép-Fa Építési, Szerelési és Kereskedelmi Kft., Keszthely

A 4. csoport ajánlatkérési eljárása során a legalacsonyabb ajánlatot tevő vállalkozó által megajánlott összeg magasabb volt, mint az előirányzat és a tartalékkeretre fenntartott 10%-os összege, ezért a határidő tarthatósága érdekében árlejtési tárgyalást kezdeményeztünk, az áralkuban jegyzőkönyv felvétele mellett, 2015. március 19-én megegyezés született. A vállalkozó az általa benyújtott, a megrendelő által tételesen megvizsgált ajánlatából a plusz tételként költségvetésbe felvett munkanemek elhagyása és helyettesítő-anyagok számításba vételével közel 5%-os árcsökkenést tett meg új ajánlatként.

Sajnálatos módon, ugyanezen vállalkozó irányába kellett a szerződés keretei által szabályozott kötbért érvényesíteni, ugyanis a vállalkozó saját mulasztásából késedelmes teljesítésbe esett. A késedelmi kötbér érvényesítésére vonatkozó levelet 2015. május 13-al küldtük meg a vállalkozó részére, amikor a műszaki átadásban rögzített hiánypótlásokat a többszöri ellenőrzés tapasztalata során sem teljesítette, azaz a kitűzött póthatáridőkre sem jutott el arra a készültségi fokra, hogy az eljárás lezárható legyen, a teljesítés igazolás kiadható legyen.

- II. A második megállapodás 2015. március hónapban került megkötésre. A megállapodás értelmében 19 db bérlemény helyreállítására 40 millió keretösszeget biztosított az Önkormányzat. A 19 db lakás komfortfokozat alapján 1 db félkomfortos, 13 db komfortos és 5 db összkomfortos lakás szerepelt.

A 19 db bérlakás pályáztatásra való műszaki előkészítését követően az ajánlatkérés a korábbiakban alkalmazott módon, szintén csoportbontással zajlott. A folyamat 4 külön ajánlatkérési eljárásban valósult meg. Az ajánlatok elbírálásának szempontja a legalacsonyabb összegű ajánlati ár szerinti szempont volt. Az ajánlatot árazatlan tételes költségvetés alapján kértük összeállítani, azonban a szerződéskötés egy összegben átalányáron történt.

Az ajánlatkérési eljárások során összesen 11 vállalkozás került megkeresésre, azon vállalkozások, akik a korábbi eljárásokban egyáltalán nem tettek ajánlatot, illetve ahol szankciót alkalmaztunk, azok nem kerültek meghívásra.

Ebben az esetben a megvalósítás során mindegyik eljárásban felkértük azokat a vállalkozásokat is, akik korábban nyertek, miután jelentős volt azoknak a száma, akik nem tettek ajánlatot.

A csoportok nyertes vállalkozói:

1. csoport: Zergol Építőipari és Kereskedelmi Kft., Szombathely
2. csoport: Bereczky Építőipari és Kereskedelmi Kft., Szombathely
3. csoport: Bereczky Építőipari és Kereskedelmi Kft., Szombathely
4. csoport: Bereczky Építőipari és Kereskedelmi Kft., Szombathely

A 4. csoport ajánlatkérési eljárása során az első körben kiküldött ajánlatkérésre 3 db árajánlat érkezett be. A legalacsonyabb ajánlatot tevő vállalkozó által megajánlott összeg és a többi ajánlat között nagymértékű, közel 3 millió forintos különbség jelentkezett, valamint az ajánlattevő csak főszerződést nyújtott be, tételes árazott költségvetést nem. Írásos felkérésünkre, hogy nyújtson be ajánlatot, azt nyilatkozta, hogy számszaki hibát vétett az ajánlat összeállítása során, emiatt visszavonja ajánlatát.

Ennek következtében, az ajánlatkérési eljárást szükségessé vált megismételni. Az új eljárásban 2 ajánlattevő nyújtott be ajánlatot, amely azonban magasabb volt az előírázatnál, azonban egymástól nem nagymértékben tért el. Ezt követően a műszaki tartalom csökkentése mellett (esztétikai szemponttól való eltekintés mellett a cserék mellőzése, beépített bútorok egy részének elhagyása) az ajánlatok újraszámolására és átdolgozására kértük fel a vállalkozókat, azonban az új árak és csökkentések mellett is megmaradt a sorrend, így a munka nyertes vállalkozója a Bereczky Kft. lett.

- III. 2015. május hónapban ismételten megállapodás jött létre SZMJV Önkormányzata és a SZOVA Zrt. között, 40 millió forint keretösszeg átadással, a 178/2015. (IV.15.) OSzB. sz. határozatban jóváhagyott 24 db. önkormányzati bérlakás sorrendiségével. A teljesítés határideje 2015. október 31.

A harmadik megállapodásban komfortfokozat alapján 2 db félkomfortos, 6 db komfortos és 16 db összkomfortos bérlemény szerepel.

A 24 db bérlakás pályáztatásra való műszaki előkészítését követően az ajánlatkérés a korábbiakban alkalmazott módon csoportbontással történt. A folyamatot 3 külön ajánlatkérési eljárásban valósítottuk meg. Az ajánlatok elbírálásának szempontja a legalacsonyabb összegű ajánlati ár szerinti szempont. Az ajánlatot árazatlan tételes költségvetés alapján kértük összeállítani, azonban a szerződéskötés egy összegben átalányáron történik.

Az ajánlatkérési eljárások során összesen 7 vállalkozás került megkeresésre, tovább szűkítve a kört a korábbi tapasztalatok alapján.

A csoport nyertes vállalkozója:

1. csoport: Csa-Pa Kft., Vasasszonyfa
2. csoport: Zer-Gol Kft., Szombathely
3. csoport: Perintfa Bt., Szombathely

A pénzeszköz átadásával történt önkormányzati lakás átadások egy eset kivételével, melyben kötbér érvényesítési lehetőségünkkel éltünk. határidőre elkészültek.

#### *IV.5.2. Bérbeadót terhelő, bérlő bevonásával történő lakás-helyreállítás bérbeszámítással*

2015 évben 4 alkalommal került sor pályázati eljárásra az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozóan. A február havi pályázat keretében 29 db felújításra váró lakás került kiírásra, amelyből 18 db lakás esetében került sor bérlőkijelölésre. Május hónapban 5 db felújított és 9 db felújításra váró bérlakás pályáztatására került sor, amelyek közül összesen 10 db lakás került kijelölésre (ebből 5 db volt a felújításra váró). Az október havi pályázati kiírásban 6 db felújított és 5 db helyreállítást igénylő bérlakás szerepelt, összesen 10 db bérlőkijelölésre került sor (ebből 4 db helyreállítandó). A decemberi pályázatban 6 db helyreállított és 6 db helyreállítandó bérlakás pályáztatása történt meg. Ezen pályázat eredménye és a bérlők kijelölése 2016. januárjában történt már. A négy pályázati eljárás során, információink szerint összesen 907 db kérelem érkezett a Lakás és Szociális Irodához.

**Összegezve a bérbeszámítással történő helyreállítandó lakásokra kiírt pályázatok eredményét, 2015-ben a nyilvántartásunkban rögzített kijelölések alapján 48 esetben jött létre a lakások helyreállítására vonatkozó megállapodás.**

*(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 fentiekén 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 jelölt bérlőt.

**2015. év során összesen 55 lakás helyreállítása fejeződött be a leendő bérlők által megvalósított beruházásokban. A munkák a lakásoknak csak egy részében kezdődtek meg 2015. évben, míg több lakásban már a megelőző évben megkezdett munkák húzódtak át.**

**2015. évben összesen 27 esetben kötöttünk bérbeadót terhelő karbantartási munkák elvégzésére megállapodást a lakás bérlőjével.**

#### *V. A lakásgazdálkodással kapcsolatos bevételek és kiadások alakulása*

A lakásgazdálkodással összefüggő bevételek és kiadások elszámolása 2015 évben is a megelőző évek kialakult gyakorlatának megfelelően zajlott.

Fontos mozzanata a 2015-ös évnek, hogy SZMJV Közgyűlése decemberben elfogadta a SZOVA Zrt. jogelődje, a Szombathelyi Önkormányzati Kft. és Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata között 2006. május 31. napján létrejött az önkormányzati ingatlanok üzemeltetésére kötött szerződés módosítását.

Ennek fő oka, és indokoltsága, – amely az elmúlt évek fő finanszírozási problémáit jelentette – hogy az ingatlanok hasznosításából befolyó díj bevételek nem nyújtanak teljes egészében fedezetet azok üzemeltetési és kezelési költségeire. Ezen tények jelentős mértékben hozzájárultak a társaság pénzügyi helyzetének romlásához.

Fentiek alapján a módosítás az érvényes szerződés pénzügyi részeit érintette.



Az előterjesztés és a megszületett 451/2015.(XII.10.) Kgy. számú határozat – a társaság számára – leglényegesebb eredménye a 3./ pontban foglalt része, mely szerint a Közgyűlés úgy határozott, hogy a szerződésmódosítás rendelkezésével összhangban 2015. december 31-ig 232.418.000,- Ft-ot átutal a SZOVA Zrt. bankszámlájára.

A továbbiakban, a fejezetben részletesen tárgyaljuk 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 és módosításában 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 beszámolóiban is részletesen kitérünk a tevékenység pénzügyi adataira.

Továbbra is az érvényben lévő kötelezettségvállalás feltételei mellett történik a bérleménykezelési tevékenység. A tevékenység bevételi és kiadási oldalát érintően „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.

**Az ingatlankezelés kapcsán azon forrást tudjuk a kiadási oldalon felhasználni, mely a bevételi oldalon ténylegesen realizálódik. A SZOVA Zrt. 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 2015. évi bevételek*

Az önkormányzati ingatlanok hasznosításából származó bevételek azonos módon a korábbi években is alkalmazott gyakorlattal, ún. „lakóház-javítási számla” bevételek kimutatásban az alábbi 4 csoportbontásban kerültek rögzítésre:

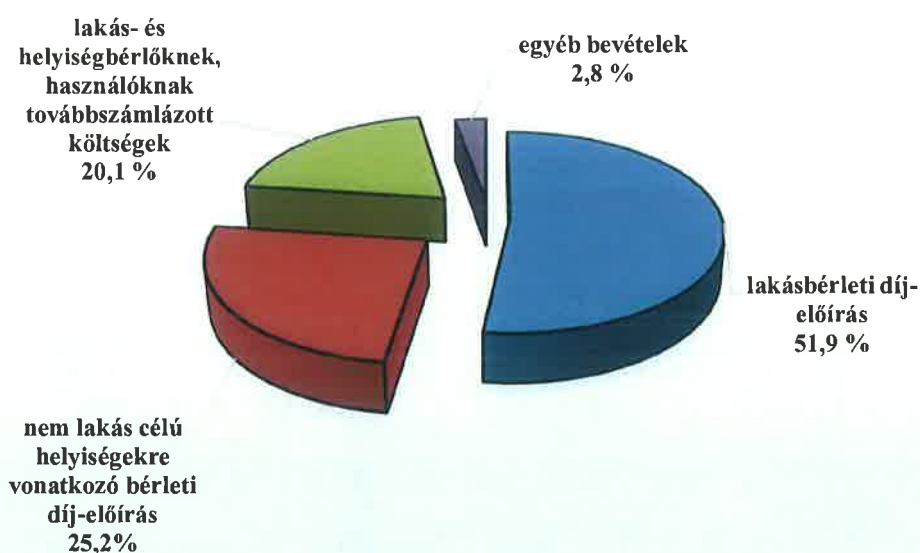
- a bérlakások hasznosításából származó bérleti díjak,
- nem lakás célú helyiségek hasznosításából származó bérleti díjak,
- bérlőknek és használóknak továbbszámlázott közüzemi, takarítási, hulladékszállítási és egyéb díjak
- ún. egyéb tevékenységből származó bevételek.

(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:

### Önkormányzati bérlemények hasznosításából származó bevételek megoszlása 2015.



11. ábra

A fenti ábrát az előző év adataival összehasonlítva megállapíthatjuk, hogy a lakás-, és helyiségbérlőknek, használóknak továbbszámlázott költségek 0,4 %-os növekedést mutattak, a nem lakás célú helyiségek bérelőinek továbbszámlázott bérleti díj-előírás összes bevételen belüli százalékos megoszlása 0,3 %-kal növekedett. A lakásbérleti díj-előírás mutat kiugró csökkenést, 9 %-ot. Ennek fő oka a 2015 évre jutó 54,3 millió forintos lakbér beszámítás összege, valamint a közel 1,5 millió forintos elengedett követelés a helyiség bérleti díjből (erre a későbbiekben kitérünk). Az egyéb bevételek összes bevételen belüli megoszlása 2015. évben 0,1 %-os csökkenést mutat az előző évihez.

A következőkben az egyes bevételi forrásokat külön-külön tárgyaljuk:

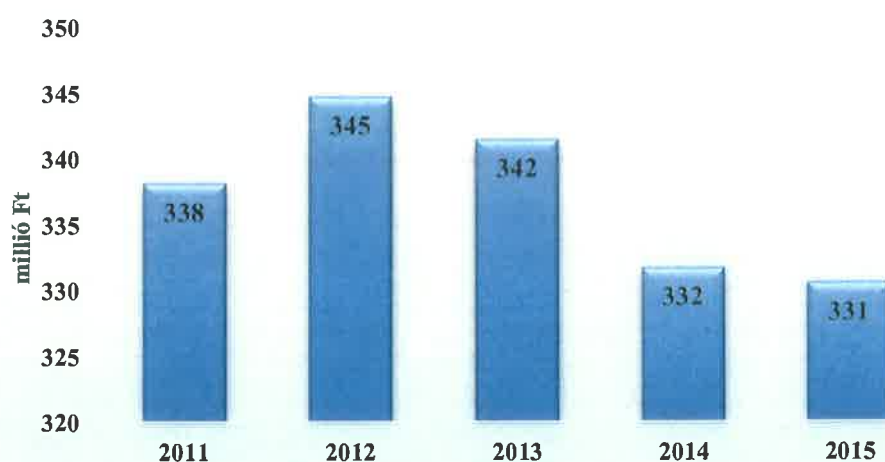
*V.1.1. Lakásbérleti díj-előírás, lakbér támogatás, lakbér csökkentés:*

2015. évben összesen 330 602 497 Ft összeget tett ki az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó lakbérelőírás.

A lakbérelőírás – a 12 hónap átlagát számítva – havonta 27,55 millió Ft körüli összegben alakult, mely havi szinten átlagosan 100 ezer Ft-tal jelentett alacsonyabb összegű előírást a 2014. évihez viszonyítva.

A lakbérelőírások összegeinek alakulását az elmúlt öt év viszonylatában az alábbi ábra szemlélteti:

**Lakásbérleti díj-előírás összegének alakulása  
2011-2015.**



12. ábra

A fenti ábrából az a folyamatos csökkenést szemléltető tendencia igazolható, hogy a 2011. január 1. napjától érvényesített mintegy 20 %-os lakbércsökkentés után a lakásbérleti díj-előírás. A 2015-es évben azonban már csekélyebb mértékű a 2013 és 2014 év léptékéhez képest, de közel 1 millió forintos csökkenés látszik folytatódni.

**A megelőző évekhez képest az eddigi legalacsonyabb összegű 2015. évi lakásbérleti díj-előírás háttérében továbbra is elsősorban a lakbérbeszámítás magas összege áll. A lakbértámogatás összege hasonlóan, mint 2014. évben továbbra is csökkenést mutat.**

Megjegyezzük, hogy a bérlők, használók részére kiállított számlákban feltüntetett lakbér összege nem azonos a jogszabályban előírtak szerint megállapítható lakberek összegével, mivel a megállapított lakberek összegét többnyire jelentősen csökkentik a bérlők, használók részére biztosított különféle támogatások, kedvezmények. Ezek közül a legjelentősebb mértékű a fent említett - a tulajdonos önkormányzat által, a bérlakásban élő igénylők szociális helyzetére tekintettel biztosított - lakbértámogatás. Társaságunk, mint a bérlemények kezelője által a bérlők részére esetenként – a bérlakás állapotára tekintettel – biztosított lakásbérleti díj mérséklések, illetőleg egy adott időszakra – valamely szolgáltatás

csökkenése mellett – bizonyos százalékig elengedett lakbér csökkentések 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, jelenleg 1.425,- Ft.**

A bérlakásban élőknek kedvező a lakbértámogatás, ugyanakkor annak 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. Az összeg a bevételek között nem jelentkezik, ezért a kiadási oldalon sem áll a kezelő rendelkezésére az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos kiadások fedezetére.

Az alábbi táblázatban 2015. évet tekintve havi bontásban látható a megállapított lakbér, illetőleg a lakbértámogatás összege, valamint azok egymáshoz viszonyított százalékos aránya a lakbér beszámítást figyelembe véve.

hónapok	lakásbérleti díj előírás (Ft)	lakbértámogatás (Ft)	lakbértámogatás aránya a lakások megállapított bérleti díjához képest
2015. január	31 883 091,-	13 906 868,-	27,73 %
2015. február	30 066 015,-	15 949 536,-	31,83 %
2015. március	28 676 433,-	17 485 611,-	35,46 %
2015. április	29 488 934,-	16 724 580,-	32,77 %
2015. május	29 025 960,-	16 799 461,-	33,06 %
2015. június	29 629 707,-	16 645 859,-	32,57 %
2015. július	29 566 171,-	17 041 614,-	33,48 %
2015. augusztus	28 805 456,-	16 894 558,-	31,74 %
2015. szeptember	29 122 042,-	17 247 170,-	33,47 %
2015. október	4 473 496,-	17 023 009,-	22,17 %
2015. november	30 040 604,-	16 815 667,-	33,02 %
2015. december	29 824 588,-	17 387 130,-	32,61 %

6. táblázat

A táblázat adataiból látható, hogy mind a lakbérelőírás, mind a lakbértámogatás összege az egymást követő hónapokban kismértékben ingadozott. Az október hónapban jelentkező alacsony mértékű lakásbérleti díj összesített előírása a nagymértékű lakbérbeszámítás miatt tér el. Az önkormányzat havonta összességében átlagosan 16,66 millió Ft összegű támogatást biztosított az arra jogosultaknak. Éves szinten a lakbértámogatás összege meghaladta a 199,9 millió forintot, azonban az előző évinél 13,5 millió Ft-al volt kevesebb. A legnagyobb arányú lakbértámogatás 2015. évben március hónapban volt

biztosított a bérlakásban élőknek, a kiemelkedő október hónap mellett március hónapban volt a legalacsonyabb a lakbér-előírás. A legkisebb mértékű lakbértámogatás folyósítására – a korábbi évek tapasztalatainak megfelelően – január hónapban került sor. Ennek oka 2015. évben is az volt, hogy több lakbértámogatásra jogosult bérlő, használó csak késedelmesen nyújtotta be a lakbér-támogatási kérelmet, így január hónapban nem részesülhettek lakbértámogatásban.

**Továbbra is elmondható, hogy 2011. évtől kezdődően minden évben alacsonyabb összegű volt a tulajdonos önkormányzat által biztosított lakbértámogatás.**

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 2015. december 10-én SZMJV Közgyűlése jogszabály módosítással döntött arról, hogy az átmeneti szállások használói is részesüljenek lakbértámogatásban, mivel szociális helyzetük nagymértékben hasonló a krízishelyzetbe került szálláshasználókéhoz.

**2015. évben az összesen 1.963 lakott lakás közül 1.215 lakásban élő bérlő, illetőleg használó részesült lakbértámogatásban**

**2015. év végén összesen 73 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 37 darabban bérlők, 8 darabban lakáshasználók, 26 darabban szociális szálláshasználók, 2 darabban pedig szálláshasználók laktak.

**2015. december 31. napján összesen 112 lakott lakásbérleményt érintően állt fenn műszaki állapot miatt lakbérsökkentés.** Ez a szám 3 darabbal kevesebb a 2014. év végén nyilvántartott, lakbérsökkentéssel érintett lakások számánál. Így lakbérsökkentés 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 nyilván 2015. év végén műszaki állapot miatti lakbérsökkentést.

<b>lakbérsökkentés mértéke a megállapított lakbérhez viszonyított százalékban</b>	<b>lakbérsökkentéssel érintett lakásbérlemények száma</b>
10%	44
15%	30
20%	30
25%	4
30%	4

7. táblázat

**Társbérletként bérbe adott lakás az elmúlt év végén öt szerepelt nyilvántartásunkban (11-es huszár u. 1. I/5.; Malom u. 7. fszt. 2., Nádasy Ferenc u. 29. I/7.), melyek esetében alkalmaztuk a rendeletben meghatározott 50 %-os mértékű lakbér csökkenést.**

Bérleti díj elengedésére 2015. év során nem került sor.

#### *V.1.2. Bérbeszámítás bérlemény helyreállítása esetén*

Ahogy azt az előző fejezetben ismertettük a 2015 évben 4 alkalommal került sor pályázati eljárásra, melyek eredményeképpen, a nyilvántartásunkban rögzített kijelölések alapján 48 esetben jött létre a lakások helyreállítására vonatkozó megállapodás.

**A 2015. évben befejeződött, leendő bérlő által helyreállított lakások kapcsán a bérbeszámítás keretében elismerhető összeg összesen 48,8 millió Ft-t tett ki, 11,3 MFt-tal többet, mint a megelőző évben.** Ezzel paralel kezdődött meg ezen összegek jóváírása a bérleti díj ellenében, havi bontásban.

Az elmúlt év végét záró adatok alapján 44 db lakás helyreállítása volt még folyamatban, melyek befejezése 2016-ra hódzik át.

**Átlagosan a bérbeszámításként maximálisan elismerhető, pályázatban szereplő összeg közel 88%-a erejéig történt bérbeszámítás az egyes munkák kapcsán,** tekintettel arra, hogy a lakáshelyreállítók nem minden esetben rendelkeztek az elszámoláshoz szükséges munkanemenkénti számlákkal, vagy esetenként döntően esztétikai okokból magasabb értékű építőanyagokat használtak, vagy nagyobb mennyiségben építették be, így nem minden esetben indokoltan elszámolható többlet költség keletkezett.

A lakások helyreállítási költsége különbözően alakult a 2015. év során is. Átlagosan egy lakás helyreállítására fordított összeg 887,2 ezer Ft-ot tett ki. Az 55 lakás közül 21 db lakás helyreállításának összege haladta meg az 1 millió Ft-t, 18 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.

2015. év során nem történt olyan eset, ahol a lakás-helyreállítást végző személy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata által megküldött kijelölés visszavonását kérte volna. Így nem állt elő olyan helyzet, hogy a bérbeszámítás keretében a lakás visszaadásáig jóvá nem írt összeget a lakás-helyreállítást végző személy részére elszámoljuk és visszautaljuk.

2015. 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. Alkalmazott gyakorlatunk szerint, ilyen megállapodás csak azzal a bérlővel jöhet létre, aki a szerződés megkötésekor nem rendelkezik hátralékkal társaságunk felé.

2015. évben összesen 27 esetben kötöttünk bérbeadót terhelő karbantartási munkák elvégzésére megállapodást a lakás bérlőjével, mely munkákkal összefüggésben mintegy 4,317 millió Ft-t vettünk figyelembe. Így átlagosan egy lakás esetében 160 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 már lezajlott felújítási munkákkal összefüggésben 2015. év során összesen 54,34 millió Ft összeg beszámítására került sor a lakásbérleti díjba, mely összeg havi szinten átlagosan 4,5 millió Ft összeggel csökkentette a lakásbérleti díj-előírást.** A kiemelkedő összeg magyarázatát a következő pontban a helyiségek témájában magyarázzuk.

A bérbeszámításként 2015. évben figyelembe vett jóváírt összeg 29,52 millió Ft-tal volt több az előző évinél.

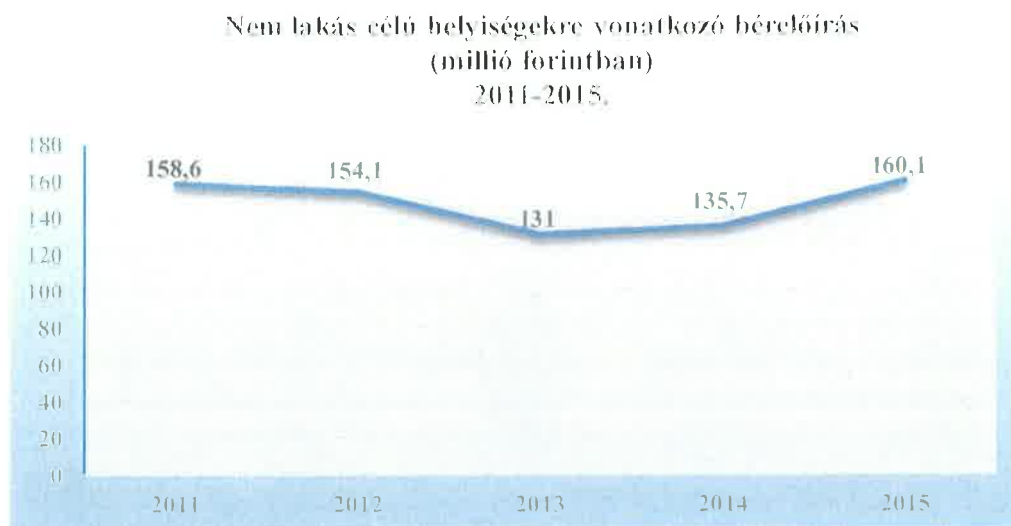
**A lakásbérleti díj-előírás – annak ellenére, hogy tárgyalására a bevételek között kerül sor – értelemszerűen nem azonos azzal az összeggel, ami a SZOVA Zrt. részére az ingatlanok fenntartására, üzemeltetésére ténylegesen felhasználható, ugyanis a befolyt lakbér értelemszerűen – a bérlők/használók által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

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

**2015. évben a nem lakás célú helyiségre vonatkozó előírás összege az előző évhez képest növekedett, az előírás éves szinten közel összesen 160,1 millió Ft-t tett ki. A 2014. évi adatokhoz viszonyítva mintegy 24,4 millió Ft összegű előírás-növekedés tapasztalható.** Havi szinten átlagosan 13,3 millió Ft összegű előírást könyveltünk le a nem lakás célú helyiségekre vonatkozó előírásként, közel 2 millió forinttal többet az előző évi átlaghoz.

A nem lakás célú helyiségek kapcsán a legalacsonyabb összegű előírásra január hónapban került sor, ekkor az előírás mindössze 12,2 millió Ft-t tett ki, a legmagasabb összegben pedig 2015. június hónapban írtunk elő helyiségbérleti díjat, amely meghaladta a 14 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 továbbra is előírás növekedés tapasztalható, 2015-ben közel 18%-os az előző évi előíráshoz képest.

**A 2015. évben hasonlóan 2014-hez, a 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. Némileg tapasztalható volt bérleti díj emelkedés a 2015 évben tömeges mértékben lejárató 10 éves időtartamú garázbérleti szerződések némelyikénél, ahol nem történt meg időben a bérlő részéről a jogviszony meghosszabbítására vonatkozó kérelem benyújtása, így Ők méltányosságból 1 évre kaptak bérleti jogosultságot, azonban új, piaci alapon megállapított bérleti díjjal.**

*Az emelt helyiséghasználati díj a Kőszegi u. 44. Fsz. 7, és a 11-es Huszár út 6.fsz. 1. számú nagy alapterületű helyiségeket érintette. Ezek közül az év folyamán a Kőszegi u. 44. Fsz. 7. szám alatti helyiség jogcím nélküli használója és a tulajdonos Önkormányzat között született bírósági peren kívüli egyezség, amelyet követően a hátralék ellenében beszámításra került a független igazságügyi szakértők által megállapított – helyiség használó részéről – ráfordított összeg. A közgyűlés 357/2015. (IX.16.) Kgy. számú határozata értelmében az értéknövelő beruházásokat a tulajdonos 25.400.000,- Ft mértékben ismeri el, a jogcím nélküli használat során felhalmozott 18.983.735,- Ft kamattal növelt tartozásból elenged 2 havi díjtartozást, valamint felkérte a SZOVA Zrt.-t, hogy a beruházó felé még fennálló 9.162.263,- Ft összeget 2015. szeptember 30. napjáig fizessen meg. Ezen közgyűlési határozat végrehajtását igazolja az 1. sz. melléklet elengedett követelés sora, valamint a bérbeszámítás sor október hónapban mutatkozó kiemelkedő összege.*

*A 11-es Huszár út 6. Fsz. 1. számú helyiség jogcím nélküli használatot következtében felhalmozott tetemes összegű hátralékot peres úton követeljük, azonban beszámolónk elkészültéig végrehajtásra még nem került sor.*

Mindezek mellett a továbbiakban is érvényes, hogy a nem lakás célú helyiségek bérleti díja – főszabály szerint – a tulajdonos önkormányzat által megállapított legalacsonyabb fajlagos bérleti díj alapulvételével, a bérbeadásra kiírt licit eljárás 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.**

2015. évben a helyiségbérleti díjak emelésére a közgyűlés döntése alapján – az előző évekhez hasonlóan – továbbra sem került sor, tekintettel a sok üresen álló helyiségre, illetőleg a mérsékelt keresletre.

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

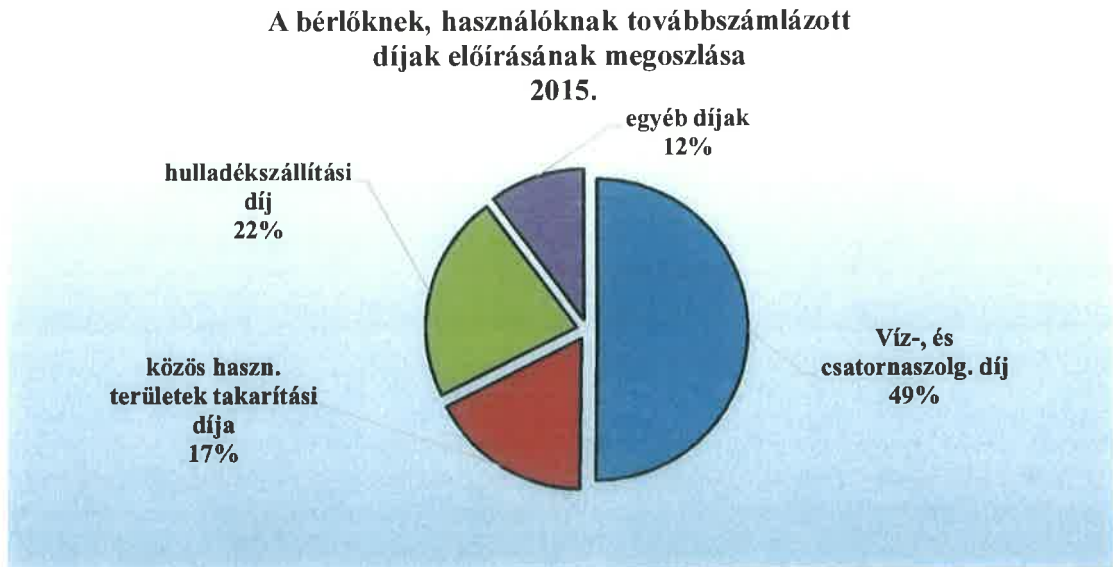


#### V.1.4. Bérlőknek, használóknak továbbszámlázott költségek előírása:

2015. évben az önkormányzati bérlemények bérlőiknek és használóinak továbbszámlázott díjak összege 127,8 millió Ft volt, szemben a 2014. évben továbbszámlázott összeggel, amely éves szinten 118,54 millió Ft-t tett ki. A továbbszámlázás közel 86 %-os arányban a lakásbérlőket, használókat érintette.

A fentiek alapján havi átlagban 10,7 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 közel felét, hasonlóan a megelőző évhez a bérlőknek előírt víz- és csatornaszolgáltatási díj összege tette ki. A víz- és csatornaszolgáltatási díj továbbszámlázása – kialakult gyakorlatunknak megfelelően – a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületeket, illetőleg a SZOVA Zrt. által kezelt társasházakat érintően havonta történik.

2015-ben is átlagosan 2 havi rendszerességgel, azon belül esetenként több irányból is, a társasházak, szövetkezeti épületek kezelőitől – igazolt módon - kaptunk tájékoztatást arról, hogy az adott épületekben lévő önkormányzati lakások bérlői, használói az előírt határidőben nem teljesítették a vízdíj-befizetési kötelezettségüket az épület kezelője, közös képviselője felé. A közös képviselő kérésére – a lakóépület működésének biztonságát szem előtt tartva – az önkormányzati bérlők helyett, a tulajdonos képviselőjeként helytállva a SZOVA Zrt. megelőlegezte a bérlőt/használót terhelő víz- és csatornadíj összegeket. Sajnálatos módon több esetben is előfordult, hogy az összeg többszázézer forintos nagyságrendet is kitett. A megelőlegezett összeg hátralékként előírásra kerül 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 hulladékszállítás díját 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 rezsicsökkentésről szóló jogszabályok alapján a 2015 év folyamán is a továbbszámlázott költségeknél 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 tájékoztató információt közlünk a bérlők, használók részére, melyben ismertetjük a rezsicsökkentéssel kapcsolatban megtett intézkedéseket. E tájékoztatót a törvényi rendelkezés életbe lépését követően honlapunkon is közzétettük.**

#### *V.1.5. Egyéb bevételek:*

**Az egyéb bevételek összege 2015. évben 17,54 millió Ft volt.**

A gyakorlat szerint 2015. 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 2014. évhez viszonyítva az egyéb bevételek körülbelül 1,66 millió Ft-tal magasabb összeggel alakultak.

**2015. évben az önkormányzati ingatlanok hasznosításából összesen 634,55 millió Ft bevétele keletkezett a társaságnak, melyet 17,07 millió forinttal csökkentett a hátralékok állományváltozása, valamint a 87/2016.(II.25) Kgy. számú határozat értelmében a társaság számviteli nyilvántartásából behajthatatlanság címen 10,9 millió Ft tőke követelés leírásához a Közgyűlés hozzájárult. A bevételek sorának végösszege 606,57 millió Ft-ra redukálódott.**

**A 2015 évi bevételek (tehát az összes bevétel – hátralék állományváltozás és behajthatatlan bérleti díjak összegének különbsége) több mint 4,73 millió Ft-tal több bevételt eredményeztek a megelőző évi bevételeknél. A táblázatos kimutatás alapján a matematikai pozitív különbséget a továbbszámlázott közüzemi költségek összege indukálta.**

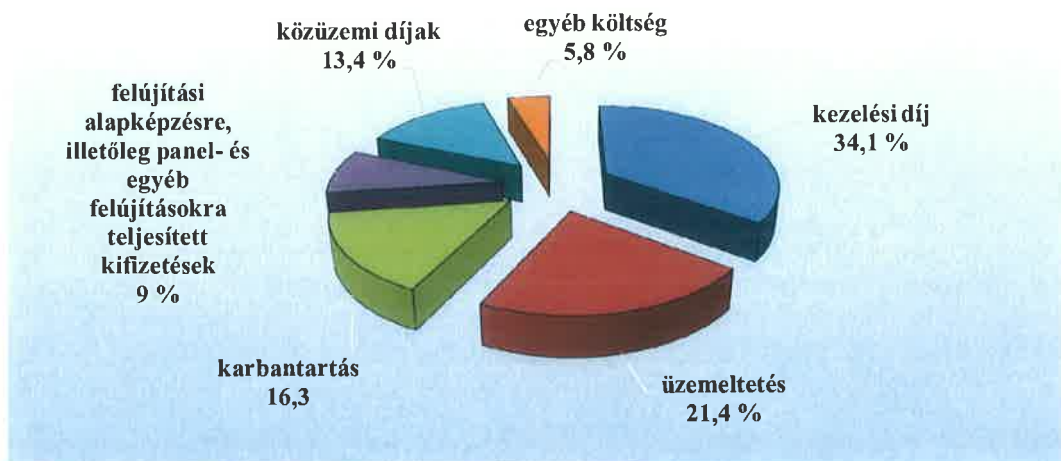
## V.2. Önkormányzati tulajdonú bérleményekkel kapcsolatos 2015. évi kiadások, a bevételek felhasználása

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

**2015. évben az önkormányzati ingatlanok fenntartására, kezelésére, üzemeltetésére összesen mintegy 698,2 millió Ft felhasználására került sor.** A 2014. éves adatához viszonyítva, az összeg a kiadási oldal körülbelül 3,4%-os növekedését eredményezte.

Az önkormányzati bérlemények bevételeinek 2015. évi felhasználását az alábbi ábrával szemléltetjük.

### Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításából származó bevételek felhasználása 2015.



15. ábra

A grafikon alapján látható százalékos költségmegoszlások aránya nagyon hasonlóan alakult az előző évi kiadások arányához, azaz a különbségek nem haladták meg az 1%-ot egyik tétel esetében sem. **Az előző évi adatokhoz viszonyítva az 1%-on belüli legmagasabb növekedés a karbantartásokat érintő kiadások terén volt tapasztalható.**

A következő alfejezetekben a fenti ábrában szereplő egyes tételes csoportokról 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:

##### A) 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 társasházi közgyűlés, illetőleg a lakásszövetkezet dönthet rendkívüli befizetések előírásáról is. Az üzemeltetési költségelőleg, illetőleg használati díj átutalása 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.)

**A vegyes tulajdonú épületekben lévő önkormányzati tulajdonú albetétek üzemeltetésére összesen 84,75 millió Ft-t költöttünk 2015. évben, ami 0,23 millió Ft-tal kevesebb a 2014. évben jelentkező kiadásoknál.** A költségek mintegy 41,5 %-a az ún. külső kezelt épületek esetében merült fel, míg a fennmaradó 58,5 % a SZOVA Zrt. által kezelt társasházak vonatkozásában került átutalásra.

#### **B) Kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére fordított kiadások**

**A kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületeket, valamint az önkormányzat által társaságunknak ideiglenesen kezelésre átadott ingatlanok fenntartásával, üzemeltetésével, karbantartásával összefüggésben valamennyi tevékenység, és azok költsége társaságunkra hárult 2015. évben is.**

Az épületek kezelése kapcsán ellátjuk a köztisztasági, közegészségügyi feladatokat (pl. a hó eltakarítása, síkosság mentesítés, rágszálóirtás, lomtalanítás, derítők ürítettése, 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.)

**2015. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése során összesen mintegy 64,77 millió Ft költség merült fel.**

Ez a megelőző évihez képest 1,2 millió forinttal magasabb összeg.

A 2014-es évtől a kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok 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.

**A megelőző évhez hasonlóan 2015. évben is az üzemeltetési költségek döntő többségét a nem lakás célú épületekre illetve az un. ideiglenesen átadott ingatlanokra fordított kiadásaink tették ki, melyek az üzemeltetési költségek több mint 60 %-át jelentették.**

Összességében megállapítható, hogy 2015. évben az önkormányzati tulajdonú bérlemények, illetőleg kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére 978 ezer Ft-tal költött többet a társaság a megelőző évhez képest.

#### *V.2.2. Felújításra fordított kiadások:*

**A felújítási munkálatok ezen fejezetben tárgyalt köre, azokat az önkormányzati tulajdonú bérlemények érinti melyek társasházban, illetve szövetkezeti tulajdonú ingatlanban találhatóak**

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 társasházak részére negyedévente – **a negyedév első hónapján – utaltuk át az önkormányzati tulajdonú albetétek után fizetendő felújítási alapképzést** (véglegesen átadott pénzeszközöket), hasonlóan az üzemeltetési kiadásokhoz. (A 3. számú melléklet ide vonatkozó sorában ez a kimagasló költség látható minden negyedév első hónapjában.) A 2015. évi költségek között a 2015. évben elfogadott, illetőleg jóváhagyott, 2014. évre vonatkozó társasházi, szövetkezeti elszámolásokban rögzített felújítási alapképzésre fordított kifizetések kerültek lekönyvelésre.

**A korábbi évekhez hasonlóan 2015. 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**, bár ez egyre ritkábban fordul elő, főként az elmúlt évek gázműszaki biztonsági felülvizsgálatait megelőző, vagy követő beruházások miatt, melyek kimerítik ezen tartalékokat.

Az a gyakorlat folytatódik, és alkalmazzák a kezelők egyre **több társasház esetében, hogy a felújítási munka lakás-előtakarékosság (LTP vagy Fundamenta) terhére, illetőleg az arra felvehető hitel fedezetéből valósul meg.**

**A fent említetteken túlmenően – azonosan a megelőző évvel - a 2015. 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 61,5 millió Ft-ot. Összességében elmondható, hogy a felújítási alapképzés jogcímén teljesített kifizetés az előző évhez képest 5,68 millió forinttal magasabb volt.**

2015. évben felújításra – a korábban vállalt kötelezettségek miatt felmerülő részletfizetésekkel együtt – összesen 62,84 millió Ft kifizetést teljesített a SZOVA Zrt. a társasházak és szövetkezeti épületek felé.

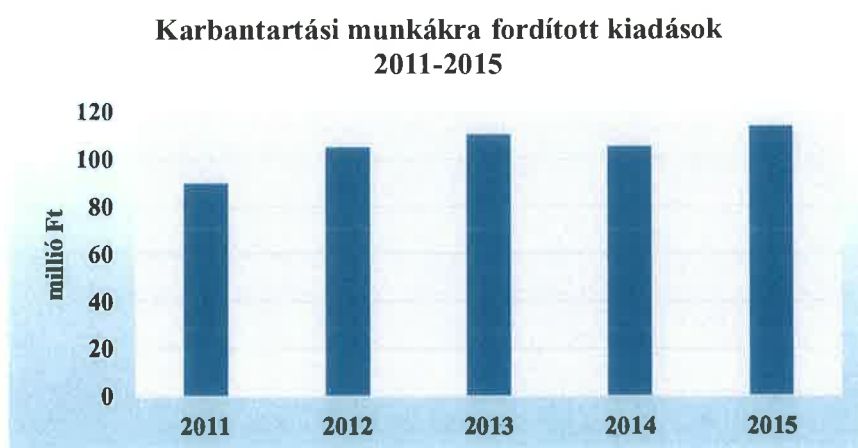
A felújításra teljesített kifizetéseink 4,26 millió Ft-tal növekedtek az előző évhez képest, ami mintegy 7,3 %-os költségnövekedést mutat.

A felújítási kiadások emelkedése 2015. évben továbbra is döntő mértékben a méretlen oldali gázhálózat-felújítása kapcsán a vegyes tulajdonú épületekben felmerült fizetési kötelezettségekkel magyarázható.

#### V.2.3. Karbantartásra fordított kiadások:

2015. évben karbantartásra összesen 113,82 millió Ft-t költöttünk. A teljesített kiadások közel 8,22 millió Ft-tal magasabb összegben jelentkeztek a 2014. évben teljesített kiadásokkal szemben. Mindez 7,8%-os emelkedést jelent a karbantartási kiadások körében az előző évhez képest.

Az alábbi ábrában az 2011. évtől mutatjuk be a karbantartásra fordított kiadások éves alakulását:



16. ábra

A fenti ábrából megállapítható, hogy a vizsgált intervallumban 2011. év óta évről – évre növekedő tendenciát mutatnak 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. Igazolja ezt, hogy a megelőző évben mutatkozó költségsökkenést újabb növekedés követi.

A költségnövekedések oka továbbra is abban lehet fel, hogy a 2010. évtől kezdődően – tervezett módon – lakás-helyreállítás a lakbérbevétel terhére nem történt, csupán néhány indokolt esetben került sor üres bérlemény helyreállítására. A **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 2015. év során az önkormányzati bérleményeket, illetve a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületeket érintően 1.433 db karbantartási, illetőleg 901 db hibaelhárítási munka elvégzésére került sor.**

Az előző évi adatokhoz képest a munkák darabszáma terén karbantartás esetében és hibaelhárítás esetében is csökkenés 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-világítás javítási munkálatok. **A hibaelhárítási munkák elvégzését illetően a kezelőnek nincs mérlegelési lehetősége. A felmerült hibaelhárítási munkák 2015. évben is többségében kisebb összegű kiadást követeltek a kezelőtől.**

A 2015. évi a karbantartási munkák köréből a gáz műszaki biztonsági felülvizsgálatokat érintően jelentkező problémákat mutatnánk be kiemelten:

Az elmúlt évben város szerte továbbfolyt a lakások gáz műszaki biztonsági felülvizsgálata, mely következtében több lakásban el kellett végezni a szabványosítási munkákat.

Itt szeretnénk megemlíteni, hogy a gáz műszaki-biztonsági felülvizsgálat során a szolgáltatóval szerződéses viszonyban álló félnek – bérlakások esetében a bérlő – lehetősége van a felülvizsgálati kérelem visszavonására. Továbbá a felülvizsgálati jegyzőkönyvet a lakott lakások esetén a bérlő kapja meg, így néhány esetben a gázrendszer esetleges hibáiról a tulajdonos - jelen esetben a kezelő – későn vagy egyáltalán nem értesül. Ezért a gázrekonstrukciós és szabványosítási munkákat a 2012 évben meghozott intézkedési terv alapján tovább folytattuk és folytatjuk.

A egyes tulajdonú társasházakban a közös képviselők sok esetben az éves közgyűlések keretein belül ütemezték a társasház közös vezetékeinek szabványosítási munkáit, mely következtében a lakásokon belüli rekonstrukciós munkák elvégzése is szükségessé vált.

2015 évben is tovább folytatódott a gázkazánok éves felülvizsgálata, melynek következtében 6 esetben vált szükségessé a gázkazán cseréje, mivel annak gazdaságos javítása nem volt megoldható, legfőképp a kazánok életkorából adódóan. 2 esetben a hibák javítása kisebb alkatrészek cseréjével megoldható volt.

Számos esetben a kémények műszaki állapota miatt a kéményes bekötésű gázkonvektorok cseréjére, visszahelyezésére nem volt lehetőség így a kéményes konvektorok helyett parapett konvektorok kerültek elhelyezésre. Azon esetekben ahol a parapett konvektorok nem voltak elhelyezhetők és kombi kazán került felszerelésre a kémények béléscsővezetését el kellett végezni, ez a tavalyi évben 4 esetben fordult elő.

**Több esetben a lakás megváltozott légellátása miatt vagy a lakásban élő személy által felhalmozott gázdíj tartozás rendezését követően a gázszolgáltatás visszaállítása adott okot a gázszerelési munkák elvégzésére. A kivitelezések túlnyomó része csak engedélyes**

gázterv birtokában volt megvalósítható, ezért **jelentős kiadást igényelt társaságunktól a tervezettség költsége.**

Az szabvány előírás alapján 2015. évben is rendszeresen került sor az önkormányzati bérleményeket érintően az időszakos érintésvédelmi, illetőleg villámvédelmi felülvizsgálatok elvégzésére, majd az elkészült jegyzőkönyvek alapján az érintésvédelmi hiányosságok pótlására.

A kisebb értékű, rendszeresen felmerülő karbantartási munkák elvégzését az elmúlt évben is döntően olyan vállalkozóktól rendeltük 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 a lakbérrel együtt számlázzuk ki a vízdíjat az önkormányzati bérlakásban élőknek. A hulladékszálítási díjat – mint a vegyes tulajdonú épületek esetében általában – a SZOVA Zrt. által kezelt épületekben lévő bérlemények bérlői, használói részére is előírjuk.

**A továbbszámlázott víz- és csatornadíj összege 2015. évben 68,41 millió Ft-ot tett ki, melyből 40,25 millió Ft összegű kiadás a SZOVA Zrt. által kezelt társasházakat érintően merült fel. A hulladékszálítási díj éves szinten 25,34 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 2015. évben több mint 93,7 millió Ft-t tett ki, mely összeg a 2014. évi adatokhoz képest nem éri el az 1 %-os növekedést. Mivel a rezsicsökkentés eredménye e téren már a megelőző évek összehasonlításában jelentkezett, így nem érzékelhető jelentősebb mértékű eltérés**

#### ***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



2015. évben havonta átlagosan 3,1 millió Ft-t tett ki. **2015. évben összességében közel 6,7 millió Ft-tal magasabb összeget utaltunk át ÁFA-befizetés címén az önkormányzatnak a 2014. évhez képest.**

Az egyéb kiadások összege összességében 19,5 %-kal volt magasabb a 2014. évi egyéb kiadásokhoz képest.

*V.2.6. Kezelési díj:*

**Ahogy azt a fejezet elején kiemeltük a Közgyűlés 451/2015.(XII.10.) Kgy. számú határozatában elfogadta a társaság kezdeményezését és az előterjesztett üzemeltetési szerződés módosítási javaslatát. A rendelkezés, és az elfogadott szerződésmódosítás szerint 2015. december 31-ig 232.418.000,- Ft-ot átutalt a SZOVA Zrt. bankszámlájára. A határozat 2./ pontja értelmében, továbbá a SZOVA Zrt. Közgyűlés által elfogadott éves beszámolójának mellékletét képező kimutatás alapján minden év május 31. napjáig átutalja a SZOVA Zrt. bankszámlájára az önkormányzati ingatlanok előző évi bevételeinek és kiadásainak különbözetét, amennyiben a kiadások meghaladják a bevételeket.**

**A 2015. évi beszámoló 1. számú pénzügyi - a bérlemények bevételeinek felhasználását kimutató - mellékletének kezelési díjat tartalmazó sorában 238,02 millió Ft összeg szerepel, mely a havi kezelési díj 12 szoros szorzata.**

## *VI. A hátralékok alakulása a hátralék behajtás érdekében tett intézkedések bemutatása.*

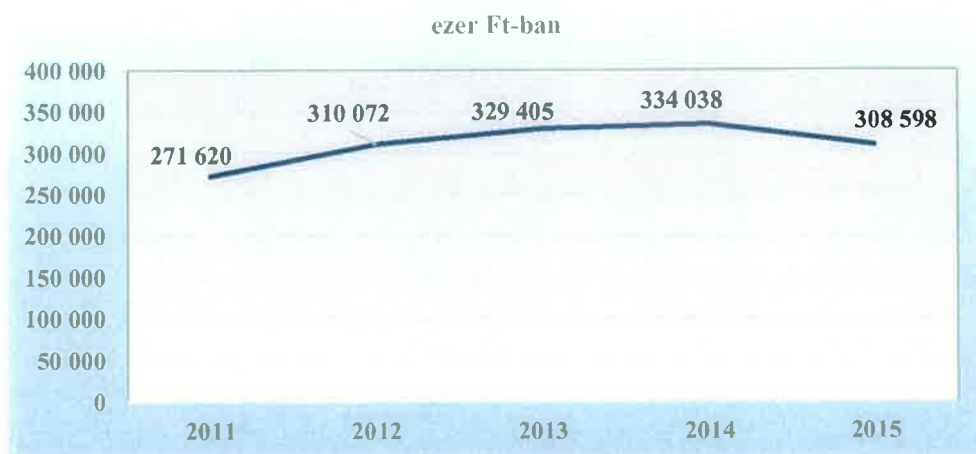
**A SZOVA Zrt. kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények vonatkozásában – ideértve a lakás és a nem lakás célú bérleményeket is – 2015. december 31. napján a társaság által nyilvántartott összes hátralék 308,6 millió Ft volt.**

*Az önkormányzati tulajdonú bérlemények 2015. évi hátraléka alakulására vonatkozó értéksávós kimutatást a beszámolóhoz csatolt 4. sz. melléklet tartalmazza.*

**Az elmúlt öt év viszonylatában a 2015. évben a hátraléknövekedés mértéke továbbra is csökkenő tendenciát mutat.** A 2015. évre vonatkozóan a tulajdonos önkormányzat által elfogadott üzleti tervben 6 millió Ft-os hátraléknövekedéssel számoltunk, azonban a tényleges hátraléknövekedés több, mint 11 millió Ft-tal magasabb volt a tervezettnél. Az jelentős eltérés oka – a már korábban említett – 11-es Huszár út 6. fszt. 1 számú nagy alapterületű helyiség jogcím nélküli használójára számára előírt használati díj mértéke.

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

SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati bérleményekkel  
összefüggő hátralék alakulása  
2011-2015.

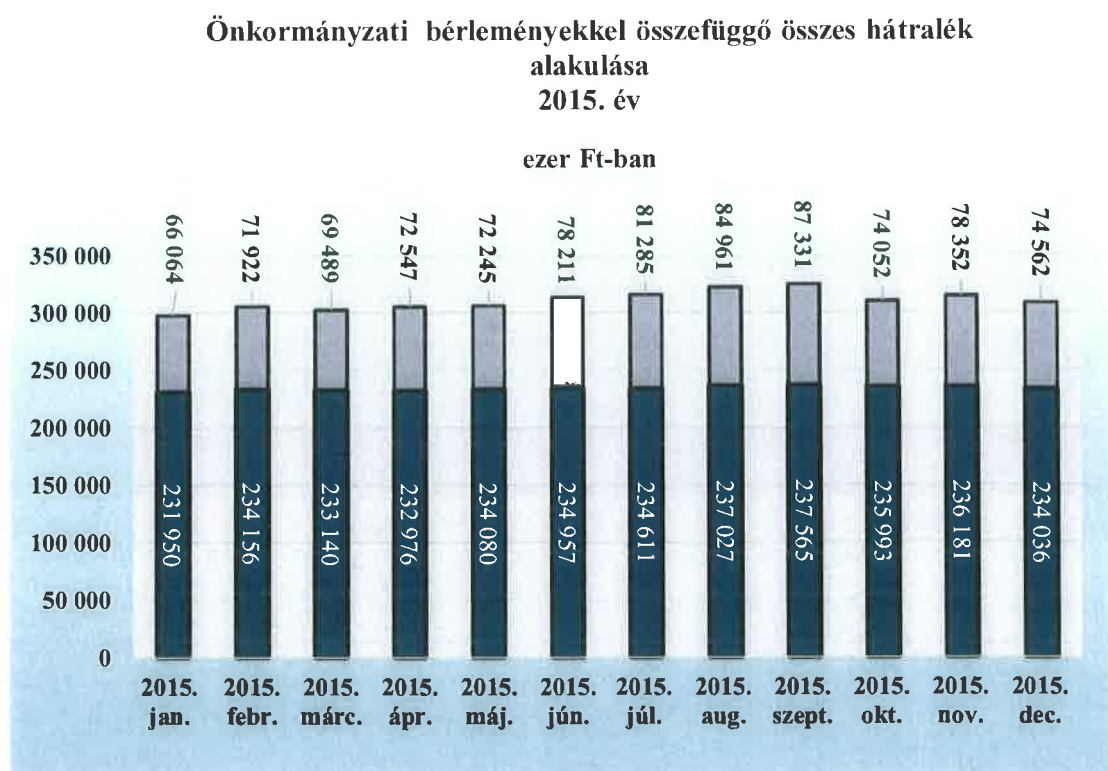


17. ábra

Az ábrából egyértelműen látható, hogy az elmúlt öt esztendőben – és az 5 éves intervallumot megelőzően is - 2011. év óta évről –évre nőtt a hátralék, a tavalyi évben mutatkozik hosszú idő óta hátralék csökkenés. Ennek oka a korábbiakban már említett Kőszegi u. 44. szám alatti helyiség használója által felhalmozott hátralékkövetelés rendezése, **illetve a behajthatatlan követelések 2014. év végi leírása.**

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

A lenti ábrában 2015. évet tekintve havi bontásban szemléltetjük – különböző színnel jelölve – a lakásokkal, illetőleg a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos hátralékokat:

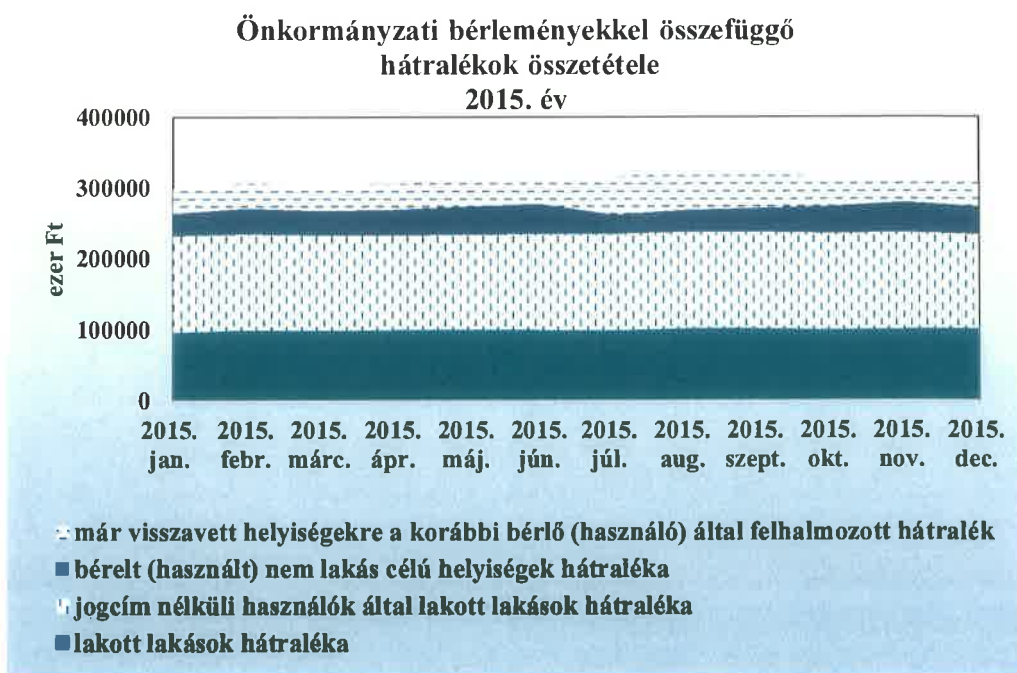


18. ábra

A 18. sz. ábrából látható (felső sáv nem lakás célú helyiségekkel összefüggő díjhátralék+járulékok, alsó sáv a bérlakásokkal összefüggő díjhátralék+járulékok), hogy 2015. év során a hátralékok viszonylag kisebb léptékkal növekedtek szeptember hónapig, amikor is a 357/2015. (IX.16.) Kgy. sz. határozat alapján a Kőszegi 44. szám alatti helyiség korábbi használója számára bérbeszámítás keretében a felhalmozott hátralék jóváírásra-, valamint két havi használati díj és annak kamatai elengedésre kerültek.

A következő ábrában a 2015. év során a hátralékok alakulása a lakás, illetőleg nem lakás célú helyiségek vonatkozásában tovább elemezhető aszerint, hogy adott bérleményt a hó végi zárásakor 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.

2015. december 31. napján a nyilvántartásainkban szereplő hátralékok összetételét az alábbi diagrammal szemléltetjük:



19. ábra

Az ábra alapján látható, hogy a lakott bérlemények díjhátralékának növekedése minimális növekedést mutat, hasonlóan a jogcím nélküli használók által lakott bérlemények hátralékához.

A már visszavett helyiségek hátralékát tekintve, szembejelenően, 13 millió Ft-tal alacsonyabb volt a hátralék összege, mint az azt megelőző évben.

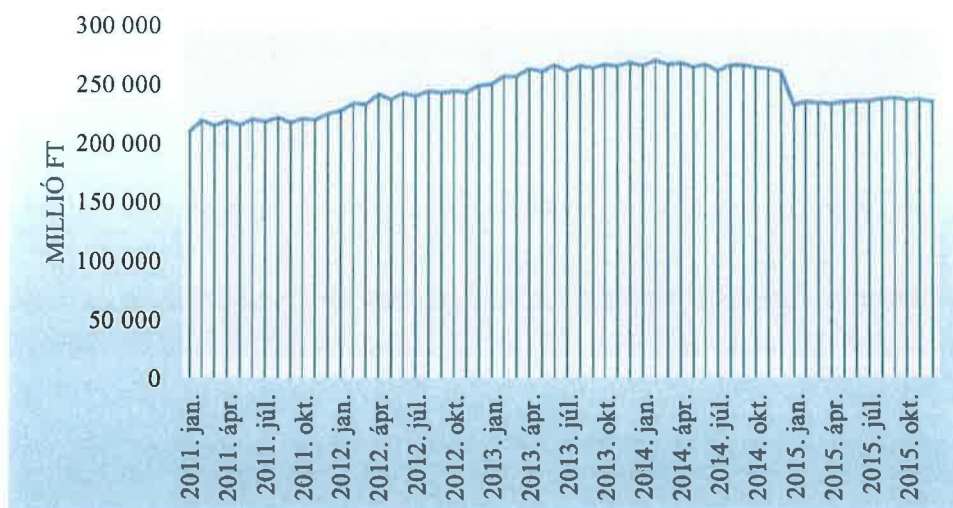
Az ábra alapján egyértelműen megállapítható, hogy a lakások esetében magasabb, a nem lakás célú bérlemények kapcsán alacsonyabb a már visszavett bérlemények után nyilvántartott hátralék.

## 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 2015. évi adatokat:

Önkormányzati bérlakásokkal összefüggő összes hátralék alakulása  
2011-2015.



20. ábra

**A lakásokkal összefüggésben nyilvántartott, lejárt határidejű kintlévőségeink 2015. december 31. napján összesen 234,04 millió Ft összegre nőttek.**

**A megelőző év végén a nyilvántartott hátralék összege 259,9 millió Ft volt, azonban sor került behajthatatlan követelés leírására, mely a lakások esetében 31,7 millió forinttal csökkentette a felhalmozott hátralékok nagyságát, ennek figyelembevételével a 2015 január 1-én nyilvántartott hátralék 228,2 millió forint volt.**

Az összes díjhátralék-növekedéssel, illetve csökkenéssel szemben 2015. évben a lakások díjhátralékain belül eltérő folyamatokat mutattak a még lakott és a már visszavett lakások hátralékai.

**2015. év végén a lakott lakások (élő szerződések) esetében összesen 8,2 millió Ft-os hátraléknövekedés, a már nem a hátralékos bérlő/használó által lakott lakások (nem élő szerződés) esetében pedig a leírásnak köszönhetően 34,5 millió Ft-os jelentős mértékű hátralékcsökkenés volt tapasztalható.**

A fenti folyamatokban szerepet játszott a 2011. január 1. napjától hatályba lépett lakásrendeletben foglalt új jogintézmény, a szociális szállás intézményesítése, illetve hatással lehet a hátralékok alakulására a 2015. január 1. óta a rendelet által biztosított rendkívüli szociális krízishelyzet alapján igényelhető átmeneti szálláshoz jutás lehetősége is. Ugyanakkor nyilvánvalóan a 2014. december 31-i állapotból a 68/2015. (II.26.) Kgy.

számú határozattal elfogadott, és behajthatatlanság címén leírt 42 509 357,- Ft tőkekövetelés is hozzájárult a jelentős mértékű, hátralékcsökkenéshez

**A hátralékosok darabszámát tekintve elmondható, hogy az 1.963 lakott lakás közül 2015. december hónapban pontosan 929 lakás esetében tartottunk nyilván különböző összegű hátralékot. Ezen adat a hátralékos lakások számát tekintve a megelőző évhez képest 84 darabbal több lakást jelent.**

**A korábbi évekhez hasonlóan, 2015 évet érintően is megállapítható az a tény, hogy közel majdnem minden második önkormányzati bérlakásban hátralékos bérlő, használó lakik.**

2015. év végén a hátralékos bérlők, használók valamivel több, mint 64%-a 50 ezer Ft alatti – azaz viszonylag alacsonyabb összegű – hátralékot halmozott fel, míg a hátralékosok mintegy 36%-a a fenti összegnél magasabb hátralékkal bírt.

Az 50 ezer Ft alatti hátralékosok aránya 2013. év végén 63,4 % volt, 2014. év végén 63,5% 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 139 lakás érintett 50-100 ezer Ft közötti hátralék, 90 db bérleményben élők halmoztak fel 100 ezer Ft feletti, de 250 ezer Ft alatti hátralékot. 250 ezer Ft feletti, de félmillió Ft alatti hátralékot 2015. december 31. napján 42 lakás esetében tartottunk nyilván, míg 500 ezer Ft feletti lejárt határidejű kintlévőség 63 lakás esetében merült fel.

A hátralékok alakulását jelentősen befolyásolta 2015. 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, csökkentésére készült terv.

**2015. évben a szociális szálláshasználóknak a kedvezmény alkalmazásának következtében 1,798 millió forint került jóváírásra, amely az év folyamán történő 252 db. befizetésből keletkezett.**

**A megelőző évhez képest mintegy 1,76 millió forinttal kevesebb összeg került jóváírásra a szociális szálláshasználók részére, és sajnálatos módon a befizetések száma is kevesebb volt 330 db-bal a 2014. 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.)

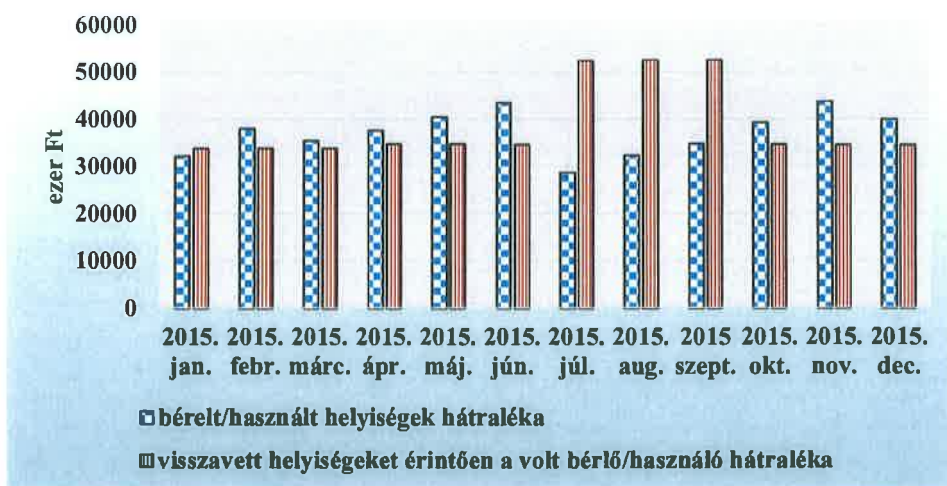
## VI.2. Önkormányzati nem lakás célú helyiségeket érintő hátralék alakulása

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek díjhátralékai 2015. év során 11,2millió Ft-tal nőttek annak ellenére, hogy 10,7 millió forint előző év végén hasonlóan a bérlakásokhoz, leírásra került.

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.

**Önkormányzati nem lakás célú helyiségek hátraléka  
2015.**



21. ábra

A bérelt helyiségek kapcsán nyilvántartott hátralék 2015. év során június hónapot követően visszaesést mutat, amely azonban sajnos az év végéig újra emelkedni látszik. A visszavett helyiségek esetében, ahogy azt a fentiekben indokoltan magyaráztuk, szeptember hónapot követően mutatkozik csökkenés.

Az ábra ugyan nem tükrözi, de a számadatokból megállapítható, hogy **a 2014. december 31. napi adathoz képest 2015. év során a bérelt/használt (élő szerződések) helyiségek hátraléka jelentősen, közel 13,3 millió forinttal nőtt, azonban a már nem a hátralékos bérlő, használó (nem élő szerződés) birtokában lévő helyiségek hátraléka 2 millió Ft-os csökkenést mutat.**

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), illetve követelés elengedés 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 2015. évben is rendszeresen tájékoztatást kaptunk a bérlők, használók hátralékáról. A távhőszolgáltatással összefüggésben nagy összegű hátralékot felhalmozó lakásbérlők esetében a szolgáltatás kikapcsolásának időpontjáról a szolgáltató 2015. 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 nagy összegű 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, 2015. évben – a korábbi években kialakított gyakorlathoz képest – lényegében nem változott.

A jogszabályi feltételek nem változtak.

A szoftver fejlesztés azonban az ingatlanok, a bérlők és a számviteli adatok számítástechnikai feldolgozása és az elektronikus levelezés valamint ügyintézés terén sokkal nagyobb lehetőségeket biztosít a korábbi évekhez képest.

Elmondható, hogy a bérlakás nyilvántartó rendszer folyamatos karbantartása, frissítése, alkalmazások bővítése segíti a díjkönyvelők, a bérleménykezelők és a díjbehajtással foglalkozók munkáját. Gyorsítja, egységesíti és pontosítja az adatrögzítést valamint a különböző szempontok szerinti adatkeresést, biztosítja a kimutatások azonnali lekérdezését. Ezzel nemcsak az önkormányzat és az ügyfelek felé gyorsulnak az eljárási folyamatok és rövidülnek az ügyintézési határidők, hanem a szervezeti egységek közötti információ áramlás új minőségi fokozatba lépett. Mindezzel szolgáljuk az önkormányzat és a bérlők érdekeit is, hiszen többen tudunk azonos adatbázisból egyszerre és lehetőleg a legutolsó időállapotnak megfelelő adatokkal dolgozni.

A hátralékközlés folyamata nem változott.



A bérlőknek, lakás- és szálláshasználóknak küldött havi számlalevélen szerepel az összesített díjhátralék valamint a nyilvántartott késedelmi kamat követelés 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 korábbi évek szabályai szerint a lakásrendelet 23. § (3) bekezdése alapján havonta küldünk írásbeli kimutatást a szociális szolgáltató, illetőleg a tulajdonos önkormányzat részére azokról a bérlőkről, illetőleg használókról, 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 hátralékoskal 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 felszólítóokban 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.

**A bérlők, illetve lakáshasználók és már kiköltözött kötelezettek névre szóló írásbeli, tértivevényesen megküldött fizetési felszólításával kezdődnek a jogi 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”. A szociális szálláshasználóknál ez a gyakorlat azzal a kedvezőtlen hatással jár, hogy nem érkezik meg a pontos havi díjelőírás szerinti befizetés, ezzel megakadályozva a többlet befizetéssel járó ún. duplázási kedvezményt a hátralékosoknál.

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 veszítik 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.

**2015. évben összesen 31 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.** A szociális törvény keretei között indított állami támogatással működő támogatást felváltotta SZMJV Önkormányzata Közgyűlésének 8/2015. (II/27.) önkormányzati rendelete a települési támogatás keretében nyújtott ellátások és a szociális szolgáltatások helyi szabályozásáról alkotott lehetőségeivel. Az ügyfeleket jelentősen érintő lényegi változások nem történtek a 2015. március 1-től hatályos szabályozás szerint. Az adósnak a szociális szolgáltató adósságkezelési tanácsadójával való együttműködéséről társaságunk Jogi- és Közbeszerzési Osztálya írásbeli tájékoztatást kap, melyre szintén írásbeli válaszevélben közöljük az éppen aktuális jogi állapotot a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban és vállaljuk, hogy három hónapig új intézkedés megtételére nem kerül sor a behajtási folyamatban. 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 ismételen 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 akadály a 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 lakbértámogatási kötelezettségük teljesítésén túl minden közüzemi számlát havonta befizessenek, az együttműködés sajnálatos módon megszakad.

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

**2015. év végén nyilvántartásunk szerint összesen 13 önkormányzati bérlakásban élő személy esetében volt folyamatban adósságkezelés.**

Az adósságsökkentési 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, a kiegyenlített számláknál.

A behajtási költségeket az adósoknak mindenképpen meg kell fizetniük. A végrehajtási költségek nem képezik részét az adósságkezelésbe vagy szociális szállásoknál a kedvezménybe vont hátraléknak.

**A díjkövetelések behajtásának továbbra is elsődleges jogi eszköze a Magyar Országos Közjegyzői Kamarához elektronikusan benyújtott fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem, majd végrehajtási lap és az önálló bírósági végrehajtó által lefolytatott végrehajtási eljárás.**

**2015. december 31-i állapot szerint a díjfizetésre kiállított számlák közül már fizetési meghagyással követelt, de még ki nem egyenlített számlakövetelés tőke összege 7.649.056,- Ft.**

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

Behajthatatlan követelések leírására 2015. március 29-i dátummal került rögzítésre a bérlakás programban a 68/2015.(II/26.) közgyűlési határozat alapján 42.509.357,-Ft összegben a jogszabályi előírások szerint összeállított lista alapján a 2014. december 31-i időállapotra vonatkozóan 216 bérleményt érintve.

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

A lakástörvény részletes eljárási szabályokat tartalmaz a bérleti jogviszony felmondását érintően. A felmondást megelőző tértivevényes fizetési felszólító tartalmazza a lejárt követelés összegét, a teljesítési határidőt, és tájékoztatást arról, hogy a határidőre történő teljesítés elmaradása esetén további 8 napon belül a bérleti szerződést felmondjuk.

Több éves tapasztalatunk és 2015. évben is így volt, hogy a felszólítás hatására többen befizetéseket teljesítenek, amellyel kifizetik a teljes tartozást, míg mások tartozása több havi díj befizetésével a felmondási értékhatár alá kerül és akkor részletfizetési megállapodást kötünk. Az is elfogadott gyakorlat, hogy a havi díj megfizetésével adósságkezelésbe kezdenek.

**2015. évben 20 bérleti szerződést mondtunk fel díjtartozás miatt.** Négyvel kevesebbet, mint az előző évben.

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, türethetetlen, illetőleg rendszeresen ismétlődő magatartási probléma esetén a bérleti jogviszony meghosszabbítását, illetőleg helyreállítását kezelőként nem javasoljuk a tulajdonos önkormányzat megkeresésére.

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

**A felmondásban megjelölt határidőre 2015. 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. Konkrét számokkal nem tudjuk alátámasztani, de az adósok nyilatkozatából úgy tűnik, hogy nincsenek befogadó családtagok, albérletet nem találnak így, ha a lakás fenntartása nehezen is, de meg kell, hogy oldódjon.

Van azonban hozzávetőleges hatvan család, aki nem tud minden lakhatáshoz kapcsolódó költséget megfizetni, hosszútávon szociális szállásra kellene költöznie, ami nem elérhető jelenleg. Így a díj halmozódása fokozódik. Esetlegesen az áram és gázszolgáltató felé fennálló tartozás emelkedése megáll, mert kártyás, előrefizetős mérőórák kerülnek felszerelésre. Most már a hátralékos bérlők között számszerűen sokan vannak, akik díjtartozása csak felénk áll fenn, közüzemi tartozásuk nincs, vagy egy-két havira lecsökkent, míg nálunk emelkedik.

Látunk továbbá olyan élethelyzeteket, ahol a szociális szállás vagy szociális intézményben való elhelyezés a család életvitelében minőségi változást hozhatna, míg a bérlakásban maradás a gondnokság és a családgondozók segítsége ellenére sem látszik elégségesnek. Ilyen esetekben a díjfizetés mellett inkább a magatartásbeli, életvitelbeli, egészségügyi problémákat kellene orvosolni.

**A felmondással és a határozott idő elteltével megszűnt bérleti szerződések esetében a lakáskiürítésre irányuló kereseti kérelem 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 jogerős bírósági határozatokat – melyek a végzéssel jóváhagyott egyezségeken kívül ítéletek és bírósági meghagyások is lehetnek – a SZOVA Zrt. Jogi és Közbeszerzési Osztálya minden esetben megküldi a Lakás- és Szociális Irodának, helyben pedig a Bérleménykezelési Osztálynak

Amikor a lakáshasználó nem lehet újra bérlő, illetőleg – jogszabályi tilalom alapján – szociális szálláson történő elhelyezésre sem jogosult a Szombathelyi Járásbíróságnál kezdeményezzük a végrehajtási lap kiállítását, majd az eljárást az 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 elektronikus úton tájékoztatjuk a Lakás és Szociális Irodát valamint a szociális szolgáltatót.

**A társaságunk által 2013. évtől alkalmazott új gyakorlat szerint a szociális szálláshasználók, illetőleg néhány más, túrhetetlen magatartást tanúsító lakáshasználó esetében – a jogszabályi lehetőségeket alkalmazva – 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 felszólítás mellett a szerződés megszűnésétől számított 60 napon belül a Szombathelyi Járásbíróságon kérjük a lakáskiürítés foganatosítását. **A bírósági végrehajtásról szóló 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 ezután egy végzésben állapítja meg a kiürítés jogszerűségét, az arra kötelezettek valamint családtagjaik személyét, a határidőket és a módjára vonatkozóan a karhatalom valamint a Gyámhivatal közreműködését.**

**2015. évben összesen 5 esetben került sor önkormányzati bérlakás hatósági kényszer alkalmazásával történő visszavételére.**

Az elmúlt évben az alábbi önkormányzati bérlakásokban történt kényszerkiköltöztetés:

<b>visszavétel időpontja</b>	<b>bérlemény címe</b>
2015.06.02.	Szombathely, Paragvári u. 86. III. em. 82.
2015.07.01.	Szombathely, Paragvári u. 86. IV. em. 104.
2015.09.16.	Szombathely, Petőfi Sándor u. 49. fszt. 1.
2015.09.22.	Szombathely, Jászi Oszkár u. 1. fszt. 2.
2015. 10.27.	Szombathely, Kisfaludy S. u. 66. II. em. 12.

**8. táblázat**

A hatósági kényszer alkalmazásával kiköltöztetett 5 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 hajtották be.

A lakások visszavétele során a lakás helyreállítására vonatkozó kötelezettség érvényesítésére sajnálatos módon nem volt lehetőségünk.

A fenti címeken élő jogcím nélküli használók mindegyike - kivétel nélkül -, korábban valamilyen súlyos, a békés egymás mellett élésnek nem megfelelő magatartást tanúsítottak, ezzel a magatartásukkal, életvitelükkel hátrányosan terhelték környezetüket.

## *VII. 2014 évben a bérleménykezelési tevékenység során bekövetkezett rendkívüli események, és az egyedi ügyintézészt igénylő esetek*

Ahogy arra a II. fejezetben kitértünk, a bérleménykezelési tevékenység folyamatában a társaság több szervezeti egysége is együttműködően részt vesz, szükség esetén pedig támogatóan közre is működnek a rendkívüli események és az egyedi ügyintézészt igénylő esetek megoldásában.

A 2015 évben is előfordultak rendkívüli események, illetve speciális ügyintézészt igénylő feladatok. Mindezekről kívánunk a jelen fejezetben átfogóan említést tenni.

### *VII.1. Bejelentések:*

**A 2015-ös évben is sor került feljelentés, illetőleg bejelentés megtételére különböző hatóságokhoz:**

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

- A Szombathely, Kötő u. 8. fszt. 9. szám alatti lakásbérlemény feltöréséről 2015. március 3-án értesült a kezelő, az üres bérlakás szomszédos bérlőtől. Az illetékes bérleménykezelő a helyszínről értesítette a rendőrséget, és a kikerkező helyszínelőkkel együttműködve jegyzőkönyv felvételére és feljelentésre került sor. Az eljárás során megállapításra került, hogy a bűncselekménnyel összesen 120 ezer Ft lopási és rongálási kár keletkezett. A 2015. július 20-án kelt 18010/491-30/2015. bü számú határozat azonban az ismeretlen tettes elleni nyomozást felfüggesztette.
- A Szombathely, Óperint 18. szám alatti lakóépület házfelügyelője egy ott élő bérlő rendőrségi feljelentéséről értesülve tájékoztatta a bérlemény kezelőjét, hogy 2015. augusztus 30-án a hajnali órákban egy a házban lakó személy az udvari elektromos kaput járművével megrongálta. A nyomozó hatóság rövid időn belül szintén felkereste a bérleménykezelőt az ügyre vonatkozó információk megerősítése érdekében. 2015. december 14-i keltezéssel, 18010/1677-26/2015. bü. iktatószámmal értesítést kapott a társaság a nyomozás lezárásáról, azzal a közléssel, hogy az iratokat vádemelési javaslattal a Szombathelyi Járási és Nyomozó Ügyészség részére továbbították.
- A Szombathely, Szabadságharcos u. 4. fszt. 8. szám alatti lakásbérlemény feltöréséről 2015. november 9-én értesült a kezelő, az üres bérlakás szomszédos bérlőtől. Az illetékes bérleménykezelő a helyszínről értesítette a rendőrséget, és a kikerkező helyszínelőkkel együttműködve jegyzőkönyv felvételére és feljelentésre került sor. A lakásban rongálási és lopási kár keletkezett. A rendőrségi eljárást az év végéig nem zárult le.

Fenti esetek mindegyikében a hatósági eljáráson túl, a kezelő oldaláról is rögzítésre kerül a káresemény, valamint fénykép dokumentációk készülnek a helyszínről.

## *VII.2. Tüzesetek:*

**2015. év során egy alkalommal történt tüzeset a SZOVA Zrt. által kezelt ingatlanokat érintően.**

2015. április 10-én lakossági bejelentés érkezett a Szombathelyi Katasztrófavédelmi Kirendeltséghez, mely szerint a Szombathely, 11-es Huszár út 198. Fsz. 2. szám alatti ingatlanban 18 óra 30 perckor tűz keletkezett.

Tűzoltói beavatkozás történt, a tűz a nevezett önkormányzati bérlakás hálósobájában keletkezett.

Társaságunk bérleménykezelőjét a szomszédos bérlakás bérlője tájékoztatta, aki a helyszínre érkezett, és ott információkkal látta el az illetékes hatósági személyeket.

A lakás használatát égési sérülésekkel és füstmérgezés gyanújával kórházba szállították. Állapota nem volt életveszélyes.

A bérlakás hálósobája olyan mértékben kiéget, illetve a lakás egyéb helyiségei a keletkezett tűz füstjétől, és a koromtól lakhatatlanná vált. A szociális szálláshasználót a gondnoka bevonásával, és vele egyetértésben a lakás helyreállításának idejére a Zanati u. 1. szám alatt működő hajléktalan szállón helyeztük el.

**Az épület állagmegóvása érdekében megtett intézkedések:**

A tüzeset után a lakás lakhatatlanná vált, ezért a biztosítási kárigény érvényesítésének, valamint a helyreállításhoz szükséges előkészítési munkálatok idejére a kezelő lezáratta. A helyreállítási munkák biztosító által elismert költsége, anyag- és munkadíjjal együtt bruttó 64.376,- Ft-ot tett ki.

## *VII.3. Faápolási munkák elvégzése:*

▪ A Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti SZMJV Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Nyugdíjasok Háza megnevezésű ingatlanon található beteg, illetve elszáradt fák állapotáról 2014. évben – 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 válaszevele alapján hangtomográfus vizsgálatra kértük fel a levélben szereplő társaságot. 2014. november hónap végén megküldtük – 2014. november 26. napján osztályunkhoz érkezett – állapotfelmérést, illetőleg javaslatot. A téli időjárásra tekintettel a fák kezelésére (gallyazás, száraz ágak, koronarészek eltávolítása, koronakönnyítés) csak 2015. évben kezdődött meg, annak végleges elvégzésére 2016. év elején került sor.

## *VII.4. Állattartási problémák:*

**2015. 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:

Több 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 Széll K. u. 10. I/9. szám, a Paragvári u. 86. II/46. szám, a Óperint u. 18. II/21. szám, a Óperint u. 18. IV/50. szám, a Nádasdy F. u. 23. fszt. 4. szám, valamint a Dr. Szabolcs Z. u. 1. szám alatti lakóépületben a I/121., I/122., I/119., I/101. szám alatti bérlakásokban élőket érintően érkezett állattartással összefüggő panasz, melyek kapcsán azonban – a társaságunk által megtett intézkedéseken túlmenően – egyéb hatósági intézkedés nem történt.

A Szombathely, Óperint u. 18. szám alatt élők által helytelenül tartott állatok kapcsán több alkalommal érkezett panasz. A jelzések kapcsán Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Jogi, Képviselői és Hatósági Osztály Általános Hatósági Iroda, dr. Nagy Anikó irodavezető asszonyt levélben tájékoztattuk az épületben élő személyek helytelen állattartási szokásait illetően és kértük a szükséges intézkedések megtételét.

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 földémszomszédok hozzájárulásának hiányára, illetőleg az állatok által kiváltott zavaró zajhatásra vonatkoztak.

#### *VII.5. Bérlők magatartásával összefüggő problémák:*

**2015. évben a 2014. évhez képest 37-tel kevesebb bejelentés érkezett társaságunkhoz az önkormányzati bérleményeket érintő magatartási problémákat illetően. Az év során összesen 49 db panaszbejelentést regisztráltunk.**

**A panaszbejelentések több mint a fele, összesen 25 panasz érkezett a társaságunk által működtetett ún. „zöld számra”. Megállapítható, hogy a 2014. évhez képest 50%-al kevesebb panaszbejelentés érkezett osztályunk felé. A bejelentések közül 14 bejelentés munkaidőben érkezett társaságunkhoz.**

Az előző évekhez hasonlóan 2015. évben a panaszok többségében a bepanaszolt személyek (bérlők, lakáshasználók, szociális szálláshasználók) botrányos, túrhetetlen és a békés egymás mellett élésnek nem megfelelő magatartására vonatkozóan érkeztek. A bejelentések közül csak 1 db panaszbejelentés minősült olyanak, amely nem önkormányzati bérlakásban élő személy(ek) magatartására, kifogásolható életvitelére vonatkozott. Ezen bejelentésben a nevét elhallgató személy tájékoztatásul elmondta, hogy a Szombathely, Szövő u. 56. számú lakóépület padlásáról - a 2014. évhez hasonlóan - ellopták az antennát, a problémát a rendőrség felé is jelezte. 2015. évben 9 alkalommal érkezett azonos, vagy részben azonos bejelentés, melyek 2, illetőleg 3 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.

2015. év folyamán a zöld számra az egyik legtöbb jelzés ismételten a Szombathely, Körmendy u. 20. számú lakóépületből érkezett. Az ott élők 3 alkalommal jelezték a zöld számra, hogy a Körmendy u. 20. fszt. 4. szám alatti szociális szálláshasználók - gyakran késő estig tartó – hangoskodásukkal rendszeresen zavarják a környeztükben élők pihenését és nyugalmát. Szintén 3 alkalommal érkezett bejelentés a Szombathely, Óperint u. 18. szám

alatt élő személyek helytelen állattartási szokásait illetően. 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 2-1, összesen 3 bejelentés érkezett társaságunkhoz 2015. évben, azonban – amint azt a korábbi években is tapasztaltuk – az e lakóépületből érkező bejelentések inkább a lakók személyes konfliktusából eredtek. A Szombathely, Váci M. u. 39. IV/19. szám alatt élő lakáshasználó túrhetetlen magatartására 2, Széll K. u. 10. I/9. szám alatt élő bérlő magatartására, illetőleg az állattartás szabályainak be nem tartása miatt 2, a Bem J. u. 8. VI/25., Dr. Szabolcs Z. u. 1/106., Dr. Szabolcs Z. u. 11. II/5., illetőleg a Paragvári 86. III/70, és I/36. szám alatt élő személyek békés egymás élésnek nem megfelelő magatartás tanúsítása miatt szintén lakásonként 2 darab panasz érkezett.

A korábbi évekhez hasonlóan ismételen 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 ismételen sor került. A kivizsgálások tapasztalatai alapján elmondható, hogy a panaszbejelentések nagy része valós eseményeken alapult.

#### *VII.6. Társasházi közgyűlések:*

**Mint azt a korábbi fejezetek körében is ismertettük már, az önkormányzati bérlemények mintegy kétharmada társasházban, illetőleg szövetkezeti házban található, ezért az elmúlt évben is kiemelt feladatunkat képezte a május 31. napjáig megtartásra kerülő (beszámoló) társasházi közgyűléseken a tulajdonos önkormányzat képviselőinek biztosítása - a bérleménykezelők, vagy meghatalmazottaik által -, illetőleg az évközben felmerülő karbantartási, illetőleg felújítási munkákkal kapcsolatban összehívott rendkívüli közgyűléseken a részvétel.** Az elmúlt esztendőben is elvégeztük a beszámoló közgyűléseken hozott döntések alapján a társasházi elszámolások ellenőrzését, illetőleg az albetétekre jutó üzemeltetési költségek (használati díj) és felújítási alapképzéshez tartozó költségek (véglegesen átadott pénzeszköz) utalását.

Szintén 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 a tulajdonos önkormányzat felé az aláírásra történő továbbítása.

Ezen témakörökből ismertetnénk a 2015-ös évben felmerülő feladatokat, eseményeket:

A Szombathely, Körmendi u. 20. szám alatti épületben, mely korábban kizárólagos önkormányzati tulajdonban állt – a 2015. április 29. napján kelt adásvételi szerződések alapján, három lakás megnevezésű ingatlan (fszt. 2., fszt. 8., fszt. 9.) Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata által értékesítésre került. A Körmendi u. 20. szám alatti ingatlan

alapító okirattal rendelkezik, így a SZOVA Zrt. Társasházkezelési Osztálya 2015. augusztus 4. napjára hívta össze a társasház megalakulásáról szóló közgyűlést.

A Szombathely, Szelestey L. u. 31. szám alatti társasház 2015. február 2. napján és 2015. március 12. napján rendkívüli közgyűlést hívott össze, melyeknek fő témája a társasház alapító okiratának módosítása volt. Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdoni hányada az I. sz. alapító okirat módosítása után 1.245/10.000-ről 1.047/10.000-re változott.

A Szombathely, Petőfi S. u. 25. fszt. 4. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2015. november 23. napján kelt adásvételi szerződés alapján értékesítette. A fent említett lakás eladásával SZMJV Önkormányzatának a Petőfi S. u. 25. számú társasházban tulajdoni hányada megszűnt.

### *VIII. Összegzés*

- ❖ 2015. december 31. napján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló, összesen 2.150 db lakásbérlemény, 463 db nem lakás céljára szolgáló helyiség szerepelt nyilvántartásunkban. A SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú lakásállomány a megelőző évhez képest 0,6 %-kal csökkent. 2015. évben összesen 14 db önkormányzati bérlakás értékesítésére került sor. Egy esetben történt a tulajdonos önkormányzat részéről lakásvásárlás, ez az ingatlan a Szombathely, Nárai u. 1. fszt. 2. számú lakásingatlan volt.
- ❖ Az elmúlt év végén a 2.150 db bérlakás közül összesen 1.963 db bérlakásban laktak bérlők, használók. Ez mintegy 91,3 %-os kihasználtságot tükröz, ami azt jelenti, hogy a korábbi évek adataitól eltérően valamelyest nagyobb mértékben 3,8%-al növekedett a lakott lakások aránya. Az arány kedvező változását a lakásállomány csökkenése is segítette.
- ❖ A 2015-ös év végére némileg – 1,6 %-kal - növekedett a bérleti jogviszony keretében hasznosított önkormányzati bérlakások száma, ugyanakkor a más jogcímen lakott bérlakások aránya is növekedett. Döntő mértékben a „lakásrendelet” módosítás következtében egy szélesebb - szociálisan rászoruló körnek- nyílt lehetőség a „szociális krízishelyzet” alapján igényelhető átmeneti szálláshoz jutáshoz, így ezen jogcímen létesült szállások száma megnőtt. Javult továbbá a Mérnök – Orvos – Pedagógus Ház, valamint a Nyugdíjas Bérlők Háza kihasználtsága.
- ❖ A 2015 év végére 7 %-kal csökkent a jogcím nélküli lakáshasználók száma, az előző évekhez hasonlóan továbbra is csökkenő tendenciában alakul a lakások száma ebben a kategóriában. 5 évvel korábban az év végi adatok meghaladták a 290 db számot, mindez 2015. végén 227 db volt.
- ❖ 2015. december 31. napján összesen 187 db üres lakás szerepelt nyilvántartásunkban. 2015. év végére az üres lakások száma a 2014. évi adathoz képest – 83 darabbal – csökkent, a csökkenés mértéke megközelíti a 31%-ot.

A csökkenést döntő mértékben befolyásoló tényező az, hogy a 2015 év során megvalósulhatott - Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 511/2014. (XII.18.) Kgy. számú döntése nyomán - 115,5 millió Ft összegű pénzeszköz átadással 73 db önkormányzati bérlemény helyreállítása.

Az üres lakások állományából 35 db. lakás volt kijelölhető állapotú, ebből 3 db. lakást érintően azonban nem az önkormányzatot illette meg a bérlőkijelölés joga. 64 db bérlemény ún. „egyéb okból” állt üresen, e körben tartottuk nyilván – egyebek mellett – az értékesítésre szánt, illetőleg a szanálásra kijelölt bérleményeket. 70 db lakás szerepelt a helyreállításra váró lakások között.

- ❖ 2015. évben az önkormányzati ingatlanok hasznosításából összesen 606,6 millió Ft bevételünk keletkezett. A 2015 évi bevételek (tehát az összes bevétel – hátralék állományváltozás és behajthatatlan bérleti díjak összegének különbsége) több mint 4,73 millió Ft-tal több bevételt eredményeztek a megelőző évi bevételeknél. A kimutatások alapján a matematikai pozitív különbséget a továbbszámlázott közüzemi költségek összege indukálta.
- ❖ A 2015. évben befejeződött, leendő bérlő által helyreállított lakások kapcsán a bérbeszámítás keretében elismerhető összeg összesen 48,8 millió Ft-t tett ki, 11,3 M Ft-tal többet, mint a megelőző évben. Az elmúlt év végét záró adatok alapján 44 db lakás helyreállítása volt még folyamatban, melyek befejezése 2016-ra tevődik. Átlagosan a bérbeszámításként maximálisan elismerhető, pályázatban szereplő összeg közel 88%-a erejéig történt bérbeszámítás az egyes munkák kapcsán.
- ❖ Kiemelendő a bérlakás helyreállítások terén 2015 évben történt tulajdonosi beavatkozás, miszerint Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 511/2014. (XII.15.) Kgy. sz. döntését követően, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Oktatási és Szociális Bizottságának (OSzB) 69/2014. (XII.18), 77/2015. (II.25), illetve 178/2015. (IV.15). sz. határozatai alapján összesen 115,5 millió forint összeget biztosított a 2015. évben a lakások helyreállítására és a felmerülő pótmunkákra, pénzeszköz átadási megállapodás keretében a SZOVA Zrt. részére.  
Ezen keretösszegeből 73 db lakás került helyreállításra, melyek 2015. év végére már többségében rendelkeztek bérlői kijelöléssel.
- ❖ 2015. évben az önkormányzati ingatlanok fenntartására, kezelésére, üzemeltetésére összesen mintegy 698,2 millió Ft felhasználására került sor. A 2014. év adatahoz viszonyítva, ez az összeg a kiadási oldalon 3,4%-os növekedést mutat.  
2015. évben az önkormányzati tulajdonú bérlemények, illetőleg kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére 978 ezer Ft-tal költött többet a társaság a megelőző évhez képest.  
2015. évben felújítási alapképzésre – a korábban vállalt kötelezettségek miatt felmerülő részletfizetésekkel együtt – összesen 62,84 millió Ft kifizetést teljesített a SZOVA Zrt. a társasházak és lakásszövetkezetek felé.

A felújítási alapképzésre teljesített kifizetéseink 4,26 millió Ft-al növekedtek az előző évhez képest, ami mintegy 7,3 %-os költségnövekedést mutat

2015. évben karbantartásra összesen 113,82 millió Ft-t költöttünk. A teljesített kiadások 8,22 millió Ft-tal magasabb összegben jelentkeztek a 2014. évben teljesített kiadásokkal szemben. Mindez 7,8%-os emelkedést jelent a karbantartási kiadások körében az előző évhez képest.

A közüzemi költségek összege 2015. évben több mint 93,7 millió Ft-t tett ki, mely összeg a 2014. évi adatokhoz képest nem éri el az 1 %-os növekedést.

- ❖ A korábbi évekhez képest a 2015. évben a hátraléknövekedés üteme tovább csökkent. A SZOVA Zrt. kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények vonatkozásában – ideértve a lakás és a nem lakás célú bérleményeket is – 2015. december 31. napján a társaság által nyilvántartott összes hátralék 308,6 millió Ft volt. A 2015. évre vonatkozóan a tulajdonos önkormányzat által elfogadott üzleti tervben 6 millió Ft-os hátraléknövekedéssel számoltunk, azonban a tényleges hátraléknövekedés több, mint 11 millió Ft-tal magasabb volt a tervezettnél. A lakásokkal összefüggésben nyilvántartott, lejárt határidejű kintlévőségeink 2015. december 31. napján összesen 234 millió Ft összeget tettek ki. A megelőző év végén a nyilvántartott hátralék összege 260 millió Ft volt, azonban sor került behajthatatlan követelések leírására, mely a lakások esetén 31,7 millió forinttal csökkentette a felhalmozott hátralék nagyságát. Ennek figyelembe vételével 2015. évben a lakások hátraléknövekedése 5,8 millió forint volt. Az önkormányzati tulajdonú helyiségek díjhátralékai 2015. év során 11,2 millió forinttal nőttek annak ellenére, hogy 10,7 millió forint előző év végén hasonlóan a bérlakásokhoz leírásra került.
- ❖ Összegzésünkben is megkülönböztetett figyelmet érdemel az *V. fejezet kezelési díj* címszó alatt már megemlített fontos esemény, amely a Kezelő és a Tulajdonos között a 2006. évben létrejött üzemeltetési szerződés módosítását jelentette. A Közgyűlés 451/2015.(XII.10.) Kgy. számú határozatában elfogadta a társaságunk által előterjesztett üzemeltetési szerződés módosítására vonatkozó javaslatot, mely egyrésztől rendezi a 2015. december 31-ig felhalmozott 232 millió forint kezelési díj hátralék kérdését, másrészt megoldást ad az évről évre jelentkező finanszírozási hiány felszámolására azzal, hogy minden év május 31. napjáig átutalja a SZOVA Zrt. bankszámlájára az önkormányzati ingatlanok előző évi bevételeinek és kiadásainak különbözetét, amennyiben a kiadások meghaladják a bevételeket.

Szombathely, 2016. május 5.

SZOVÁK Önkormányzati Vagyongazdálkodási Zrt.  
9702 Szombathely, Magyarok Nagyasszonya tér 16. sz.  
Adószám: 13928372-18  
**Dr. Németh Gábor**  
vezérigazgató



**Kimutatás az önkormányzati bérlemények bérleti díj-előírásáról,  
a lakbértámogatásról és a befolyt bérleti díjról (Ft-ban)  
2015.**

**2. számú melléklet**

	Lakások										Nem lakás célú helyiségek									
	Lakbérlettel, támogatással csökkentett, járulékok nélkül					Lakbértámogatás					Befolyt lakbér, járulékok nélkül				Bérleti díj előírás				Befolyt bérleti díj	
	OK tulajdonú lakások /TML nélkül /	OK tulajdonú lakások	összesen	OK tulajdonú lakások	OK tulajdonú lakások /TML nélkül /	OK tulajdonú lakások	összesen	OK tulajdonú lakások	OK tulajdonú lakások /TML nélkül /	OK tulajdonú lakások	összesen	nettó bérleti díj	ÁFA	összesen	nettó bérleti díj	ÁFA	összesen			
2015. január	32 373 359	1 686 381	34 059 740	13 906 868	29 877 631	1 546 187	31 423 818	9 614 062	2 595 797	12 209 859	6 843 118	1 847 256	8 690 374	6 843 118	1 847 256	8 690 374				
2015. február	30 450 542	1 602 634	32 053 176	15 949 536	29 320 277	1 604 321	30 924 598	10 892 850	2 941 070	13 833 920	6 059 205	1 635 413	7 694 618	6 059 205	1 635 413	7 694 618				
2015. március	28 784 280	1 466 432	30 250 712	17 485 611	27 850 979	1 642 549	29 493 528	9 667 197	2 610 143	12 277 340	11 161 054	3 012 967	14 174 021	11 161 054	3 012 967	14 174 021				
2015. április	30 275 409	1 625 883	31 901 292	16 724 580	29 459 958	1 707 054	31 167 012	10 581 175	2 856 917	13 438 092	7 432 426	2 006 326	9 438 752	7 432 426	2 006 326	9 438 752				
2015. május	29 874 490	1 645 735	31 520 225	16 799 461	28 174 831	1 938 712	30 113 543	10 605 804	2 863 567	13 469 371	8 319 163	2 245 823	10 564 986	8 319 163	2 245 823	10 564 986				
2015. június	30 438 162	1 605 191	32 043 353	16 645 859	28 191 136	1 624 130	29 815 266	11 228 194	3 031 613	14 259 807	7 418 612	2 002 226	9 420 838	7 418 612	2 002 226	9 420 838				
2015. július	30 094 574	1 615 561	31 710 135	17 041 614	30 242 534	1 781 992	32 024 526	9 924 478	2 679 609	12 604 087	8 044 636	2 171 689	10 216 325	8 044 636	2 171 689	10 216 325				
2015. augusztus	30 948 334	1 618 906	32 567 260	16 894 558	30 381 622	1 648 842	32 030 464	9 891 167	2 670 615	12 561 782	7 911 107	2 135 671	10 046 778	7 911 107	2 135 671	10 046 778				
2015. szeptember	30 065 494	1 634 691	31 700 185	17 247 170	30 012 693	1 593 775	31 606 468	10 949 902	2 956 474	13 906 376	9 507 723	2 566 232	12 073 955	9 507 723	2 566 232	12 073 955				
2015. október	30 417 901	1 698 636	32 116 537	17 023 009	31 969 414	2 014 028	33 983 442	10 781 935	2 911 122	13 693 057	21 009 714	5 635 393	26 645 107	21 009 714	5 635 393	26 645 107				
2015. november	30 315 777	1 762 841	32 078 618	16 815 667	29 776 202	1 606 416	31 382 618	11 092 028	2 994 848	14 086 876	8 391 727	2 264 918	10 656 645	8 391 727	2 264 918	10 656 645				
2015. december	31 096 539	1 781 106	32 877 645	17 387 130	30 503 351	1 642 771	32 146 122	10 827 539	2 923 436	13 750 975	8 794 923	2 372 402	11 167 325	8 794 923	2 372 402	11 167 325				
<b>2015. év összesen</b>	<b>365 134 881</b>	<b>19 803 997</b>	<b>384 938 878</b>	<b>199 921 063</b>	<b>355 760 628</b>	<b>20 350 777</b>	<b>376 111 405</b>	<b>126 056 332</b>	<b>34 035 210</b>	<b>160 091 542</b>	<b>110 893 408</b>	<b>29 896 316</b>	<b>140 789 724</b>	<b>110 893 408</b>	<b>29 896 316</b>	<b>140 789 724</b>				

# Önkormányzati tulajdonú béremlények bevételeinek felhasználása

## 3. számú melléklet

2015.

Közelelti díj	január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szepetember	október	november	december	Örzesen
Közelelti díj - lakás	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	150 416 000
Közelelti díj - nem lakás	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	47 604 000
Örzesen	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	238 020 000
<b>Utrahatár üzemeltetés</b>													
(előző év elszámoltok)	60 138	436 536	616 396	2 072 676	7 894 398	5 434 243	5 361 311	2 298 848	2 677 953	3 128 171	705 633	4 505 333	35 191 648
szájt kezelési tbk üzemeltetése													
Örzesen	60 138	436 536	616 396	2 072 676	7 894 398	5 434 243	5 361 311	2 298 848	2 677 953	3 128 171	705 633	4 505 333	49 554 134
<b>Önkormányzati ingatlan üzemeltetés</b>													
lego szolgálat - lakás	481 135	348 838	512 846	184 027	43 912	538 689	125 375	700 782	989 659	881 038	292 000	392 282	5 481 203
lego szolgáltatás - nem lakás		24 079	0	5 000	6 360	0	0	0	0	0	0	0	40 439
postafiók - lakás	467 103	352 278	372 265	434 086	357 299	363 903	452 334	370 090	389 108	380 838	500 054	425 673	4 888 053
postafiók - nem lakás	116 678	88 819	92 931	80 324	90 879	112 986	95 117	96 900	96 900	95 117	124 819	106 321	1 220 521
biztosítás - lakás	1 251 470	-675 247	-148 506	1 147 194	-103 899	-673 293	1 091 568	-211 684	-358 702	1 058 702	1 188 408	-15 240	2 461 973
biztosítás - nem lakás	312 867	-6 888	-457 160	457 160	-108 109	0	467 134	-164 728	-145 992	308 900	1 120 344	0	1 120 344
üzemeltetés - Szent László kir.ó.													3 162 247
üzemeltetés - lakás	88 200	40 000	75 200	131 000	15 000	10 000	134 000	164 728	-3 594	30 000	32 100	38 000	688 100
üzemeltetés - nem lakás	10 700	0	3 000	3 000	0	0	0	44 500	79 500	30 000	32 100	38 000	28 700
üzemeltetés mentes - lakás	22 796	77 433	211 757	22 586	2 136	66 420	200 432	101 744	73 585	14 477	306 241	44 217	1 148 832
üzemeltetés (nem visszatér) - lakás	1 641 376	1 631 572	1 418 820	1 289 615	1 055 649	910 852	219 742	632 949	773 595	198 345	955 042	1 715 860	12 033 203
üzemeltetés mentes - nem lakás	20 962	91 568	14 561	9 116	95 064	198 853	93 138	29 029	12 878	-649	6 046	24 492	595 158
üzemeltetés - Szent László kir.ó.													19 643 620
üzemeltetés - lakás	1 402 113	2 288 197	2 240 950	1 938 049	2 398 020	1 907 380	2 251 752	-272 931	829 780	708 580	1 188 408	3 074 122	19 643 620
üzemeltetés - nem lakás													464 481
üzemeltetés - Szent László kir.ó.													13 715 238
Fűtés													0
talajfűtés													0
talajfűtés													0
ingatlanadó Ballantönyve			14 000						14 000				28 000
Örzesen	5 875 402	4 260 557	4 807 936	5 154 061	3 852 856	3 408 870	5 750 461	4 702 928	3 181 962	4 008 084	4 930 634	9 640 370	64 774 121
<b>Társasház karbantartás</b>													
társasház előző év elszámolása		31 214	82 648	349 345	344 397	192 090	673 884	288 331	1 391 920	717 662	27 431	1 066 230	5 165 157
szájt kezelési tárgyházak													19 600 987
Örzesen	0	31 214	82 648	349 345	344 397	192 090	673 884	288 331	1 391 920	717 662	27 431	1 066 230	21 766 139
<b>Önkormányzati ingatlan karbantartás</b>													
karbantartás mentes - lakás	3 590 046	448 175	457 811	532 629	513 711	486 298	538 202	557 151	673 315	361 724	409 031	-116 910	5 864 015
karbantartás (nem visszatér) - lakás	4 877 067	3 222 838	5 224 854	2 940 587	3 423 082	4 481 206	2 877 257	2 877 257	5 817 573	6 245 000	7 961 375	7 483 375	58 907 533
karbantartás mentes - nem lakás	33 732	1 400	285 556	137 600	34 656	66 642	107 500	38 095	19 415	101 419	108 002	-72 100	1 066 511
karbantartás - AFA - nem lakás	326 184	165 783	310 714	713 175	2 250 885	636 652	7 306 871	-542 889	183 206	7 635 525	419 398	297 852	19 759 325
karbantartás - Szent László kir.ó.													186 360
karbantartás - AFA - Szent László kir.ó.													3 334 700
Örzesen	5 896 039	3 838 196	6 278 239	4 343 991	6 230 334	6 042 401	11 433 745	3 858 702	3 152 752	15 537 294	9 627 530	9 121 431	80 668 463
<b>Pénzkezelés átadás</b>													
Felújítás alap képzés													2 669 966
Önkormányzati lakásfelújítás (fotó)	7 748 102	2 266 997	2 289 375	10 739 758	2 666 078	3 662 637	9 641 298	4 289 958	3 100 028	2 798 798	9 458 279	2 860 206	61 521 514
<b>Felújítás - Pénzkezelés</b>													
Felújítás - Pénzkezelés	78 109	175 969	78 109	0	254 078	78 109	206 269	88 909	88 909	88 909	88 909	88 909	1 315 188
<b>Felújítás - Lakásfelújítás</b>													
Eszközbeszerzés sportszerek													0
Felújítás - AFA													0
Örzesen	7 826 211	2 442 966	2 367 484	10 739 758	2 920 156	3 740 746	9 847 567	4 378 867	3 188 937	2 887 707	9 547 180	2 949 115	62 836 702
<b>Vízdíj</b>													
vízdíj elszámolás - lakás	180 048	592 232	3 576 386	1 557 554	2 026 127	1 816 574	2 485 603	2 148 862	2 753 042	2 178 668	1 698 810	3 634 451	24 648 307
vízdíj elszámolás - nem lakás		6 452	393 196	224 427	213 316	290 101	115 204	521 863	183 768	160 883	178 090	766 118	3 054 422
vízdíj elszámolás - Szent László kir.ó.													462 714
Szájt kezelési tbk vízdíjja													255 364
Örzesen	180 048	598 674	3 969 582	1 781 981	2 240 443	2 106 655	2 600 807	2 854 072	2 960 813	2 339 556	1 876 900	25 804 430	68 113 940
<b>Szerzői jogdíj</b>													
személytelen - AFA - lakás													10 744 265
üzemeltetés személt - AFA - nem lakás													15 151 133
szájt kezelési tbk személt													6 777 256
Örzesen	0	912 675	837 777	1 010 827	1 536 620	7 591 512	946 292	1 192 487	948 803	876 537	902 702	8 610 395	25 366 636
<b>Bérelési AFA felvétel</b>													
Bérelési AFA felvétel	3 378 211	2 734 700	3 047 225	2 116 711	2 963 786	2 975 930	3 175 874	2 970 865	2 981 606	3 559 143	3 344 503	3 888 424	37 513 979
Bérelési AFA felvétel	2 176 649	2 047 101	1 574 279	2 412 358	2 494 265	2 413 964	2 413 964	3 761 801	2 578 143	3 763 041	2 058 014	3 053 057	54 336 381
Lakásfelújítás (lakás)													1 475 975
Felújítás (fotó)	42 751 049	35 088 518	41 842 987	48 604 350	47 817 999	104 427 427	59 624 941	42 386 100	50 980 712	53 280 259	50 797 530	120 545 856	698 165 728



Önkormányzati tulajdonú bérlemények hátraléka

4. számú melléklet

2015.

Hátralékok darabszáma												
2014. december 31.	2015. január 31.	2015. február 29.	2015. március 31.	2015. április 30.	2015. május 31.	2015. június 30.	2015. július 31.	2015. augusztus 31.	2015. szeptember 30.	2015. október 31.	2015. november 30.	2015. december 31.
Élő lakásbérleti szerződések hátraléka												
10 000 Ft alatti	188	206	206	205	211	181	179	167	166	176	175	183
10 000-30 000	243	276	274	246	240	255	240	257	240	252	243	252
30 000-50 000	112	140	171	149	152	158	142	138	138	135	143	138
50 000-100 000	124	132	133	137	137	129	137	134	143	130	130	133
100 000-250 000	83	93	90	86	86	87	88	92	86	83	85	86
250 000-500 000	49	51	52	51	47	46	37	41	43	42	40	40
500 000-	55	51	53	54	54	59	58	58	58	57	57	58
Hátralék előszerződésekből összesen	854	949	979	928	933	905	900	908	884	884	873	890
Hátralék nem előszerződésekből	571	569	570	375	377	379	385	390	391	392	399	399
HM lakások hátraléka	-2	-2	-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ÖK lakás összesen	1 423	1 516	1 549	1 303	1 310	1 290	1 286	1 303	1 299	1 276	1 272	1 289
Hátralék ÖK egyéb bérlemények elő szerződés	84	89	94	81	92	84	107	91	94	84	88	84
Hátralék ÖK egyéb bérlemények nem elő szerződés	40	38	38	26	27	29	30	34	34	32	31	33
ÖK egyéb bérlemény összesen	124	127	132	107	119	136	116	125	128	116	119	117
ÖK bérlemény összesen	1 547	1 643	1 681	1 410	1 429	1 426	1 402	1 428	1 427	1 392	1 391	1 406

ÖNKORMÁNYZATI INGTALNOK

Hátralékok összege												
2014. december 31.	2015. január 31.	2015. február 29.	2015. március 31.	2015. április 30.	2015. május 31.	2015. június 30.	2015. július 31.	2015. augusztus 31.	2015. szeptember 30.	2015. október 31.	2015. november 30.	2015. december 31.
Élő lakásbérleti szerződések hátraléka												
10 000 Ft alatti	667 303	780 116	794 806	793 459	770 416	775 050	751 858	628 434	699 523	769 147	797 562	766 998
10 000-30 000	4 654 967	5 374 403	5 336 591	4 831 849	4 679 393	4 477 623	4 868 723	5 493 706	5 296 445	5 181 510	4 667 481	4 692 884
30 000-50 000	4 342 481	5 363 806	6 651 114	5 675 401	5 789 472	6 150 250	5 517 753	5 370 238	5 237 434	5 272 367	5 381 034	5 276 742
50 000-100 000	8 757 080	9 216 043	9 398 470	9 701 802	9 529 185	9 383 103	9 721 799	9 652 309	10 130 491	9 298 196	9 343 599	9 277 619
100 000-250 000	12 756 248	14 353 979	14 151 366	13 718 102	13 831 296	15 201 216	14 615 489	14 585 761	13 616 571	13 319 399	13 467 283	13 462 872
250 000-500 000	18 223 926	19 353 802	19 458 972	18 832 010	16 807 756	13 373 636	12 985 107	13 992 040	14 469 629	14 141 525	13 754 558	13 792 320
500 000-	45 652 717	43 432 924	45 290 900	46 588 953	49 607 503	52 293 748	51 841 285	53 140 116	53 203 447	53 418 563	54 311 088	55 972 259
Hátralék előszerződésekből összesen	95 054 724	97 875 073	101 082 219	100 141 576	101 015 021	101 654 626	100 362 014	102 842 604	102 653 540	101 400 707	101 722 605	103 241 894
Hátralék nem előszerződésekből	133 593 402	134 500 870	133 500 238	132 998 731	131 960 695	133 302 489	134 309 371	134 185 120	134 911 201	134 592 140	134 458 066	130 794 107
HM lakások (ZéB) hátraléka	-426 036	-426 036	-426 036	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ÖK lakás összesen	228 222 090	231 949 907	234 156 441	233 140 307	232 975 716	234 957 115	234 611 385	237 027 724	237 564 741	235 992 847	236 180 671	234 036 001
Hátralék ÖK egyéb bérlemények elő szerződés	26 693 132	32 176 359	38 071 918	35 598 729	37 781 922	43 483 965	28 792 280	32 379 835	34 756 803	39 337 231	45 790 676	39 996 481
Hátralék ÖK egyéb bérlemények nem elő szerződés	36 613 639	33 887 316	33 850 096	33 890 554	34 764 644	34 726 795	52 492 868	52 580 710	52 574 246	34 714 827	34 560 999	34 565 986
ÖK egyéb bérlemény összesen	63 306 771	66 063 675	71 922 014	69 489 283	72 546 566	75 245 405	81 285 148	84 960 545	87 331 049	74 052 058	78 351 675	74 562 467
ÖK bérlemény összesen	291 528 861	298 013 582	306 078 455	302 629 590	305 522 282	309 325 162	315 896 533	321 988 269	324 895 790	310 044 905	314 532 346	308 598 468

ÖNKORMÁNYZATI INGTALNOK