

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 ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK HASZNOSÍTÁSÁRÓL**

2016.

TARTALOMJEGYZÉK

Ábra-jegyzék és mellékletek jegyzéke:	3
I. Bevezetés	4
II. A SZOVA Zrt. Bérleménykezelési tevékenységét folytató szervezeti egységének rövid bemutatása	5
III. A lakásgazdálkodással összefüggő legfontosabb jogszabály-változások	6
IV. A SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú ingatlanok állománya	7
IV.1. Az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások 2016. évi hasznosításának bemutatása	13
IV.2. Lakott önkormányzati lakások hasznosítása	15
IV.2.1. Bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási joggal érintett lakások	17
IV.2.2. Nyugdíjas Bérlők Háza	18
IV.2.3. Az Önkormányzati bérleti jogviszonyokra vonatkozó kijelölések	18
IV.2.4. Lakások bérbeadására meghirdetett pályázati eljárás	19
IV.2.5. A lakásrendelet 21/A. §-ára történő hivatkozással kiadott kijelölés	19
IV.2.6. Átmeneti szállások	19
IV.2.7. Mérnök- Orvos Pedagógus Ház (MOP Ház)	19
IV.2.8. Szociális szállások	20
IV.2.9. Jогcím nélküli lakás- és szálláshasználók	21
IV.3. Bérleményellenőrzések	23
IV.4. Az üresen álló lakások körének bemutatása	23
IV.4.1. A helyreállításra váró lakások	26
IV.5. Az üresen álló bérlakások helyreállítása	28
IV.5.1. Pénzeszköz átadással megvalósuló Önkormányzati bérlakás-helyreállítások	28
IV.5.2. Bérbeadót terhelő, bérlő bevonásával történő lakás-helyreállítás bérbeszámítással	29
V. A lakásgazdálkodással kapcsolatos bevételek és kiadások alakulása	29
V.1. Az önkormányzati ingatlanok hasznosításából származó 2016. évi bevételek	30
V.1.1. Lakásbérleti díj-előírás, lakbér támogatás, lakbér csökkentés	32
V.1.2. Bérbeszámítás bérlemény helyreállítása esetén	35
V.1.3. Nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérleti díj-előírás	36
V.1.4. Bérlőknek, használóknak továbbszámlázott költségek előírása	37
V.1.5. Egyéb bevételek	38
V.2. Önkormányzati tulajdonú bérleményekkel kapcsolatos 2016. évi kiadások, a bevételek felhasználása	39
V.2.1. Üzemeltetésre fordított kiadások	40
V.2.2. Felújításra fordított kiadások	41
V.2.3. Karbantartásra fordított kiadások	42
V.2.4. Közüzemi költségek	44
V.2.5. Egyéb kiadás	45
V.2.6. Kezelési díj	45

VI. A hátralékok alakulása a hátralék behajtás érdekében tett intézkedések bemutatása	45
VI.1. Önkormányzati bérlakásokkal összefüggő hátralék alakulása	48
VI.2. Önkormányzati nem lakás célú helyiségeket érintő hátralék alakulása	50
VI.3. Hátralékbehajtás folyamata, megtett intézkedések	51
VII. 2016. évben a bérleménykezelési tevékenység során bekövetkezett rendkívüli események, és az egyedi ügyintézészt igénylő esetek	57
VII.1. Bejelentések:	57
VII.2. Tűzesetek:	57
VII.3. Faápolási munkák elvégztetése:	58
VII.4. Állattartási problémák:	58
VII.5. Bérlők magatartásával összefüggő problémák:	59
VII.6. Társasházi közgyűlések:	59
VIII. Összegzés	60

Ábra-jegyzék és mellékletek jegyzéke:

1. **ábra:** A SZOVA Zrt. által kezelt Önkormányzati tulajdonú ingatlanok rendeltetés szerinti megoszlása 2016.
 2. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú bérlakások megoszlása a bérlakásnak helyet adó épület tulajdoni formája szerint 2016.
 3. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2016.
 4. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények megoszlása fűtési mód szerint 2016.
 5. **ábra:** Lakott és üres önkormányzati lakások megoszlása
 6. **ábra:** Lakott és üres önkormányzati lakások számának alakulása 2012-2016.
 7. **ábra:** Lakott önkormányzati tulajdonú lakások jogcím szerinti megoszlása
 8. **ábra:** Jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók számának alakulása 2012-2016.
 9. **ábra:** Üres lakások megoszlása az üresen állás oka alapján 2016.
 10. **ábra:** Helyreállításra váró lakások darabszámának alakulása 2012-2016.
 11. **ábra:** Önkormányzati bérlemények hasznosításából származó bevételek megoszlása 2016.
 12. **ábra:** Lakásbérleti díj-előírás összegének alakulása 2012-2016.
 13. **ábra:** Nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérelőírás 2012-2016.
 14. **ábra:** A bérlőknek, használóknak továbbszámlázott díjak előírásának megoszlása 2016.
 15. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításából származó bevételek felhasználása 2016.
 16. **ábra:** Karbantartási munkákra fordított kiadások 2012-2016.
 17. **ábra:** SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralék alakulása 2012-2016.
 18. **ábra:** Önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralék alakulása 2016. év
 19. **ábra:** Önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralékok összetétele
 20. **ábra:** Önkormányzati bérlakásokkal összefüggő összes hátralék alakulása 2012-2016.
 21. **ábra:** Önkormányzati nem lakás célú helyiségek hátraléka 2016.
-
1. **táblázat:** Az értékesítés miatt 2016. évben kezelésből kiadott lakások
 2. **táblázat:** A 2016. évben kezelésből kikerült nem lakáscélú helyiségek
 3. **táblázat:** Önkormányzati lakások komfortfokozat szerinti átlag lakbére 2016.
 4. **táblázat:** A lakások komfortfokozata és szobaszáma szerinti felosztás 2016.
 5. **táblázat:** Bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási joggal érintett lakások száma
 6. **táblázat:** 2016. évben megüresedett bérlakások időbeli megoszlásban
 7. **táblázat:** Azon okok, amelyek miatt a bérlemények nem hasznosíthatók
 8. **táblázat:** 2012-2016. év közötti üres lakások darabszámának alakulása
 9. **táblázat:** 2016. évet tekintve havi bontásban kimutatott megállapított lakbér, illetőleg lakbértámogatás összege
 10. **táblázat:** 2016. év végén műszaki állapot miatti lakbércsökkenés
-
1. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények hasznosításából származó bevételek 2016.
 2. **sz. melléklet:** Kimutatás az önkormányzati tulajdonú bérlemények bérleti díj-előírásáról, a lakbértámogatásról és a befolyt bérleti díjról 2016.
 3. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények bevételeinek felhasználása 2016.
 4. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények hátraléka 2016.

I. Bevezetés

Beszámolónkban 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 2016. 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 2016. 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 2016. 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. A számszerűsített adatok a Bérleménykezelési Osztály önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás célú helyiségek kezelése során összegyűjtött kimutatásai alapján készültek. Az kimutatások a volt EPCOS telephelyre (Szombathely, Szent László király u. 6.) vonatkozó adatokat nem tartalmazzák.

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 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 Osztállyal, Pénzügyi és Számviteli Csoporttal, Díjkönyveléssel, Létesítmény-üzemeltetési Osztállyal 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 a kezelt állomány nagyságából és típusából eredő 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 2016. december 31. napi állapot szerint 19 fő, melyből 12 fő szellemi és 7 fő ügynevezett házhoz beosztott fizikai dolgozó. Az irodai dolgozók létszáma a következő személyekből tevődik össze: 7 fő bérleménykezelő, 1 fő műszaki ellenőr, 1 fő műszaki ügyintéző, 1 fő asszisztens, 1 fő hibafelvevő és 1 fő osztályvezető. A fizikai létszám 5 fő házfelügyelő, 1 fő gondnok és 1 fő takarító, fűnyíró személyből tevődik össze.

2016. szeptember 14-én a társaságot teljes körűen érintve lezajlott az alkalmazott minőségirányítási rendszer megújító auditja. Ennek eredményeképpen továbbra is az MSZ EN ISO 9001:2009 irányelveket alkalmazzuk a tevékenységet érintően az osztály működtetése 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 2016. év december 31-ig nem változott. Az új Ptk. hatálybalépésével összefüggésben más jogszabályok is változtak a korábbi évben, de 2016. évben történt csekély változások a Bérleménykezelési Osztály tevékenységét nem befolyásolták.

Számunkra egyik meghatározó jogszabály a **lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény. 2016. évben szintén olyan változása volt a törvénynek, mely munkánkat nem érintette.**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény nem módosult 2016. évben

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 szabályai a 2016. évben nem kerültek módosításra.

A nem lakás célú helyiségek kezelésének és bérbeadásának szabályai sem változtak a 2016. évben a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V.25.) önkormányzati rendeletben.

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

Ezen fejezetben a társaságunk által kezelt - 2016. december 31. napi állapot szerinti -, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanok állományát kívánjuk szemléltető és áttekintő formában ismertetni különböző megközelítésben.

A következő ábra rendeltetésük szerint szemlélteti a kezelt ingatlanok számát:

SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú ingatlanok rendeltetés szerinti megoszlása 2016.



1. ábra

A fenti ábrából látható, hogy **2016. év végén összesen 2.129 db lakásbérlemény, 448 db nem lakás céljára szolgáló helyiség** kezelését látta el a társaság Bérleménykezelési Osztálya.

A kezelt ingatlanok túlnyomó részét 2016. évben is a lakásbérlemények tették ki.

2015. december 31. napján összesen 2.150 db lakásbérlemény szerepelt nyilvántartásunkban, a 2016. évi adatokból látható, hogy az év során **22 bérleményt jelentő állománycsökkenés következett be**. Megállapítható, hogy az elmúlt év során a SZOVA Zrt. által **kezelt lakásállomány majdnem 1 %-kal csökkent**.

Az állománycsökkenés oka döntő mértékben lakáseladás volt. A múlt évben nem történt lakásvásárlás, egy esetben került sor lakáscserére: a Welther Károly u. 2. fsz. 3. magántulajdonba került, helyette a Kassák 7. III. 12. számú lakás került önkormányzati tulajdonba illetve kezelésünkbe.

A következőkben táblázatos formában foglaljuk össze az értékesítés miatt 2016. évben kezelésből kiadott lakásokat, melyek értékesítésére a tulajdonos önkormányzat által Közgyűlési határozatban hozott döntés alapján került sor.

<i>sorsz.</i>	<i>bérlemény címe</i>	<i>alapterület</i>	<i>komfort fok.</i>	<i>megjegyzés</i>	<i>kezelésből kiadás</i>
1	Petőfi S. u. 25. fsz. 4.	41 m ²	komfortnélküli	eladás	I. n.év.
2	Nárai. u. 11. fsz. 6.	9 m ²	szükséglakás	eladás	II. n.év.
3	Welther K. u. 2. fsz. 3.	83 m ²	összkomfortos	cserelakás	II. n.év.
4	Nárai u. 11. fsz. 4.	27 m ²	komfortnélküli	eladás	II. n.év.
5	Gárdonyi G. u. 6. I. 6.	59 m ²	összkomfortos	eladás	III. n.év.
6	Deák F. u. 22. fsz. 5.	29 m ²	komfort nélküli	eladás	III. n.év.
7	Vajda J. u. 22. fsz. 1.	32 m ²	komfort nélküli	eladás	III. n.év.
8	Vajda J. u. 22. fsz. 2.	34 m ²	komfort nélküli	eladás	III. n.év.
9	Vajda J. u. 22. I. 2.	30 m ²	komfort nélküli	eladás	III. n.év.
10	Vajda J. u. 22. I. 3.	60 m ²	komfort nélküli	eladás	III. n.év.
11	Győrffy I. u. 20. I. 4.	54 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
12	Győrffy I. u. 20. I. 5.	57 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
13	Győrffy I. u. 20. I. 6.	36 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
14	Győrffy I. u. 20. I. 7.	35 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
15	Győrffy I. u. 20. I. 8.	35 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
16	Győrffy I. u. 20. II. 9.	50 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
17	Győrffy I. u. 20. II. 10.	34 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
18	Győrffy I. u. 20. II. 11.	39 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
19	Győrffy I. u. 20. II. 12.	52 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
20	Győrffy I. u. 20. fsz. 1.	35 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
21	Győrffy I. u. 20. fsz. 2.	34 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.
22	Győrffy I. u. 20. fsz. 3.	35 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n.év.

1. táblázat

Az 1. számú táblázatból megállapítható, hogy 2016. évben 1 szükséglakással, 7 komfortnélküli, 12 félkomfortos, illetőleg 2 összkomfortos komfortfokozatú lakással csökkent a SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú lakásállomány.

Az elmúlt év végén 448 db nem lakás célú bérlemény kezelését látta el a SZOVA Zrt.

2015. évhez képest a nem lakás célú bérlemények száma 15 darabbal csökkent. A SZOVA Zrt. által kezelt nem lakáscélú bérlemények közül a következő bérlemények kerültek ki:

<i>sorsz.</i>	<i>bérlemény címe</i>	<i>alapterület</i>	<i>rendeltetés</i>	<i>megjegyzés</i>	<i>kezelésből kiadás</i>
1	Petőfi S. u. 41. XIV.5.	30 m ²	iroda	eladás	I. n.év
2	Thököly u. 10-12.	47 m ²	raktár	eladás	I. n.év
3	Savaria tér 1/E-F	48 m ²	raktár	eladás	I. n.év
4	Vörösmarty M. u. 33.p.5.	38 m ²	raktár	eladás	I. n.év
5	Széchenyi u. 1. II. 2.	31 m ²	iroda	eladás	II. n.év
6	Király u. 6. fsz. 1.	48 m ²	raktár	eladás	II. n.év
7	Szűrcsapó u. 24. TT. 3.	21 m ²	egyéb	eladás	II. n.év
8	Wesselényi u. 4.p.4.	108 m ²	egyéb	eladás	III. n.év
9	Wesselényi u. 4.p.5.	193 m ²	egyéb	eladás	III. n.év
10	Győrffy I. u. 1. fsz. 3.	30 m ²	garázs	eladás	III. n.év
11	Király u. 37. fsz. 00.	3 m ²	egyéb	eladás	III. n.év
12	Wesselényi u. 4/A fsz.3.	56 m ²	iroda	kezelésből kivonva	III. n.év
13	Wesselényi u. 4/A fsz. 1.	135 m ²	egyéb	kezelésből kivonva	III. n.év
14	Wesselényi u. 4/A fsz. 2.	120 m ²	egyéb	e kezelésből kivonva	III. n.év
15	Fő tér 44-45. p.1.	44 m ²	raktár	eladás	IV. n.év

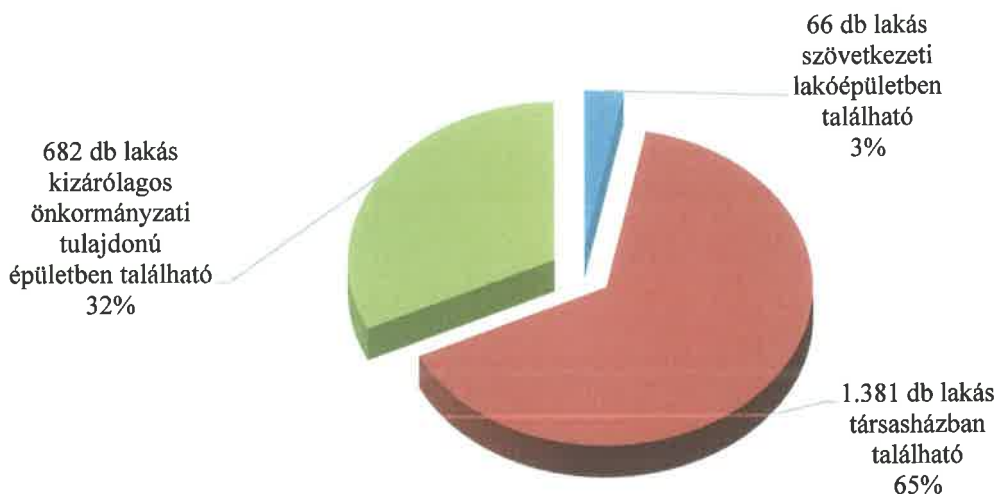
2. táblázat

2016. 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, 43 db iroda, 62 db egyéb helyiség, 72 db raktár és 201 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 2016.



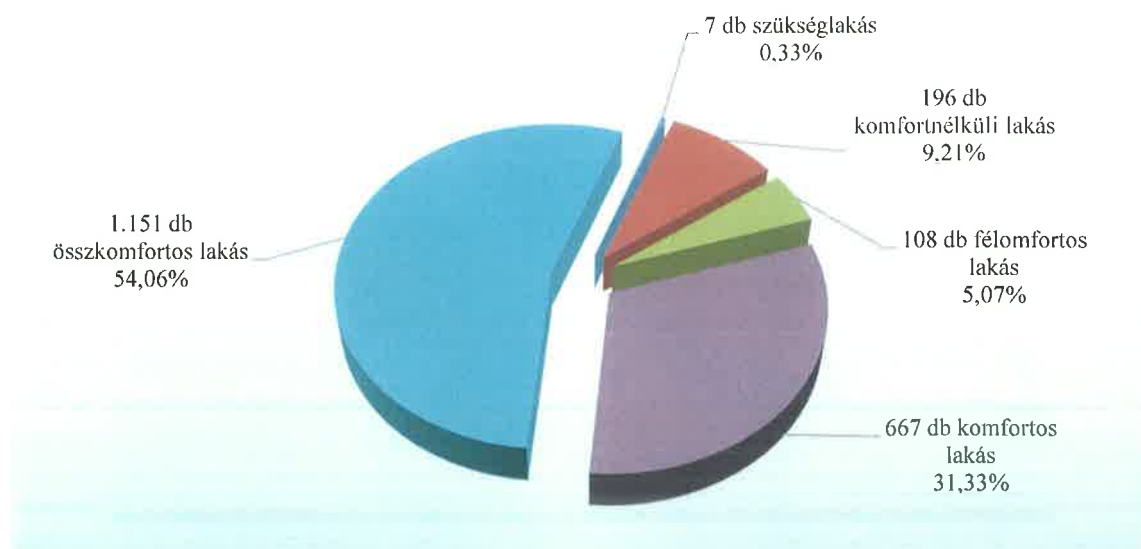
2. ábra

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 375 lakóépületben találhatóak, melyek 51,7%-át, 194 épület közös képviselőjét 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 2016. év végén 61 db volt.**

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

**Önkormányzati tulajdonú lakások komfortfokozat szerinti megoszlása
2016.**



3. ábra

A fenti adatok az előző évi beszámolóban szereplő adatokkal történő összehasonlítása során megállapítható, hogy százalékos megoszlásban az elmúlt évben 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, 2016. évben értékesített lakások kezelt állományunkból való kikerülésével, illetőleg azzal a ténnyel, hogy több esetben a lakás bérlő általi helyreállítása következményeképpen sor került a lakás komfortfokozatának növelésére.

Az önkormányzati bérlakások komfortfokozatok szerinti átlag lakbérét mutatja a következő táblázat. A táblázat nem tartalmazza MOP ház lakásaira vonatkozó adatokat, tekintettel arra, hogy azok esetében a bérleti díj megállapítása nem az önkormányzati rendelet szerinti pontszám alapján kerül megállapításra.

Komfortfokozat	Összes db	Összes m ²	Megállapított összes lakbér Ft	Megállapított átlaglakbér Ft/m ²
Összkomfortos	1 102	48 360,00	29 117 784,00	602,10
Komfortos	666	33 220,50	20 458 385,00	615,84
Félkomfortos	107	4 462,50	2 159 563,00	483,94
Komfortnélküli	196	7 090,50	2 530 727,00	356,92
Szükség lakás	7	113,00	36 347,00	321,65
Összesen:	2 078	93 246,50	54 302 806,00	582,36

3. táblázat

A lakbért a lakásrendelet értelmében a nyugdíjminimum előző évi emelésének százalékos mértékével kell növelni. Tekintettel arra, hogy a nyugdíjminimum 2008. évtől változatlan, ezért lakbéremelésre sem került sor az azóta eltelt időszakban.

A munkaerőhiánnyal összefüggésben a Szombathely, és környéki üzemek, gyárak lakást is biztosítanak leendő, nem helyi lakosú munkavállalók számára, emiatt a lakásbérleti piac árai az elmúlt években drasztikusan emelkedtek.

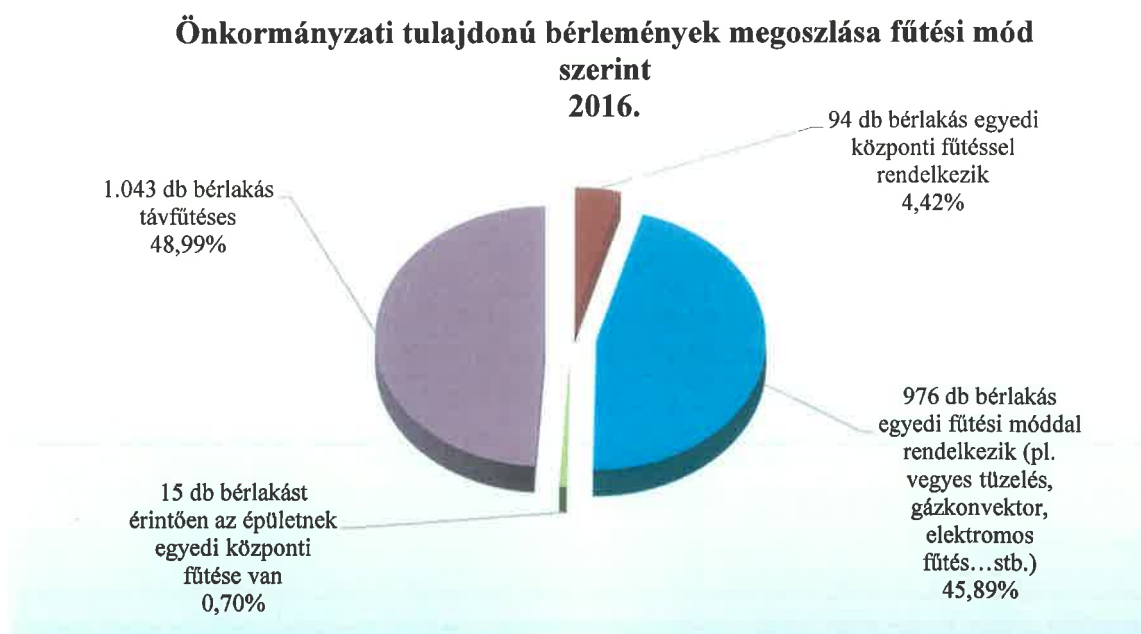
A piaci alapon kiadott összkomfortos lakások négyzetméterre levetített átlagos bérleti díja 1.500 – 2.500,- Ft, míg – ahogy az a táblázatunkból kiderül – az önkormányzati összkomfortos bérlakások esetében alig több, mint 600,- Ft. A rendelet szerint megállapított négyzetméterre levetített átlag lakbér nagyon méltányos, harmada, negyede a piaci alapon kiadott lakás célú bérlemények átlag lakbérének.

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

szobaszám	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfortnélküli	szükséglakás	összesen
1	489	273	73	158	7	1 000
1 + fél	75	133	12	14		234
1 + 2 fél	94	13	1			108
1 + 3 fél		1				1
2	401	213	20	20		654
2 + fél	33	11		2		46
2 + 2 fél	3	1				4
3	53	20	2	2		77
3 + fél	1					1
4	2	1				3
4 + fél		1				1
összesen	1 151	667	108	196	7	2 129

4. táblázat

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



4. ábra

A 2015. és a 2016. év adatait összehasonlítva elmondható, hogy a fűtési módok arányában lényegi változás nem történt. A legnagyobb változás az egyedi fűtéssel rendelkező lakások számában történt, 22 darabbal csökkent az állományuk. A változás nem a fűtési rendszer átalakításának köszönhető, hanem annak, hogy ezen – az 1. táblázatban megjelölt – lakások értékesítésre kerültek.

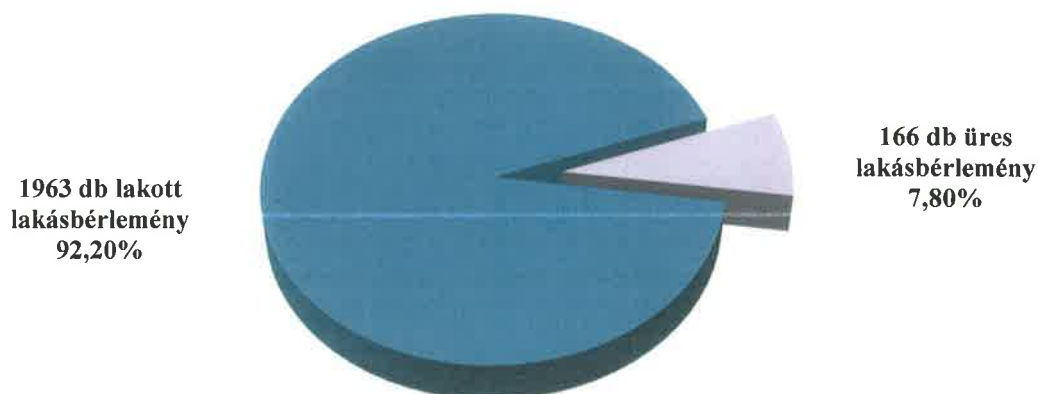
A lakásfűtés témájában megjegyeznénk, hogy azon lakások esetében, ahol a bérlők, használók hátraléka miatt a szolgáltató a gázmérőórát leszerelte, a szolgáltatás visszakapcsolásának feltétele a mért gázhálózat szabványosítása volt. Az emiatt felmerülő teendők jelentős többletmunkát, illetőleg költséget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

IV.1. Az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások 2016. évi hasznosításának bemutatása

2016. december 31. napján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló **2.129 bérlakás** közül összesen **1.963 db bérlakás volt különböző – az alábbiakban részletesen bemutatásra kerülő – jogcímen lakott. Ez 92,2 %-os kihasználtságot jelent.** Az előző évi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy az önkormányzati bérlakások kihasználtsága 0,9 %-kal növekedett, ezt azonban a lakásállomány csökkenése is befolyásolta.

A bérlakás-állomány 7,8 %-a, számszerűsítve 166 db lakás az elmúlt év végén – az alábbiakban részletesen bemutatásra kerülő különböző okok miatt – üresen állt.

Lakott és üres lakások megoszlása 2016.

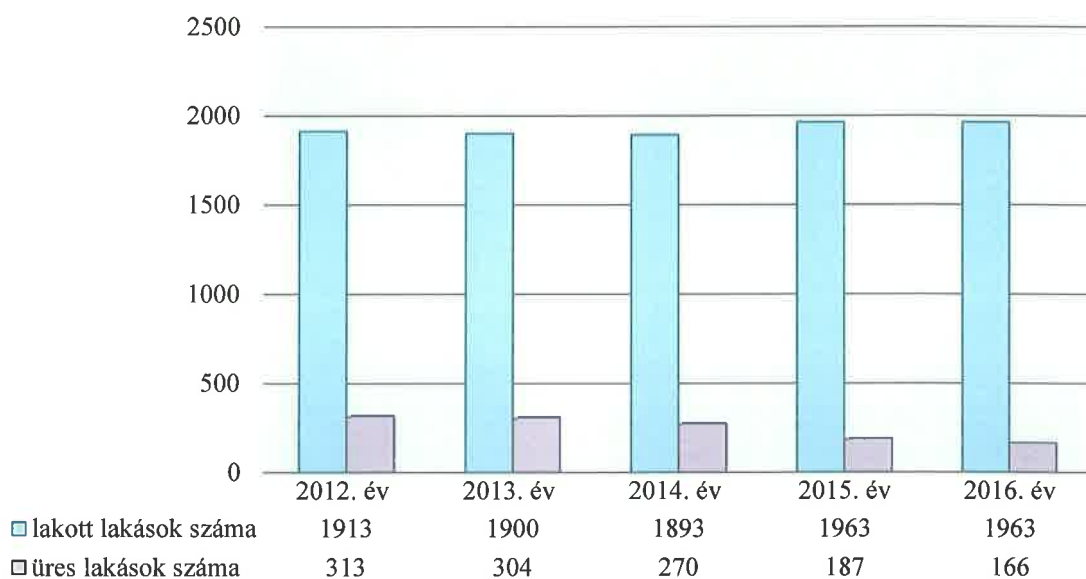


5. ábra

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 2012 - 2016.



6. ábra

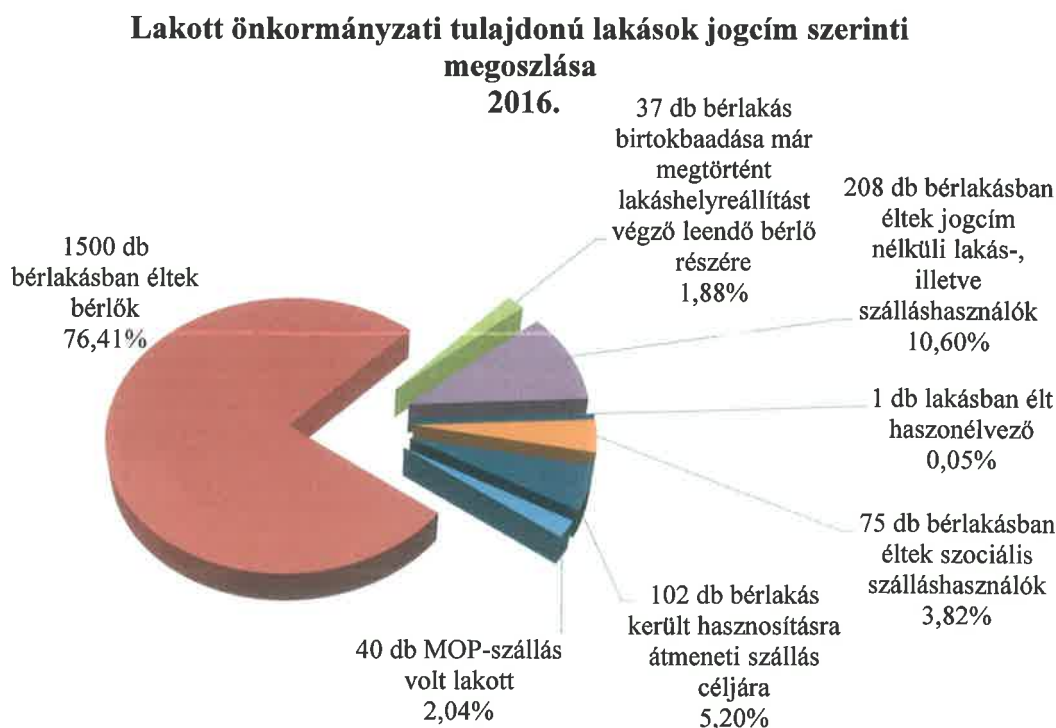
A fenti diagramot áttekintve megállapítható, hogy az elmúlt öt esztendőben évről – évre csökkent a bérlakás-állomány, ezzel közel párhuzamosan 2015-ig folyamatosan csökkent a hasznosított bérlakások száma is. A 2015. évben jelentkező növekedést az önkormányzat részéről biztosított keretösszegekből elvégzett lakás-helyreállítás eredményezte. A 2016. évben szintén történt keretátadással megvalósuló lakás-helyreállítás: az önkormányzat 104/2016. (IV. 19.) OSzB. sz. határozatában foglaltak alapján összesen 40 millió forint összegben, 16 db önkormányzati tulajdonú bérlakás helyreállítása valósult meg. Ezen folyamat áttekintő beszámolójára a későbbiekben részletesen kitérünk.

Az üres lakások számában a 2016. év lakás-helyreállítási folyamatát követően mutatkozó csökkenés az év végére 166 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 2016. év végén 7 különböző jogcímen, valamint a bérlakások 10,6 %-a esetében jogcím nélkül birtokolták a bérlakást.

Az alábbi ábrában azt mutatjuk be, hogy az önkormányzati lakásállomány 2016. december 31. napján milyen jogcímenek került hasznosításra:



7. ábra

2016. december 31. napján az 1.963 db lakott lakás 76,41 %-ában, 1.500 db lakásban laktak bérlők, illetve hasznélvezők, a lakott állomány 10,6 %-ában éltek jogcím nélküli használók, 3,82 %-ában szociális szálláshasználók. Az állomány 2,04 % volt MOP-szállásként

hasznosított, 1,88 %-a állt helyreállítás alatt, illetőleg a lakások 5,2 %-a átmeneti szállás jogcímén volt a használók birtokában.

A 2015. év végi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy 2016. december 31. napjára a bérlők aránya 2 %-kal nőtt. Tekintettel arra, hogy a lakott lakások száma nem változott, a kedvezőbb arány szintén a kezelésből kikerülő lakások számával magyarázható.

8,37 %-kal csökkent azonban a jogcím nélküli lakáshasználók aránya az előző évi adatokhoz képest. **A legnagyobb mértékű növekedés – az előző évhez hasonlóan – az átmeneti szállás jogcímén lakott lakások esetén következett be, 27,5 %-kal több lakás került hasznosításra átmeneti szállás céljára.** 2015. január 1. napjával lépett érvénybe a lakásrendeletet azon módosítása, amely lehetővé tette a „rendkívüli szociális krízishelyzet” kapcsán igényelhető átmeneti szálláshoz jutás lehetőségét. A bérlők kijelöléséről az Oktatási és Szociális bizottság határozatban dönt. A 2016. év során a rendelet adta ezen lehetőséggel alkalmanként közel 50, vagy annál is több igénylő próbált élni.

Csökkenés mutatkozott a helyreállításra vonatkozó pályázatok eredményeként birtokba adott lakások terén 51 %-kal. Ez főként azzal magyarázható, hogy évről-évre csökken a lakásállomány, valamint az üres állománynak azon része, mely nincs kijelölve értékesítésre, valamint gazdaságosan helyreállítható.

A MOP ház kihasználtsága megegyezett az előző év kihasználtságával. Csökkent azonban a szociális szálláshasználók száma.

Bérlakás a 2016. évben sem került ingyenes használati jogviszony keretében hasznosításra. **A fent írtak alapján 2016. év végén 1.500 lakás került bérleti jogviszony keretében hasznosításra.**

Az 1.500 bérleti jogviszonnal érintett lakás közül 2016. december 31. napján **972 lakás (64,8 %) esetében határozott, míg 528 lakás (35,2 %) esetében határozatlan** időre szólt a bérleti szerződés.

2016. évet tekintve is elmondható, hogy ismételen csökkent (2 %-kal) a határozatlan idejű bérleti jogviszony keretében lakott lakások aránya, ennek megfelelően a határozott idejű bérleti jogviszonyoké fordítottan arányosan növekedett.

Az arányok kismértékű változásának oka, hogy a már régen – több évtizeddel ezelőtt – megkötött határozatlan idejű szerződések keretében bérelt lakások egy része – többségében a bérlő elhalálása, illetőleg jogviszony folytatási igény, valamint ilyen jogosultság hiányában – megüresedett. A lakásrendelet szerint – hasonlóan a korábbi évekhez – 2016. 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

2016. év végén az önkormányzati bérlakások között összesen 103 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
SOS-Gyermekfalu Magyarországi Alapítványa SOS Ifjúsági Ház Sé	9
SZMVJ POLGÁRMESTERI HIVATAL	8
Szombathelyi Határőr Igazgatóság	1
SZOVA ZRT.	2
VAS MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG	52
Végösszeg	103

5. táblázat

Mint arra a korábbi évek beszámolóiban is már kitértünk, 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 2016. évben 5 darab nagy alapterületű (100 m² feletti) lakás szerepelt a nyilvántartásban.

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

A fentiekén kívül több lakással összefüggésben tartottunk nyilván a 2016. 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.

2016. december 31. napjáig az SOS Gyermekfalu Magyarországi Alapítványa összesen 9 db lakás esetében illette meg a bérlőkiválasztás joga.

A szolgálati, illetőleg bérlőkijelölési joggal terhelt lakások közül 2016. évben is jelentős számban álltak üresen az önkormányzati lakások. 2016. december 31. napján a 103 lakásból 10 db lakás állt üresen.

A 93 lakott lakásból 85 lakásban laktak bérlők, 5 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 70 lakásban laktak bérlők. Ez az adat 87,5%-os kihasználtságot mutat. A 2015. év végi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy összesen 1 lakással kevesebb hasznosított bérlemény szerepelt 2016. év végén a nyilvántartásunkban. Az elmúlt évben 9 kijelölés érkezett a Nyugdíjas Bérlők Házát illetően. Ezen épületben lévő lakásokra való magas igényt jelzi, hogy 2016. évben mind a 9 esetben vállalta a leendő bérlő azt, hogy a bérleményét beköltözése előtt bérbeszámítás ellenében helyreállítja.

A 2016. évben a Nyugdíjas Bérlők Házában a bérlemények visszavétele és újbóli birtokbaadása között átlagosan 4 hónap telik el.

IV.2.3. Az Önkormányzati bérleti jogviszonyokra vonatkozó kijelölések

2016. évben összesen **491 kijelölésben rendelkezett az önkormányzat bérleti jogviszonyok meghosszabbításáról, 344 kijelöléssel kevesebb, mint 2015. 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 83 kijelölés született a bérleti jogviszony helyreállítását érintően a 2016. év során. Az 83 kijelölésből 31 kijelölés korábban bérbeadó által felmondott jogviszonyt érintően rendelkezett adott bérlakásra vonatkozóan a bérlő újból történő kijelöléséről. 2016. évben is a tavalyi adatokhoz képest nyolccal kevesebb lakás, összesen 1 lakás vonatkozásában került sor szociális szálláshasználó korábbi bérleti jogviszonyának helyreállítására.

A korábbi bérlő halálát követően **10 esetben szereztek jogosultságot a lakásban visszamaradó személyek a bérleti jogviszony folytatására.**

2016. évben összesen 5 ízben járult hozzá a tulajdonos önkormányzat, hogy a **bérlők egyéni lakáscsere** keretében bérlakásukat egymás között elcseréljék. Egyéni lakáscsere keretében az alábbi bérlakások bérlői költözhetnek másik bérleménybe:

Hunyadi J. u. 49. II/209.	↔	Hunyadi J. u. 49. I/113.
Szent Márton. u. 10. IV/13.	↔	Szelestey L. u. 57. fszt. 1.
Nádasdy F. u. 17. II/11.	↔	Domonkos u. 1/A. III/26.
Kőszegi u. 8. I/5.	↔	Szily J. u. 32. fszt. 1.
Kisfaludy S. u. 64. fszt. 2.	↔	Sorok u. 15-16. fszt. 3.

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 2016. évben összesen 24 kijelölés született. A pályázati eljárás keretében 14 db lakás bérlő általi helyreállítást követően került bérbeadásra, további 10 db szociális helyzet alapján került kijelölésre.

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

2016. évben 5 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 kevesebb alkalommal élt a lakásrendelet 21/A §-a alapján a közvetlen bérlőkijelölési jogával, ugyanis 2015. évben erre a szakaszra hivatkozással 17 db kijelölés született.

IV.2.6. Átmeneti szállások

2016. december 31. napján az önkormányzati bérlakásokat érintően összesen **102 átmeneti szálláshasználót** tartottunk nyilván. Ez a szám 13-al magasabb a 2016. 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 2016. évben összesen 106 db kijelölés szociális krízishelyzetre tekintettel került kijelölésre. Az átmeneti szállásokat érintően 2016. év során 17 db új kijelölés (nem szociális alapon), 29 db jogviszony-hosszabbításról, illetőleg 67 db jogviszony hosszabbítás szociális krízishelyzetből adódó döntés született. Az elmúlt év utolsó napján jogcím nélküli átmeneti szálláshasználót 31 darabot tartottunk nyilván. (A SZOVA Zrt. tulajdonában álló lakóépületekben további 27 lakás minősült átmeneti szállásnak 2016. 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 kihasználtságot jelent. A 2016. év végi kihasználtsági adatok alapján – a korábbi évekhez hasonlóan – változatlanul leszögezhető, hogy a **MOP-szállások kihasználtsága évről-évre nő.** 2016-ban összesen 14 új kijelölés, 1 db kijelölés egyéni lakáscsere szerződés alapján, illetőleg 3 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 6 db bérlakás és 1db átmeneti szállás is található, melyek közül 6-ben bérlő, 1-ben pedig használó lakott 2016. év végén.)

IV.2.8. Szociális szállások

2016. december 31. napján **72 szociális szálláshasználót** tartottunk nyilván, azaz 1db szállással többet, mint 2015. év végén.

Az év végén további 3, korábban szociális szállássá minősített bérleményben laktak jogcím nélküli szociális szálláshasználók. A fentiek alapján **2016. év végén összesen 75 önkormányzati bérlemény minősült szociális szállásnak.**

A szociális szállások közül 16 db volt félkomfortos (21 %), míg 59 db volt komfortnélküli (79 %) komfortfokozatú.

A bevett gyakorlatnak megfelelően – az előző évekhez hasonlóan – 2016. 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 az oka, 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 2016. évet érintően az alábbi tényeket kívánjuk kiemelni:

- 2016. évben összesen csak 1 lakás esetében került sor a tulajdonos önkormányzat által a korábbi bérlemény szociális szállássá történő átminősítésére.
- 4 esetben a korábbi – azonos vagy magasabb komfortfokozatú – önkormányzati bérlakások leadása mellett – az alábbi szociális szállások kerültek kijelölésre:

Óperint u. 21. I/5. helyett	→ Sorok u. 15-16. fszt. 1.
Semmelweis I. u. 16. I/5. helyett	→ Liszt F. u. 8. fszt. 2.
Paragvári u. 86. III/70. helyett	→ Szövő u. 14. fszt. 2.
Váci M. 39. IV/19. helyett	→ Paragvári u. 37. fszt. 3.
- 2016. évben 1 korábbi szociális szálláshasználó – lakáshasználattal összefüggő lakbér, illetve használati díj, valamint közműhátraléka rendezését követően – bérlővé vált. E személy korábbi bérleményében maradt.
- A 2016. évben a magatartási problémákat illetően visszatérő magatartási problémák a Körmenyi u. 20. fszt. 7. szám alatti lakásban élő szálláshasználók esetében merültek fel, akiket 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 2016. évben is rendszeresen részt vettek kollégáink az egyes szociális szálláshasználók problémájának megoldása érdekében szervezett esetkonferenciákon.

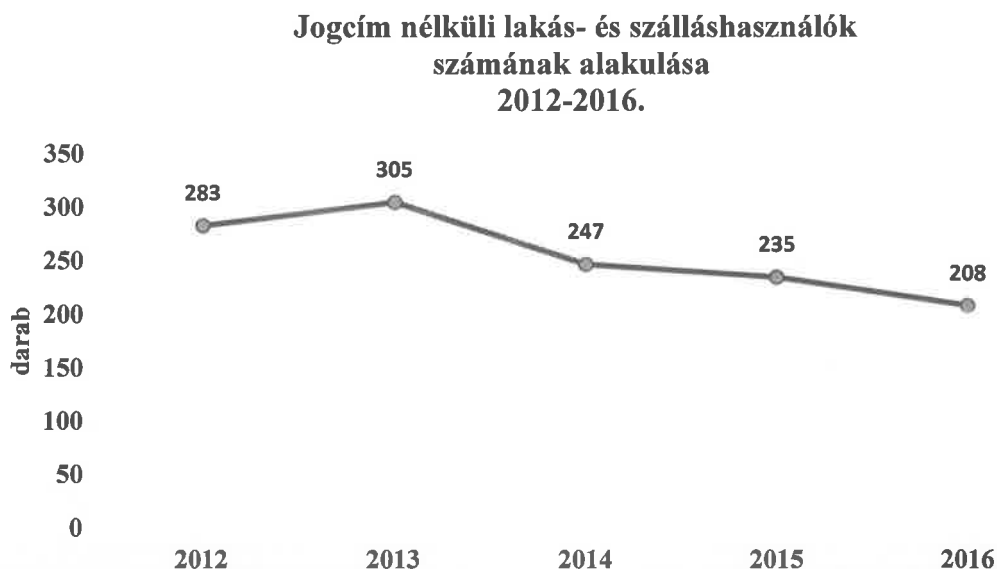
A szociális szállások ügyintézése során kialakított gyakorlat keretében a havi aktuális számlákat cégünk a szociális szolgáltatónak küldi meg, az intézmény azokat átadja a szálláshasználóknak, illetőleg ellenőrzi a befizetés teljesítését.

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 továbbra is megküldünk a Szociális Szolgáltató részére, és esetenként tájékoztatásul a Szociális és Lakásiroda részére is.

IV.2.9. Jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók

2016. december 31. napján összesen 208 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 2016. 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 208 jogcím nélkül használt bérlakás közül 176 fő minősült jogcím nélküli lakáshasználónak, 32 fő jogcím nélküli átmeneti szálláshasználót tartottunk nyilván.

A 176 jogcím nélküli lakáshasználatot érintően az alábbiakat kívánjuk kiemelni:

- A 176 jogcím nélkül használt lakás több, mint 66,4%-a, összesen 117 db lakás összkomfortos volt, további 45 db komfortos, 5 db félkomfortos, illetőleg 9 db komfortnélküli lakás szerepelt a nyilvántartásunkban.
- **85 lakáshasználónak bérbeadói felmondás következtében szűnt meg a korábbi bérleti (használati) jogviszonya.** 2016. év végén 36 darabbal alacsonyabb volt ezen csoportba tartozó jogcím nélküli lakáshasználók száma, mint 2015. év végén. A 85 jogviszony közül összesen 15 jogviszonyt érintően történt 2016. évben a bérbeadói felmondás.
2016. 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.
84 lakáshasználó bérleti jogviszonya lejárt és az valamilyen kizáró ok miatt (bérleti díj hátralék, a közüzemi szolgáltatók felé fennálló hátralék, botrányos, túrheteretlen magatartás) nem került meghosszabbításra. Ez a szám 7 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.
- **2016. december 31. napján összesen 9 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.
- **2016. év utolsó napján önkormányzati bérlakásban élő önkényes beköltözőről nem volt tudomásunk.**
- 2016. december 31. napján a 176 lakáshasználó közül **89 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 nélküli 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:

A korábbi évek gyakorlatához hasonlóan alkalmazott rendszerben került sor 2016. évben is a bérleményellenőrzések lebonyolítására. A 2016. évre vonatkozó bérleményellenőrzési tervet az 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.)

2016. év során összesen 3.050 db előzetes értesítés kiküldésére került sor önkormányzati bérlakások bérleményellenőrzésével kapcsolatban. A ténylegesen megtartott ellenőrzések száma 2.132 db volt, így megállapítható, hogy **előzetes értesítés alapján a bérlakások majdnem 70 %-ában sikerült az ellenőrzés megtartása.**

A tulajdonos önkormányzat kérésére, illetőleg nem rendeltetésszerű használat, avagy egyéb okból jogszabályt sértő használat miatt több esetben rendkívüli bérleményellenőrzést is tartottunk. 2016. évben nem egy esetben merült fel albérletbe-adás gyanúja önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatban.

Figyelemmel arra, hogy meglátásunk szerint a bérleményellenőrzések tűrésével 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 a bérleményellenőrzés végett a lakásba való bejutás, ezért 2016. december hónapban a korábban kiértesített bérleményellenőrzések elvégzése egyikét, illetőleg többségét sem biztosító bérlők, lakáshasználók esetében – újabb kiértesítést követően – ismételten bérleményellenőrzés megtartását kíséreltük meg.

IV.4. Az üresen álló lakások körének bemutatása

2016. december 31. napján összesen 166 darab üres önkormányzati bérlakást tartottunk nyilván. 2016. év végére az üres lakások száma a 2015. évi adathoz képest 21 darabbal csökkent.

Ezt a csökkenést részben befolyásolta a III. fejezetben már ismertetett lakásértékesítés, de a döntő mértékben befolyásoló tényező az, hogy a 2016. év során megvalósulhatott - Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 104/2016. (IV.19.) OSzB. számú határozata nyomán – 40 millió Ft összegű pénzeszköz átadással 16 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 2016. év végére 166 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-helyreállításhoz az elmúlt években rendszeresen, a 2016. év során kiemelkedően, három alkalommal történt eredményes pályázat lebonyolításával került sor.

2016. év során összesen 66 db lakásbérlemény üresedett meg. Ezek oka a bérleti jogviszonyról való lemondás, a bérlő halála, vagy esetenként a végrehajtási eljárással, kényszerkiköltöztetést követő birtokba vétel.

A 2016. évben megüresedett 66 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	4	4	6	3	5	3	8	4	12	5	7	5

6. táblázat

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

Az összesen 166 db lakás üresen állásának okát különböző körülmények indokolják. Az alábbi ábrával ezen okok csoportosítását mutatjuk be.



9. ábra

A 9. ábrán szereplő csoportokhoz az alábbi megjegyzéseket fűzzük:

- **2016. december 31. napján összesen 18 db lakás volt rendeltetészerű 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 2016. évben 40 millió forint keretösszeget biztosított a tulajdonában lévő bérlemények helyreállítási munkáira.

A kijelölhető lakások az alábbi kategóriákba sorolhatók:

- ~ 2016. december 31. napján 6 db olyan lakást tartottunk nyilván, melyek kapcsán a **bérlőkijelölési jog valamely szervezetet illetett meg**. Ez a 2015. évi adatokhoz képest 3 lakással több.
A bérlőkijelölési joggal terhelt lakások esetében 2 lakásra a MÁV Zrt-t, 1 lakásra a NAV-ot, 3 lakásra a Honvédséget illette meg a bérlőkijelölés joga.
A fenti 6 lakás közül 3 darab lakás volt összkomfortos komfortfokozatú és mindössze 3 darab bérlemény minősült komfortos komfortfokozatúnak.
 - ~ Összesen 5 darab kijelölhető **MOP-szállást** tartottunk nyilván 2016. év végén. Ezen területen az előző évhez képest jelentős változás nem történt.
 - ~ Mindössze 12 darab olyan üres, kijelölhető bérlakás szerepelt az elmúlt év végén nyilvántartásunkban, melyek hasznosítására a **tulajdonos önkormányzat bírt jogosultsággal**.
- **Összesen 53 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.

2016. év végén összesen 37 db lakás szerepelt a nyilvántartásban akként, hogy azokat az önkormányzat értékesítésre kijelölte.

A gazdaságtalan helyreállítás miatt üres lakások száma a 2015. 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
36/2010.(XII.01.) számú ÖK rendelet 41.§ (5) bekezdése szerint a rendkívüli körülmények miatt elhelyezés biztosítására	4
liciteljárással történő elidegenítésre kijelölt	37
átmenetileg nem hasznosítható	4
egyéb hasznosítás	5
társbérlet, önállóan nem hasznosítható	3
Összesen:	53

7. táblázat

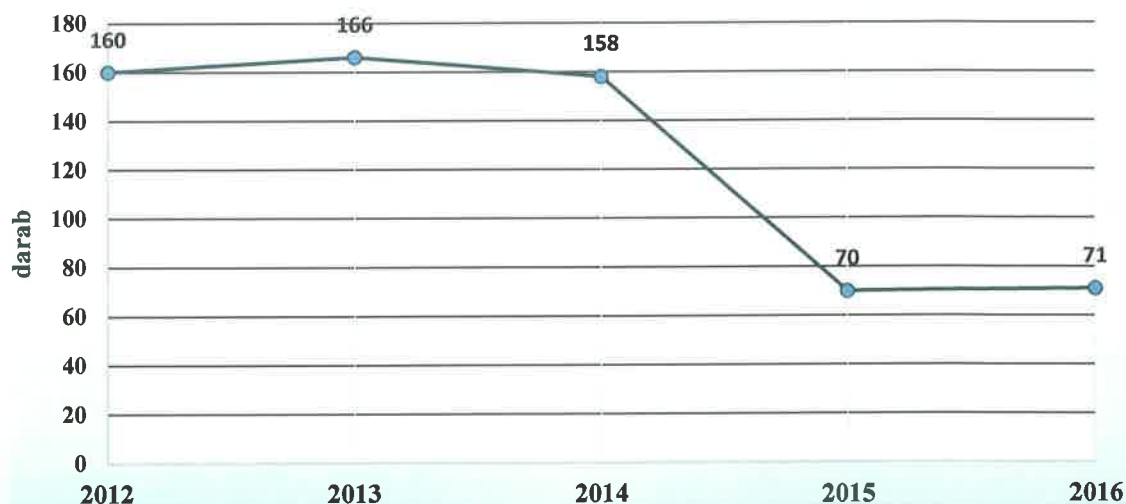
A társbérletként nyilvántartott lakrészek további sorsáról 2017. évben – esetleges értékesítéséről, vagy a bérlemény átalakításáról – dönteni szükséges.

- Az év végén **24 olyan lakás** szerepelt nyilvántartásunkban, mely **bérbeadására már megérkezett a kijelölés társaságunkhoz, azonban a vizsgált időpontban – 2016. december 31. napján – szerződéskötésre még nem került sor.**
- Az elmúlt év végén összesen **71 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:

**Helyreállításra váró lakások darabszámának alakulása
2010-2014.**



10. ábra

Az ábrából megállapítható, hogy az elmúlt évekhez képest – a megtett intézkedések hatására – a 2015. évben jelentősen csökkent az üres, helyreállítandó lakások száma, 2016. évben jelentős változás nem tapasztalható a 2015. évhez képest.

A 2016. év végén helyreállításra váró 71 lakás között 15 db komfortnélküli (21%), 3 db félkomfortos (4%), 27 komfortos (38%), illetőleg 26 db összkomfortos (37%) komfortfokozatú bérlemény található.

A helyreállításra váró 71 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 elhalálozása miatt üresedtek meg, mely esetben a hozzátartozót a lakás leadásakor csak kiürítési kötelezettség terheli, azonban nem köteles a lakás helyreállítására. Az épület lakásainak rendszeres hasznosítása feltételezi a megüresedő lakások kezelő által történő helyreállítását. 2016. 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. Mindhárom 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.

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.
helyreállításra váró lakások száma	160 db	166 db	158 db	70 db	71
kijelölhető lakások száma (ebből szolgálati, illetőleg bérlő kijelölési joggal érintett lakások száma)	42 db (28 db)	36 db (19 db)	23 db (3 db)	35 db (3 db)	18 db (6 db)
egyéb okból üresen álló lakások száma	89 db	94 db	66 db	64 db	53 db
kijelölt lakások száma, ahol a szerződéskötésre még nem került sor	13 db	8 db	23 db	18 db	24 db
az év végén helyreállítás alatt állt lakások száma	9 db				
bérbeadására pályázat volt folyamatban az év végén	32 db				
összes üres lakás száma	306 db	313 db	270 db	187 db	166 db

8. 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 lakások helyreállításához 40 millió forint forrást biztosított Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a 2016. évi költségvetésben az „Önkormányzati bérlakások felújítása” című tételsoron.

IV.5.1. Pénzeszköz átadással megvalósuló Önkormányzati bérlakás-helyreállítások

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Oktatási és Szociális Bizottságának (OSzB) 104/2016. (IV.19) sz. határozata alapján összesen **40 millió forint** összeget biztosított 2016. évben a lakások helyreállítására és a felmerülő pótmunkák fedezetére, pénzeszköz átadási megállapodás keretében.

Ezen keretösszegeből **16 db lakás** került helyreállításra, melyek 2016. év végére már többségében rendelkeztek bérlő kijelöléssel.

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

- I. A megállapodás aláírására a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Zrt. között 2016. május hónapban került sor. A megállapodás értelmében 16 db bérlakás kerül helyreállításra, melyre összesen 40 millió forint forrást biztosított a tulajdonos Önkormányzat.

A megállapodásban komfortfokozatok alapján 4 db komfortnélküli, 1 db félkomfortos és 10 db komfortos lakás helyreállítása szerepelt feladatként. Egy lakás esetében történt komfortfokozat növelése, félkomfortos lakásból összkomfortos lakás lett.

A 16 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 3 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 11 vállalkozás került megkeresésre.

A csoportok nyertes vállalkozói:

1. csoport: Perint-Fa Bt., Szombathely
2. csoport: Perint-Fa Bt., Szombathely
3. csoport: Zergol Építőipari és Kereskedelmi Kft., Szombathely

A pénzeszköz átadásával történt önkormányzati lakásátadások határidőre elkészültek.

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

2016. évben 3 alkalommal került sor pályázati eljárásra az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozóan. Pályázat keretében összesen 15 db felújításra váró lakás került kiírásra, melyek közül 1 db lakást a nyertes pályázó mégsem kívánt helyreállítani.

A fentiekén túlmenően néhány további lakást érintően az Önkormányzat közvetlen kijelölésével is rendelkezett helyreállítandó lakás bérbeadásáról. Ilyen helyreállításra egyéb lakások mellett, a Karmelita 2/C. szám alatti Nyugdíjas Bérlők házában került sor, melyben összesen 8 db lakás került kijelölésre. Az SOS Gyermekfalv Magyarországi Alapítványa közvetlen kijelöléssel 2 db lakás helyreállításáról gondoskodott.

2016. év során összesen 3 lakás helyreállítása fejeződött be a leendő bérlők által megvalósított beruházásokban. A munkák a lakásoknak csak egy részében kezdődtek meg 2016. évben, míg több lakásban már a megelőző évben megkezdett munkák húzódtak át.

V. A lakásgazdálkodással kapcsolatos bevételek és kiadások alakulása

A lakásgazdálkodással összefüggő bevételek és kiadások elszámolása 2016. évben is a megelőző évek kialakult gyakorlatának megfelelően zajlott.

SZMJV Közgyűlése 2015. évben módosította a SZMJV Önkormányzata és a SZOVA Zrt. jogelődje, a Szombathelyi Önkormányzati Kft. között 2006. évben létrejött az önkormányzati ingatlanok üzemeltetésére kötött szerződést. Ennek oka, és indokltsága – 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 társaságunk pénzügyi helyzetének romlásához.

A 451/2015. (XII.10.) Kgy. számú határozat értelmében a SZOVA Zrt. Közgyűlés által elfogadott éves beszámolójának mellékletét képező kimutatás alapján minden év május 31. napjáig a SZOVA Zrt. bankszámlájára utalja az önkormányzati ingatlanok előző évi bevételeinek és kiadásainak különbözetét, amennyiben a kiadások meghaladják a bevételeket.

A bérleti díj bevételek a 2016. évben sem nyújtottak fedezetet az ingatlanok fenntartási és üzemeltetési költségeire, összességében az ingatlanok kezelése során **57,4 millió forint hiány** keletkezett. Szombathely MJV Önkormányzata a fenti üzemeltetési szerződés 2015. évi módosításával vállalta a hiány összegének átutalását a SZOVA Zrt. részére. Az üzemeltetési szerződés értelmében a fenti hiány összegét az önkormányzatnak 2017. május 31. napjáig kell a kezelő részére átutalni.

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 beszámolóknak 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 bevételeit 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 2016. 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:

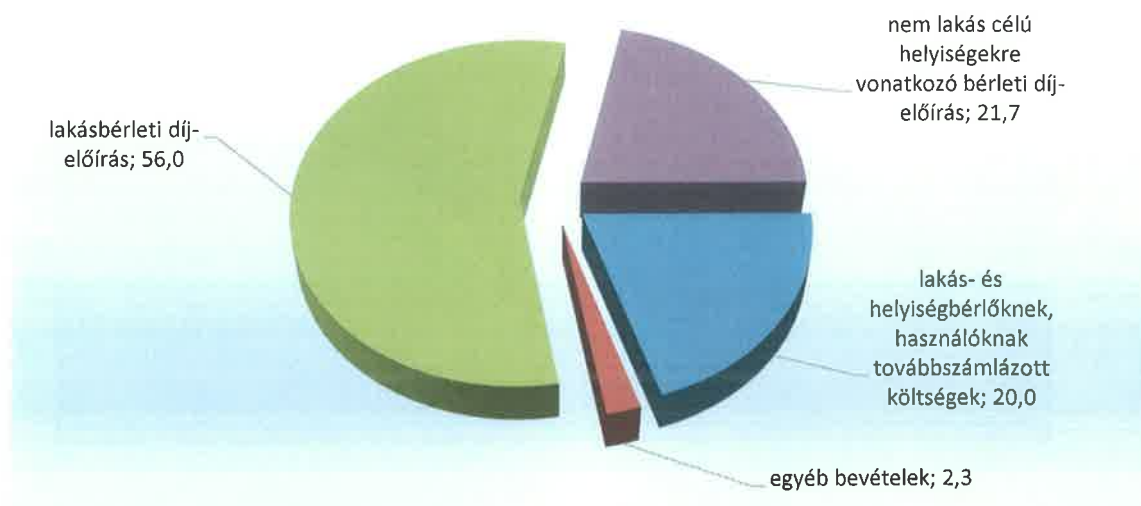
- a bérlakások hasznosításából származó bérleti díjak,
- nem lakás célú helyiségek hasznosításából származó bérleti díjak,
- bérlőknek és használóknak továbbszámlázott közüzemi, takarítási, hulladékszállítási és egyéb díjak
- ún. egyéb tevékenységből származó bevételek.

(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 2016.



11. ábra

A fenti ábrát az előző év adataival összehasonlítva megállapíthatjuk, hogy a lakás-, és helyiségbérletnek, használóknak továbbszámolt költségek 0,1 %-os csökkenést mutattak. A nem lakás célú helyiségek bérletinek számlázott bérleti díj-előírás összes bevételen belüli százalékos megoszlása 3,5 %-kal csökkent, köszönhetően annak, hogy a 11-es Huszár út 6. szám alatti nagy alapterületű ingatlan visszavételre került, a helyiség magas használati díja szeptember hónaptól nem szerepel a bérleti díj-előírások között.

A lakásbérleti díj-előírás kimagasló, 4,1 %-os növekedést mutat. A növekedés egyik oka, hogy a 2016. évre adott lakbértámogatás a 2015. évinél több, mint 10 millió forinttal volt kevesebb.

Az egyéb bevételek összes bevételen belüli megoszlása 2016. évben 0,5 %-os csökkenést mutat az előző évihez.

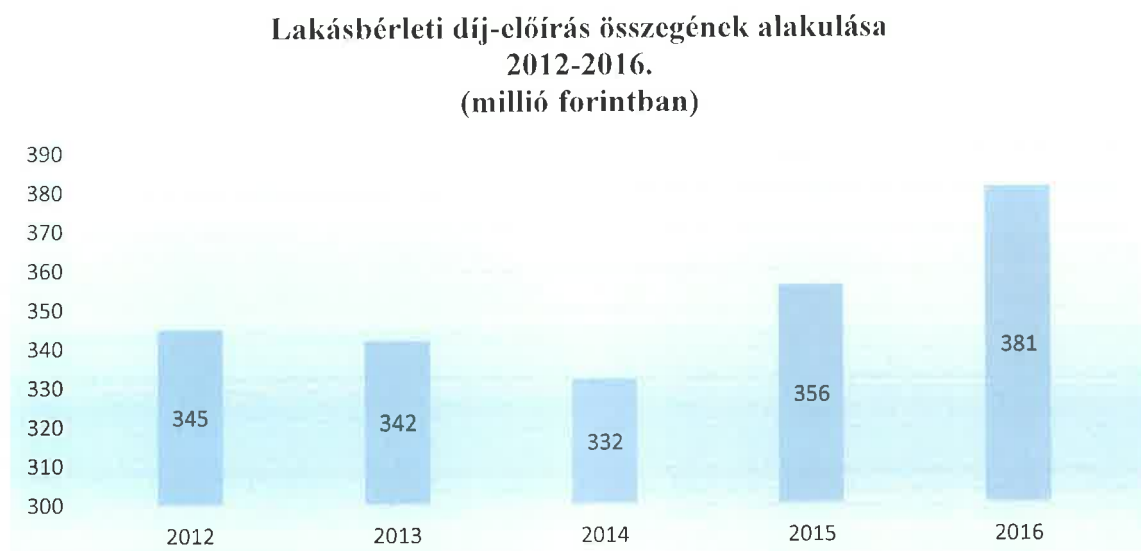
A következőkben az egyes bevételi forrásokat külön-külön tárgyaljuk:

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

2016. évben összesen **379.62 millió Ft** összeget tett ki az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó lakbértámogatással és lakbérbeszámítással csökkentett lakbérelőírás.

A lakbérelőírás – a 12 hónap átlagát számítva – **havonta 31,63 millió Ft** körüli összegben alakult.

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



12. ábra

A fenti ábrából látszik, hogy a 2015. évben kevesebb lakbértámogatás került kiosztásra, ezenfelül megszűnt a lakásfenntartási támogatás.

A 2016. évi lakbértámogatás összege (189,8 millió forint) több, mint **10 millió forinttal volt kevesebb** a 2015. évi lakbértámogatás összegénél (199,9 millió forint).

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, mely a 2016. évben is – az előző évekkal azonos mértékű – 1.425,- Ft volt.

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 2016. 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
2016. január	33.431.826,-	13.927.197,-	26,67 %
2016. február	31.732.773,-	15.641.790,-	30,97 %
2016. március	31.513.445,-	15.353.338,-	30,13 %
2016. április	31.596.903,-	15.983.225,-	31,53 %
2016. május	32.044.086,-	15.910.359,-	30,72 %
2016. június	31.283.236,-	16.140.830,-	32,05 %
2016. július	31.791.635,-	16.044.978,-	30,99 %
2016. augusztus	31.545.107,-	16.102.198,-	31,88 %
2016. szeptember	31.832.728,-	16.233.107,-	31,33 %
2016. október	31.813.514,-	16.066.466,-	31,58 %
2016. november	31.650.638,-	16.280.376,-	31,82 %
2016. december	31.618.771,-	16.178.253,-	32,25 %

9. táblázat

A táblázat adataiból látható, hogy mind a lakbérelőírás, mind a lakbértámogatás összege az egymást követő hónapokban kismértékben ingadozott. Az önkormányzat havonta összességében átlagosan **15,82 millió Ft összegű támogatást** biztosított az arra jogosultaknak. Éves szinten **a lakbértámogatás összege meghaladta a 189,8 millió forintot**, azonban az előző évinél 10,06 millió Ft-tal volt kevesebb. A legnagyobb **arányú** lakbértámogatás 2016. év december hónapjában volt biztosított a bérlakásban élőknek, március hónapban volt a legalacsonyabb a lakbér-előírás. A legkisebb mértékű lakbértámogatás folyósítására – a korábbi évek tapasztalatainak megfelelően – január hónapban került sor. Ennek oka 2016. 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.

2016. évben az összesen 1.963 lakott lakás közül 1.187 lakásban élő bérlő, illetőleg használó részesült lakbértámogatásban.

2016. év végén összesen 59 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 35 darabban bérlők, 3 darabban lakáshasználók, 18 darabban szociális szálláshasználók, 3 darabban pedig szálláshasználók laktak.

2016. december 31. napján összesen 110 lakott lakásbérleményt érintően állt fenn műszaki állapot miatt lakbércsökkenés. Ez a szám 2 darabbal kevesebb a 2015. év végén nyilvántartott, lakbércsökkenéssel érintett lakások számánál. Így lakbércsökkenés a lakott önkormányzati bérlakások 5,6 %-t érintette az elmúlt év végén.

Az alábbi táblázatban azt mutatjuk be, hogy milyen mértékben, illetőleg hány bérlemény kapcsán tartottunk nyilván 2016. év végén műszaki állapot miatti lakbércsökkenést.

lakbércsökkenés mértéke a megállapított lakbérhez viszonyított százalékban	lakbércsökkenéssel érintett lakásbérlemények száma
5 %	1
10%	44
15%	27
20%	31
25%	4
30%	3

10. táblázat

Társbérletként bérbbe 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., 18-as Honvéd u. 7. 1/2. és 1/3.), melyek esetében alkalmaztuk a rendeletben meghatározott 50 %-os mértékű lakbércsökkenést.

Bérleti díj elengedésére 2016. év során nem került sor.

V.1.2. Bérbeszámítás bérlemény helyreállítása esetén

Ahogy azt az előző fejezetben ismertettük a 2016. évben 3 alkalommal került sor pályázati eljárásra, melyek eredményeképpen, a nyilvántartásunkban rögzített kijelölések alapján 15 esetben jött létre a lakások helyreállítására vonatkozó megállapodás.

A 2016. évben befejeződött, leendő bérlő által helyreállított lakások kapcsán a bérbeszámítás keretében elismerhető összeg összesen 43,3 millió Ft-t tett ki, 5,5 MFt-tal kevesebbet, mint a megelőző évben. Ezzel párhuzamosan kezdődött meg ezen összegek jóváírása a bérleti díj ellenében, havi bontásban.

A bérbeszámításként maximálisan elismerhető, pályázatban szereplő összeg teljes egészében nem került felhasználásra, 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.

2016. év során egy alkalommal történt meg, hogy a lakás-helyreállítást végző személy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata által megküldött kijelölés visszavonását kérte.

2016. 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.

2016. évben összesen 36 esetben kötöttünk bérbeadót terhelő karbantartási munkák elvégzésére megállapodást a lakás bérlőjével, mely munkákkal összefüggésben mintegy 7,14 millió Ft-t vettünk figyelembe. Így átlagosan egy lakás esetében 198 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 2016. év során összesen 43,3 millió Ft összeg beszámítására került sor a lakásbérleti díjba, mely összeg havi szinten átlagosan 3,6 millió Ft összeggel csökkentette a lakásbérleti díj-előírást. A kiemelkedő összeg magyarázatát a következő pontban a helyiségek témájában magyarázzuk.

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**

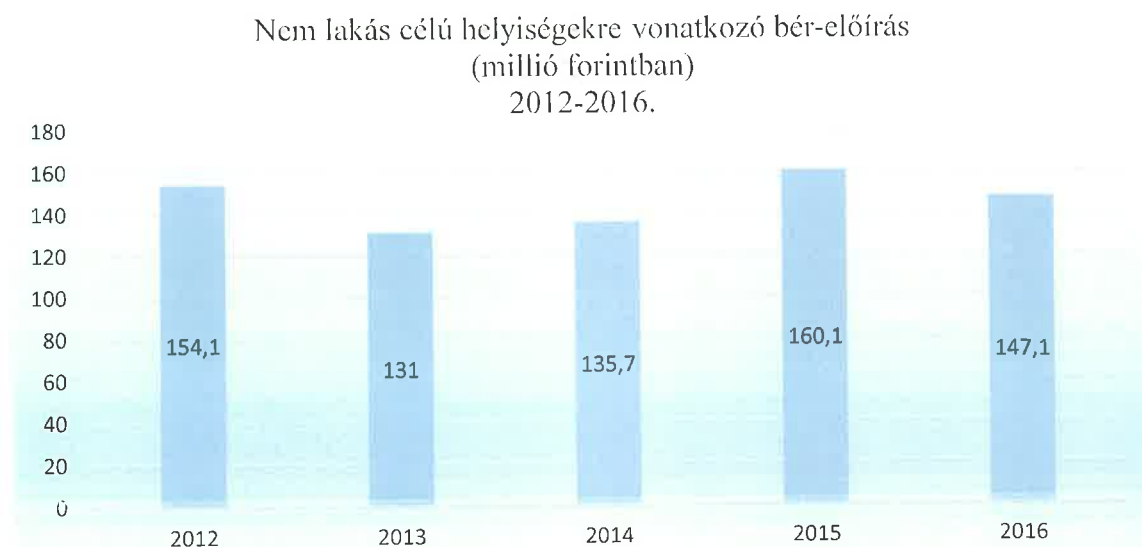
kevesebb az előírt lakbérhez képest. (A lakásbérleményekkel összefüggő hátralékra a VI. fejezetben részletesen kitérünk.)

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

2016. évben a nem lakás célú helyiségre vonatkozó előírás összege éves szinten közel összesen bruttó 147,1 millió Ft-ot tett ki. A 2015. évi adatokhoz viszonyítva mintegy 13 millió Ft összegű előírás-csökkenés tapasztalható.

Havi szinten átlagosan 12,26 millió Ft összegű előírást könyveltünk le a nem lakás célú helyiségekre vonatkozó előírásként, közel 2 millió forinttal többet az előző évi átlaghoz.

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



13. ábra

Az ábrából megállapítható, hogy a 2015. évi előíráshoz képest közel 9,2 %-os csökkenés tapasztalható a 2016. bérleti díj-előírásában.

A 2016. évben a helyiségrendeletben nem történt változás, így a használati díj mértékére vonatkozó szakasz is változatlan maradt. Emiatt a 2016. év nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bér-előírás esetén – hasonlóan 2015. évhez – jelentős a hátralékos, jogcím nélküli helyiséghasználók szerződéseiben foglalt, a helyiségrendelet értelmében alkalmazott emelt bérleti díj, amely egy helyiséghasználó esetében a bérleti díj 9 szeresét jelentette.

A 11-es Huszár út 6. Fsz. 1. számú helyiség jogcím nélküli használat következtében felhalmozott tetemes összegű hátralékot peres úton követeltük, a bérlemény végrehajtó általi visszavételére 2016. július 28-án került sor.

A jogcím nélküli használattal kapcsolatban a 2016. évben több ízben nyújtottunk tájékoztatást az önkormányzat Gazdasági és Városstratégiai Bizottsága részére.

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.

2016. 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 hátraléokra a következő fejezetben részletesen kitérünk.)

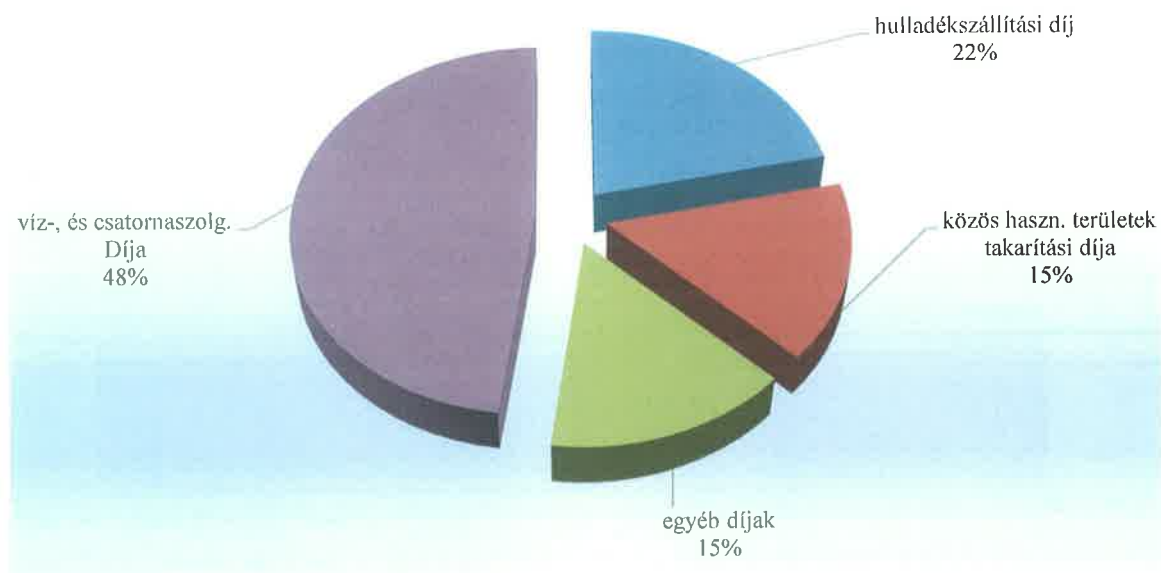
V.1.4. Bérlőknek, használóknak továbbszámlázott költségek előírása

2016. évben az önkormányzati bérlemények bérlőiknek és használóinak továbbszámlázott díjak összege **135,6 millió Ft volt**, szemben a 2015. évben továbbszámlázott összeggel, amely éves szinten 127,8 millió Ft-t tett ki.

A fentiek alapján havi átlagban 11,3 millió Ft összegű továbbszámlázott díj előírására került sor.

A továbbszámlázott költségek megoszlását a következő ábrával mutatjuk be:

A bérlőknek, használóknak továbbszámlázott díjak előírásának megoszlása 2016.



14. ábra

A fenti ábrából megállapítható, hogy a továbbszámlázott költségek megközelítőleg 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.

2016. évben 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 2016. 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 2016. évben 15,28 millió Ft volt.

A gyakorlat szerint 2016. 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 2015. évhez viszonyítva az egyéb bevételek körülbelül 2,26 millió Ft-tal alacsonyabb összeggel alakultak.

2016. évben az önkormányzati ingatlanok hasznosításából összesen 769,19 millió Ft bevétele keletkezett a társaságnak, melyet 19,52 millió forinttal csökkentett a hátralékok állományváltozása. A bevételek sorának végösszege 749,67 millió Ft-ra redukálódott.

A 2016. évi bevételek több mint **143 millió Ft-tal** több bevételt eredményeztek a megelőző évi bevételeknél. A táblázatos kimutatás alapján a matematikai pozitív különbséget a

lakásbérleti díj-előírás, a továbbszámlázott közüzemi költségek összege valamint az önkormányzat által nyújtott forrás-kiegészítés indukálta.

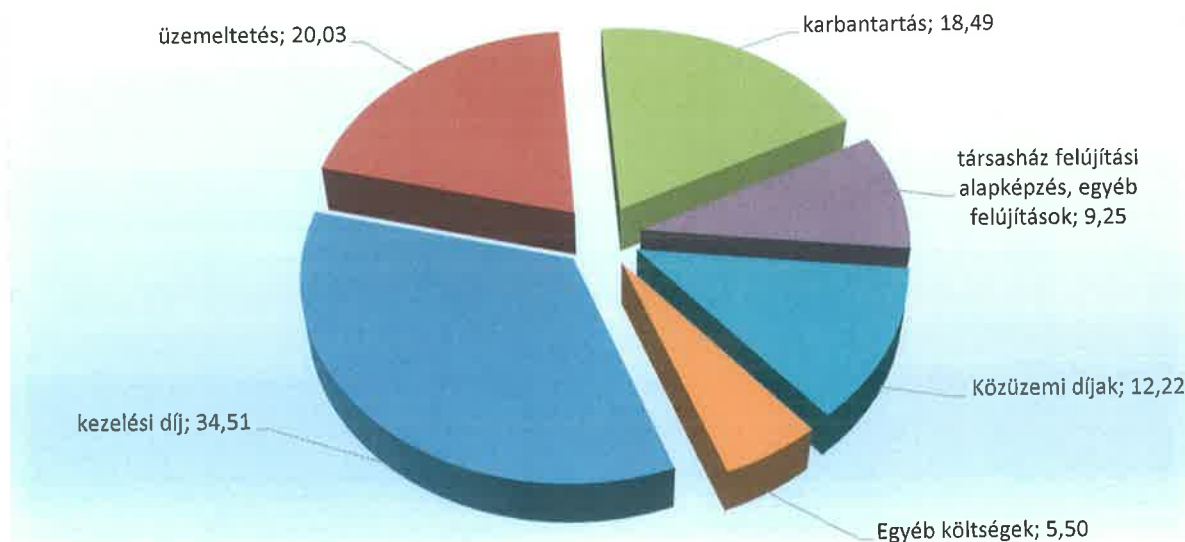
V.2. Önkormányzati tulajdonú bérleményekkel kapcsolatos 2016. évi kiadások, a bevételek felhasználása

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

2016. évben az önkormányzati ingatlanok fenntartására, kezelésére, üzemeltetésére összesen mintegy 689,63 millió Ft felhasználására került sor (az összeg nem tartalmazza a bérbeszámítás összegét, mely 43,33 millió Ft volt a 2016. évben). Kimutatásunk szerint a 2016. évi kiadások összege a 2015. év adatához (680,9 millió Ft) viszonyítva 1,23 % növekedést mutat.

Az önkormányzati bérlemények bevételeinek 2016. évi felhasználását az alábbi ábrával szemléltetjük.

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításából származó bevételek felhasználása 2016.



15. ábra

A grafikon alapján látható százalékos költségmegoszlások aránya nagyon hasonlóan alakult az előző évi kiadások arányához, a különbségek nem haladták meg az 1-2 %-ot egyik tétel esetében sem.

A következő alfejezetekben a fenti ábrában szereplő egyes tételcsoportokról adunk rövid magyarázatot:

V.2.1. Üzemeltetésre fordított kiadások

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

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 lekönnyvelésére csak az elszámolást követően kerül sor.)

A vegyes tulajdonú épületekben lévő önkormányzati tulajdonú albetétek üzemeltetésére **összesen 85,84 millió Ft-t** költöttünk 2016. évben, ami 1,09 millió Ft-tal több a 2015. évben jelentkező kiadásoknál.

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 2016. évben is.

Az épületek kezelése kapcsán

- ellátjuk a köztisztasági, közegészségügyi feladatokat (pl. a hó eltakarítása, síkosság mentesítés, rágcsálóirtás, 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.)

2016. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése során **összesen mintegy 52,28 millió Ft** költség merült fel. Ez a megelőző évihez képest 1,7 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 2016. évben is az üzemeltetési költségek döntő többségét a nem lakás célú épületekre illetve az ún. ideiglenesen átadott ingatlanokra fordított kiadásaink tették ki.

Összességében megállapítható, hogy 2016. évben az önkormányzati tulajdonú bérlemények, illetőleg kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére 2,7 millió 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 2016. évi költségek között a 2016. évben elfogadott, illetőleg jóváhagyott, 2015. évre vonatkozó társasházi, szövetkezeti elszámolásokban rögzített felújítási alapképzésre fordított kifizetések kerültek lekönyvelésre.

A korábbi évekhez hasonlóan 2016. 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 2016. 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 62,91 millió Ft-ot, a felújítási alapképzés jogcímén teljesített kifizetés az előző évhez képest 1,41 millió forinttal magasabb volt.

A felújítási kiadások emelkedése 2016. 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

2016. évben karbantartásra összesen 127,54 millió Ft-t költöttünk. A teljesített kiadások közel 13,72 millió Ft-tal magasabb összegben jelentkeztek a 2015. évben teljesített kiadásokkal szemben. Mindez 12 %-os emelkedést jelent a karbantartási kiadások körében az előző évhez képest.

Az alábbi ábrában az 2012. évtől mutatjuk be a karbantartásra fordított kiadások éves alakulását:



16. ábra

A fenti ábrából megállapítható, hogy a vizsgált intervallumban 2012. 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 költségcsökkenést újabb növekedés követi.

A költségnövekedések oka továbbra is abban lelhető 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 2016. év során az önkormányzati bérleményeket, illetve a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületeket érintően 1.469 db karbantartási, illetőleg 1.009 db hibaelhárítási munka elvégeztetésére került sor.

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

A korábbi évekhez hasonlóan a hibaelhárítási munkák jelentős részét tették ki a bérleményekben tapasztalt gázszivárgás miatti javítási munkák, a kizárólagos önkormányzati lakóépületekben felmerült csőtörésekkel kapcsolatos javítások, illetőleg dugulás-elhárítások, valamint ezen épületekben lévő közös-világítás javítási munkálatok. **A hibaelhárítási munkák elvégeztetését illetően a kezelőnek nincs mérlegelési lehetősége. A felmerült hibaelhárítási munkák 2016. évben is többségében kisebb összegű kiadást követeltek a kezelőtől.**

A 2016. évi a karbantartási munkák köréből a gáz műszaki biztonsági felülvizsgálatokat érintően jelentkező problémákat mutatnánk be kiemelten:

Az elmúlt években 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 vegyes tulajdonú társasházakban a közös képviselők sok esetben az éves közgyűlések keretein belül ütemezték a társasház közös vezetőkeinek szabványosítási munkáit, mely következtében a lakásokon belüli rekonstrukciós munkák elvégzése is szükségessé vált.

2016. évben is tovább folytatódott a gázkazánok éves felülvizsgálata, melynek következtében 8 esetben vált szükségessé a gázkazán cseréje, mivel annak gazdaságos javítása nem volt megoldható, legfőképp a kazánok életkorából adódóan.

Két kémény bekötésű gázkonvektoros lakás esetben el kellett végeztetnünk a kémények bélésűcsővezését. Számos esetben azonban 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 bélésűcsövezését el kellett végezni.

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 terveztetés költsége.**

Az szabvány előírás alapján 2016. évben is rendszeresen került sor az önkormányzati bérleményeket érintően az időszakos érintésvédelmi, illetőleg villámvédelmi felülvizsgálatok elvégeztetésére, majd az elkészült jegyzőkönyvek alapján az érintésvédelmi hiányosságok pótlására.

A kisebb értékű, rendszeresen felmerülő karbantartási munkák elvégeztetését 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 továbbszámolására – 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 hulladékszállítási díjat – mint a vegyes tulajdonú épületek esetében általában – a SZOVA Zrt. által kezelt épületekben lévő bérlemények bérlői, használói részére is előíratjuk.

A továbbszámolt víz- és csatornadíj összege 2016. évben 71,96 millió Ft-ot tett ki, melyből 41,89 millió Ft összegű kiadás a SZOVA Zrt. által kezelt társasházakat érintően merült fel. **A hulladékszállítási díj éves szinten 12,28 millió Ft összegű kiadást jelentett,** melyből összesen 5,6 millió Ft-ot a SZOVA Zrt. által kezelt vegyes tulajdonú épületek részére fizettük ki.

Az üzleti tervünkben a 2016. évre közel 30 millió forintot határoztunk meg hulladékszállítási díjra. A terv és tény adatok közti eltérés abból adódik, hogy a hulladékszállítást végző NHKV Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság nem számlázta ki a 2016. tárgyév III. és IV. negyedévi hulladékszállítási díját. Emiatt a költségek kifizetése is áthúzódik a 2017. évre.

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 2016. évben több mint 92,47 millió Ft-t tett ki, mely összeg a 2016. évi adatokhoz képest majdnem 1,3 %-os csökkenést jelent. 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 2016. évben havonta átlagosan 3,1 millió Ft-t tett ki. **2016. évben összességében közel ugyanakkora összeget (37,06 millió Ft) utaltunk át ÁFA-befizetés címén az önkormányzatnak, mint a 2015. évben.**

V.2.6. Kezelési díj

A Közgyűlés 451/2015.(XII.10.) Kgy. számú határozatában elfogadottak alapján módosításra került Szombathely Megyei Jogú Város és a SZOVA Zrt. között létrejött, az önkormányzati ingatlanok kezelésére megkötött szerződés.

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. Az önkormányzati forrás-kiegészítés a 2015. év vonatkozásában **91,6 millió** forint volt.

A 2016. 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 szerez szorzata.

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

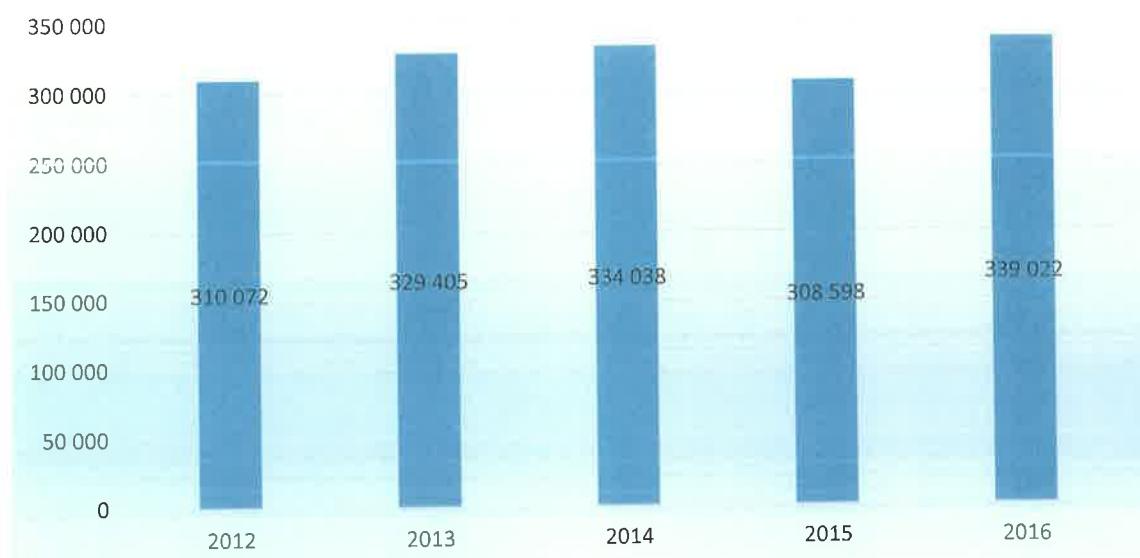
A SZOVA Zrt. kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények vonatkozásában – ideértve a lakás és a nem lakás célú bérleményeket is – 2016. december 31. napján a társaság által nyilvántartott összes hátralék 334,67 millió Ft volt.

Az önkormányzati tulajdonú bérlemények 2016. évi hátraléka alakulására vonatkozó értéksávós kimutatást a beszámolóhoz csatolt 4. sz. melléklet tartalmazza.

Az elmúlt öt év viszonylatában a 2015. évi hátralékcsökkenés után, a 2016. évben ismét nőtt a hátralék. A növekedés oka a már említett 11-es Huszár út 6. fszt. 1. szám alatti nagy alapterületű helyiség jogcím nélküli használatára megállapított és ki nem fizetett (a havi díj 9-szeresének megfelelő) használati díj.

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 2012-2016.
(ezer forintban)**



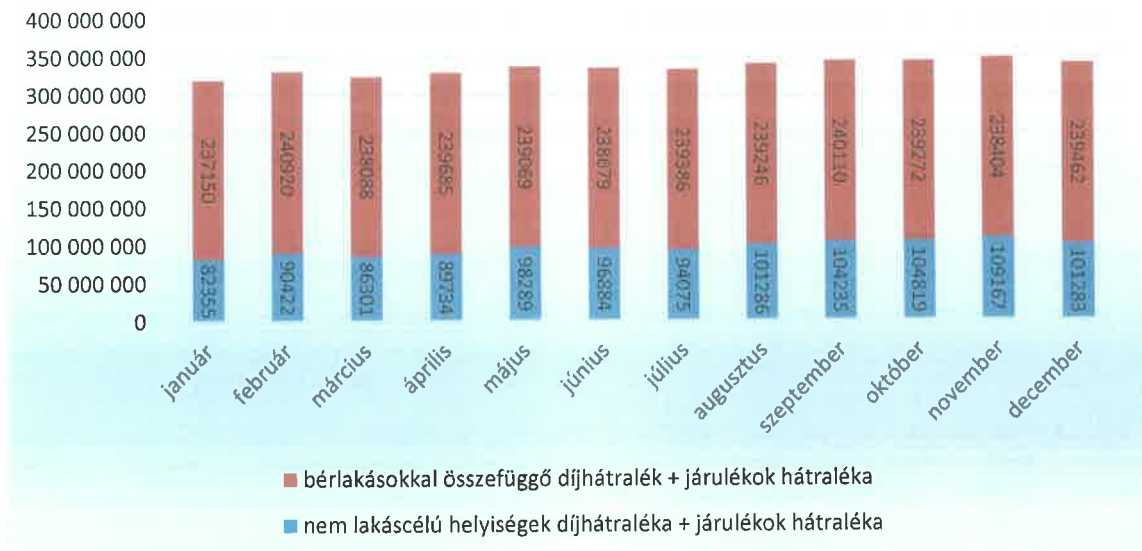
17. ábra

Az ábrából egyértelműen látható, hogy az elmúlt esztendőben ismét nőtt a hátralék. Ennek oka a korábbiakban már említett 11-es Huszár út 6. fszt. 1. számú nagy alapterületű helyiség jogcím nélküli használatára számára előírt, és ki nem fizetett használati díj mértéke.

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

A lenti ábrában 2016. évet tekintve havi bontásban szemléltetjük – különböző színnel jelölve – a lakásokkal, illetőleg a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos hátralékokat:

**Önkormányzati bérleményekkel összefüggő összes hátralék
alakulása
2016. év
(ezer Ft-ban)**

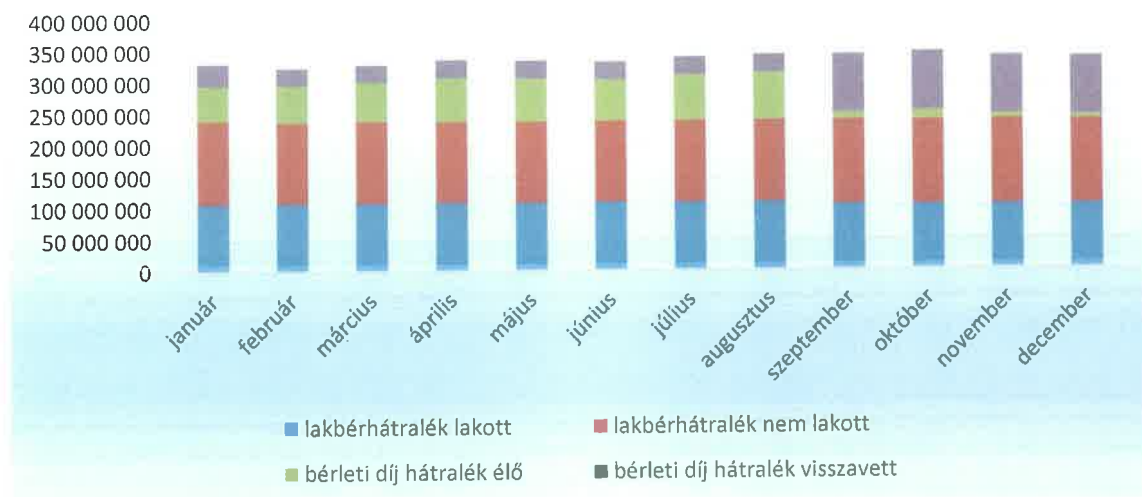


18. ábra

A következő ábrában a 2016. év során a hátralékok alakulása a lakás, illetőleg nem lakás célú helyiségek vonatkozásában tovább elemezhető aszerint, hogy adott bérleményt a hó végi záraskor 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.

2016. december 31. napján a nyilvántartásainkban szereplő hátralékok összetételét az alábbi diagrammal szemléltetjük:

**Önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralékok
összetétele
2016. év**

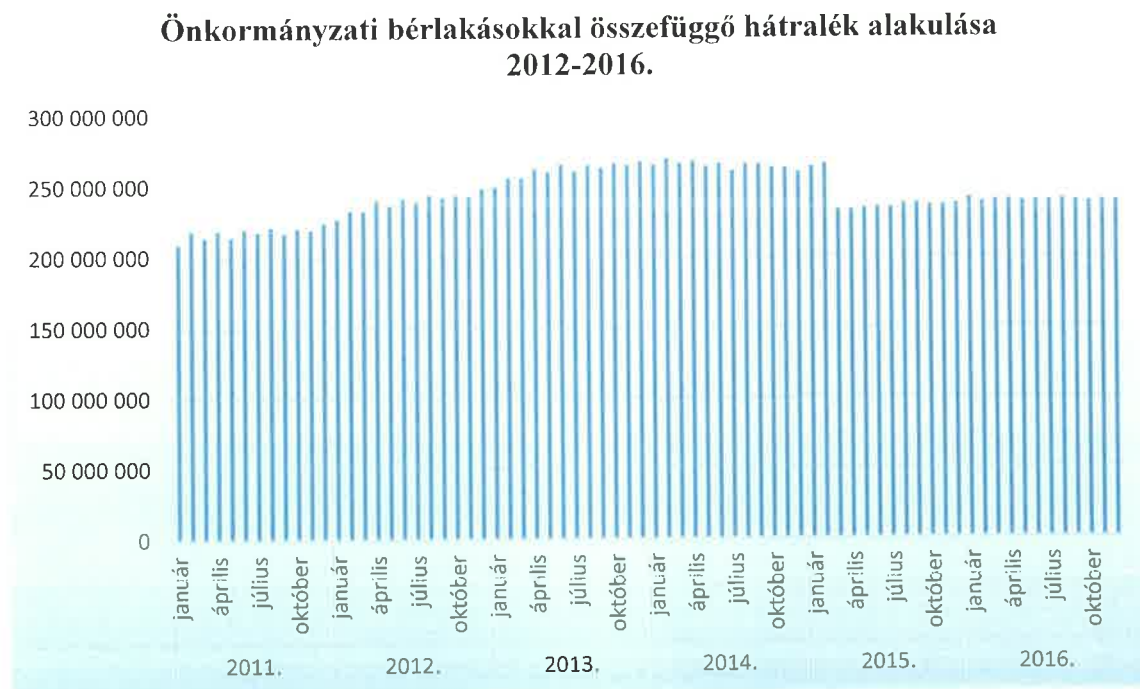


19. ábra

Az ábra alapján látható, hogy a lakott illetve használatban lévő bérlemények díjhátraléka az év végére csökken, ezzel párhuzamosan viszont a visszavett bérlemények díjhátraléka év végére növekedett.

VI.1. Önkormányzati bérlakásokkal összefüggő hátralék alakulása

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



20. ábra

A lakásokkal összefüggésben nyilvántartott, **lejárt határidejű kintlévőségeink** a megelőző, 2015. év végén nyilvántartott 234,04 millió Ft összegről 5,13 millió Ft-tal összesen **239,17 millió Ft összegre nőttek.**

Az összes díjhátralék-növekedéssel, illetve csökkenéssel szemben 2016. évben a lakások díjhátralékain belül eltérő folyamatokat mutattak a még lakott és a már visszavett lakások hátralékai.

2016. év végén a lakott lakások (élő szerződések) esetében összesen 0,7 millió Ft-os hátralékcsökkenés, a már nem a hátralékos bérlő/használó által lakott lakások (nem élő szerződés) esetében pedig 5,8 millió Ft-os jelentős mértékű hátraléknövekedés 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.

A hátralékosok darabszámát tekintve elmondható, hogy az 1.963 lakott lakás közül 2016. december hónapban pontosan 815 lakás esetében tartottunk nyilván különböző összegű hátralékot. Ezen adat a hátralékos lakások számát tekintve a megelőző évhez képest 114 darabbal kevesebb lakást jelent.

A korábbi évekhez hasonlóan, 2016. évet érintően is megállapítható az a tény, hogy közel majdnem minden második önkormányzati bérlakásban hátralékos bérlő, használó lakik. 2016. év végén a hátralékos bérlők, használók valamivel több, mint 65 %-a 50 ezer Ft alatti – azaz viszonylag alacsonyabb – összegű hátralékot halmozott fel, míg a hátralékosok mintegy 35%-a a fenti összegnél magasabb hátralékkal bírt.

Az 50 ezer Ft alatti hátralékosok aránya 2013. év végén 63,4 %, 2014. év végén 63,5% volt, 2015. év végén 64 % volt így megállapítható, hogy e téren egy minimális növekedés tapasztalható.

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 133 lakás érintett 50-100 ezer Ft közötti hátralék, 63 db bérleményben élők halmoztak fel 100 ezer Ft feletti, de 250 ezer Ft alatti hátralékot. 250 ezer Ft feletti, de félmillió Ft alatti hátralékot 2016. december 31. napján 30 lakás esetében tartottunk nyilván, míg 500 ezer Ft feletti lejárt határidejű kintlévőség 57 lakás esetében merült fel.

A hátralékok alakulását jelentősen befolyásolta 2016. 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. 2016. évben a szociális szálláshasználóknak a kedvezmény alkalmazásának következtében 2,237 millió forint került jóváírásra, amely az év folyamán történő 233 db befizetésből keletkezett.

A megelőző évhez képest mintegy 0,439 millió forinttal több összeg került jóváírásra a szociális szálláshasználók részére, a befizetések száma viszont 19 darabbal kevesebb.

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.)

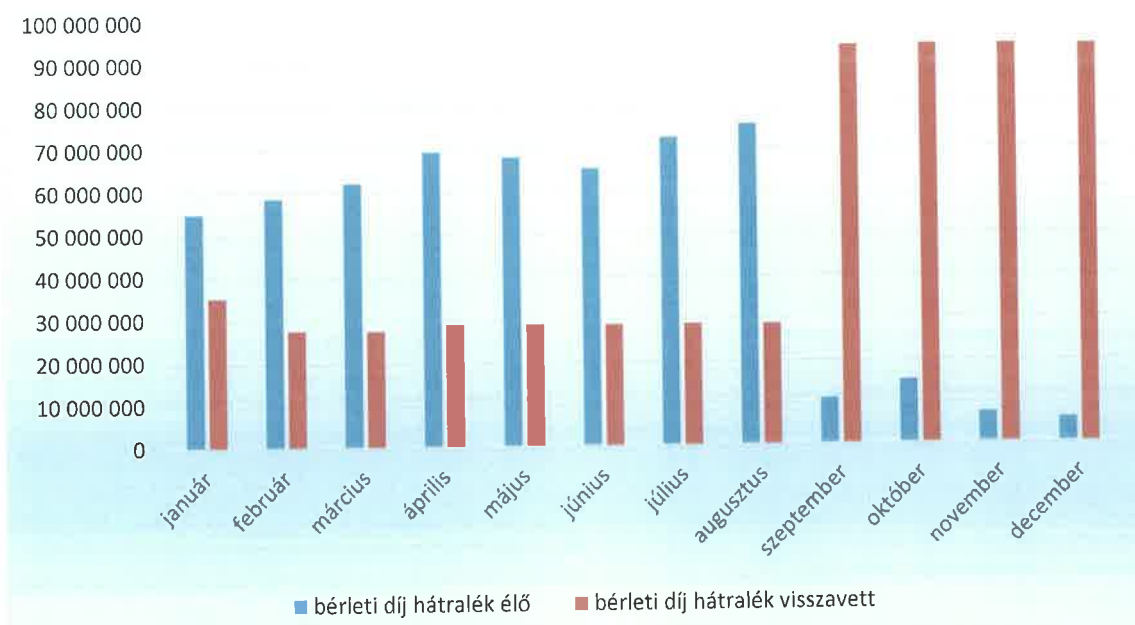
VI.2. Önkormányzati nem lakás célú helyiségeket érintő hátralék alakulása

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek összes díjhátraléka a 2016. év végén 99,85 millió Ft volt.

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
2016.**



21. ábra

A bérelt/használt helyiségek kapcsán nyilvántartott hátralék 2016. év során szeptember hónapot követően visszaesést mutat. A visszavett helyiségek esetében ezzel párhuzamosan a szeptember hónapot követően mutatkozik növekedés.

Az ábra tükrözi, ami a számadatokból is megállapítható, hogy **a 2015. december 31. napi adathoz képest 2016. év során a bérelt/használt (élő szerződések) helyiségek hátraléka jelentősen, közel 30 millió forinttal nőtt 2016. augusztus hónapig, azonban a már nem a hátralékos bérlő, használó (nem élő szerződés) birtokában lévő helyiségek hátraléka közel 9 millió Ft-os csökkenést mutat.**

A grafikonon jól nyomon követhető, hogy az önkormányzati nem lakás célú helyiségek hátralékában mekkora szerepe van a már említett 11-es Huszár u. 6. szám alatti nagy alapterületű helyiség használatával kapcsolatban történt előírásoknak. A helyiségrendelet értelmében a használóval szemben alkalmazott szerződés szerinti szankció (9-szeres bérleti díj) előírása az év első 8 hónapjában, a helyiség visszavételéig történt meg. A helyiség visszavétele után, szeptember hónaptól az így felhalmozott hátralék már a visszavett

helyiségek hátraléka között szerepel. Ezzel a használatban lévő helyiségek hátraléka lényegesen csökkent, a visszavett helyiségek hátraléka pedig nőtt.

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 2016. évben is rendszeresen tájékoztatást kaptunk a bérlők, használók hátralékáról. A távhőszolgáltatással összefüggésben nagy összegű hátralékot felhalmozó lakásbérlők esetében a szolgáltatás kikapcsolásának időpontjáról a szolgáltató 2016. 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 átvételkor 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 SZOVA Zrt., mint Megbízott feladatai között rögzíti a díjhátralékok nyilvántartását és a behajtásukhoz szükséges intézkedések megtételét. A korábbi évek folyamata lényegében nem változott. A hátralékkezelés folyamatában kismértékű bővülést jelent, hogy a szociális szolgáltató több esetkonferenciát tart társaságunk bevonásával annak érdekében, hogy a hátralék befizetéssel megakadályozza az esetleges lakáskiürítést.

A jogszabályi változások ezt a területet a peres eljárás elektronikus formára való áttérésén kívül nem érintették.

A korábbi évek szoftver fejlesztése után a bérlakás nyilvántartó rendszer folyamatos karbantartása, frissítése, alkalmazások bővítése segíti a díjkönyvelők, a bérleménykezelők és a díjbehajtással foglalkozók munkáját. Az ingatlanok, a bérlők és a számviteli adatok számítástechnikai nyilvántartása, feldolgozása és az elektronikus levelezés valamint ügyintézés terén folyamatos az üzemmód és szinte naprakész az adatváltás vezetése. Ez

gyorsítja, egységesíti és pontosítja az adatkeresést, biztosítja a kimutatások azonnali lekérdezését. Már a bérlők korábbi lakásai és azok hátralékai, valamint az előírt költségek is mind egy rendszerben kereshetők vissza. Elmondhatjuk, hogy ezzel az önkormányzat és az ügyfelek felé, valamint a szervezeti egységek között az információ áramlás gyorsabb, pontosabb lett.

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.

Az ügyfelekkel folytatott egyeztetések, a bérleményellenőrzések során, a hivatalos levelekben közöljük a díjhátralék összegét és határidő kitűzésével felszólítjuk az adósságot díjfizetésre. Az adósságkezelés intézményéről és a részletfizetési kedvezményről is nyújtunk 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 hátralékkal megkísérlik a kapcsolatfelvételt és az együttműködést a hátralék, illetve – ha szükséges – a bérleti jogviszony rendezésére. A szociális szolgáltató a nem együttműködő bérlőket megnevezi felénk, míg az együttműködők számára személyre szóló, az egyéni szükségleteihez igazított szakmai segítséget nyújt. Majd a későbbiekben, ha a gondozási folyamat szükségessé teszi, felveszik velünk a kapcsolatot. Azoknál a lakáshasználóknál, ahol több, mint egy éve szűnt meg a szerződés, különösen fontos a családgondozókkal tartott kapcsolat, mert ennek függvényében nyújtható be a lakbértámogatás iránti kérelem.

A bérlők, illetve lakáshasználók és már kiköltözött kötelezettek névre szóló írásbeli, tértivevényesen megküldött fizetési felszólításával kezdődnek a jogi eljárások, ha nem várható adósságkezelési szolgáltatással, részletfizetés könnyítéssel az önkéntes teljesítés.

Az egy-kettő havi lakbérnek megfelelő összegű hátralékokra jellemző, hogy rendezik a tartozást egy összegben vagy két-három havi részletben. Sok bérlő a havi számla késedelmes befizetése miatt számít hátralékosnak. A hátralék felhalmozás hosszabb időszaka akkor következik be, ha a bérlő családi és anyagi gondokkal küzd, emiatt a bérleti díj havi számlájának kiegyenlítése a fizetési kötelezettségek teljesítésének végére kerül. A szociális szálláshasználóknál továbbra is probléma, hogy a havi díjszámla kézhezvételéig elfogy a lakhatásra szánt összeg.

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 megállapodást kötünk az adóssal, ha az esedékes havi díjat pontosan megfizeti. A részletfizetés futamidejének megállapítására az adós teljesítőképessége, más közüzem díjtartozásra kötött részletfizetési megállapodás függvényében kerül sor. 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 szerződészerű 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 azt javasoljuk az adósnak. Ugyanígy a részletfizetési megállapodást megelőző feltétel a lakbértámogatás rendeletben rögzített szabályairól nyújtott tájékoztatás, illetve lehetőség szerint a támogatás igénybevétele. **2016. évben az előző évi 31 részletfizetési megállapodáshoz képest többet, 59 darabot 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, mely 2015. március 1-től az önkormányzat tehervállalása alapján SZMJV Önkormányzata Közgyűlésének 8/2015. (II/27.) önkormányzati rendelete a települési támogatás keretében nyújtott ellátások és a szociális szolgáltatások helyi szabályozásáról alkotott keretek között működik. Megfigyelhető, hogy a dolgozó, több gyermekes családok jövedelme magasabb, mint az adósságrendezési szolgáltatás igénybevételéhez lehet.

Az eljárás a szociális szolgáltató adósságkezelési tanácsadójával való együttműködéssel indul, melyről társaságunk Jogi- és Közbeszerzési Osztálya írásbeli tájékoztatást kap. Kérésükre vállaljuk, hogy három hónapig új intézkedés megtételére nem kerül sor a behajtási folyamatban. Több adós már a korábbi években is részt vett adósságkezelési szolgáltatásban, majd ismételten ezt az adósságrendezési módot választják. Jelenleg is sok adósnál akadály a adósságkezelésben való részvételnek az együttműködés feltételei között szereplő azon kitétel, miszerint az adósnak az összes közüzemi havi számláját 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.

2016. évben az előző évi 13 főhöz képest kétszer annyi, 26 adós kapta kézhez az adósságcsökkentési támogatásról szóló határozatot. A határozatban foglaltak nyilvántartásán túl 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. Ahhoz azonban, hogy „nullás” igazolást adjunk a bérleti jogviszony visszaállítási kérelemhez, szükséges a nyilvántartott perköltségek, végrehajtási költségek megfizetése is.

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

2016. december 31-i állapot szerint a díjfizetésre kiállított számlák közül már fizetési meghagyással követelt, de még ki nem egyenlített számlakövetelés tőke összege 7.563.816,- Ft.

Követeléseink behajtására indult eljárások keretében jelenleg is gyakran 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 2016. február 28-i dátummal került rögzítésre a bérlakás programban a 87/2016.(II/25.) közgyűlési határozat alapján 10.905.899,-Ft összegben a jogszabályi előírások szerint összeállított lista alapján a 2015. december 31-i időállapotról vonatkozóan 23 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.

A felszólítás hatására hozzávetőlegesen a felszólítottak fele akár a követelés teljes összegét, akár részletfizetési megállapodás megkötéséhez a havi díj és a felmondási határ feletti összeget megfizeti. **2016. évben öttel kevesebbet, mint előző évben, 15 bérleti szerződést mondtunk fel díjtartozás miatt.** 2014. évben 24 felmondásunk volt. E számok tükrében javuló fizetési fegyelemről beszélhetünk, mert évről évre csökken a felmondások száma. 2016. évben is sikerült a Bérleménykezelési Osztályon kezelni a bejelentett magatartási problémákat és emiatt nem került sor szerződés felmondására. Viszont a bérleti szerződések hosszabbításához adott bérleménykezelői javaslatok figyelembe veszik, hogy hol merült fel és maradt tartós a magatartási probléma.

A bérleti szerződés felmondását magában foglaló nyilatkozatban a felmondási idő határnapra történő megjelölése mellett a lakaskiürítésre külön felszólítjuk a bérlőt.

A felmondásban megjelölt határidőre 2016. évben – hasonlóan a korábbi évekhez – egyetlen bérlő sem költözött ki a lakásból. Mindenki szeretne újra szerződést kötni. Átmeneti szálláshasználók közül többen fontolóra veszik, hogy maradnak-e, vagy keresnek újabb lakhatási megoldást. Az önkormányzati bérlakásban élők élnek azzal a jogszabályi

lehetőséggel, miszerint a díjhátralék és közüzemi tartozások rendezése után ismét bérlővé válhatnak. Azonban még sokan nem érznek késztetést arra, hogy a lakás bérleti díját az elsődlegesen kifizetendő számlák közé tegyék. Az áram és gázszolgáltatók felé rendezik a havi díjat, míg a távhő szolgáltató és a SZOVA Zrt. követelése 900-1000 közötti bérlő illetve használó részéről nem bír pontos havi fizetési fegyelemmel. Az átmeneti szálláshasználóknál a szerződés megszűnése után a harmadik hónaptól a havi lakbér kétszerese kerül számlázásra és lakbértámogatás nélkül ez jelentősen növeli a díjhátralékokat.

A felmondással és a határozott idő elteltével megszűnt bérleti, illetve átmeneti szálláshasználati szerződések esetében a lakáskiürítésre irányuló kereseti kérelem benyújtását minden esetben külön felszólítás előzi meg. A korábbi évek gyakorlatához képest a felmondási idő letelte után küldött kiköltözési felszólítót hamarabb követi a kereseti kérelem benyújtása.

2016. július 1. napjától a törvényben meghatározott esetekben és személyi körben kötelező a bírósággal való elektronikus kapcsolattartás a 2015. évi CCXII. törvény alapján. Gazdasági társaság lévén csak elektronikus levelezést folytathatunk a bírósággal a 2016. július hó 1. napja után indult ügyekben.

A lakáskiürítésre irányuló polgári peres eljárásban képviselt álláspontunkat a hatályos törvény és lakásrendelet határozza meg. Úgy, mint az előző években 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, továbbá az átmeneti szálláshasználó és a szociális szálláshasználó szerződése nem került meghosszabbításra a Szombathelyi Járásbíróságnál kezdeményezzük a végrehajtási lap kiállítását, majd az eljárást az önálló bírósági végrehajtók folytatják le.

2016. év közepétől a több százezer forint hátralékot felhalmozott és 3-7 éve az önkormányzati bérlakást jogalap nélkül, bírósági határozatban lakás kiürítésre kötelezettként lakó volt bérlő felszólítót kapott. Részletesen összefoglaltuk a kiküldött levelekben azt, mennyi idő alatt halmozódott fel a tartozás, milyen segítséget vett igénybe annak megfizetéséhez a lakáshasználó. A részletes felszólító után sem adták vissza az érintettek a lakást, ezért elindítottuk a végrehajtási eljárást.

Az elindult eljárásokban a családsegítő szolgálat felvette a kapcsolatot a lakáshasználókkal annak érdekében, hogy a kiskorúak lakhatását figyelemmel kísérik, illetve lehetőség szerint részletfizetéssel vagy adósságkezelési szolgáltatással támogassák a hátralékok megfizetését. Többen kértek szociális szállást, de azok csekély számban állnak rendelkezésre.

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 elrendeléséről, majd a 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 egy végzésben állapítja meg a kiürítésre kötelezést, a kötelezettek, valamint családtagjaik személyét, a határidőket és a módjára vonatkozóan a karhatalom valamint a gyámhivatal közreműködését.

2016. évben is került sor önkormányzati bérlakás hatósági kényszer alkalmazásával történő visszavételére.

VII. 2016. évben a bérleménykezelési tevékenység során bekövetkezett rendkívüli események, és az egyedi ügyintézésért igénylő esetek

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

A 2016. évben is előfordultak rendkívüli események, illetve speciális ügyintézésért igénylő feladatok. Mindezekről kívánunk a jelen fejezetben átfogóan említést tenni.

VII.1. Bejelentések:

A 2016. évben is sor került feljelentés, illetőleg bejelentés megtételére különböző hatóságokhoz:

A megtett intézkedések közül az alábbiakat emeljük ki:

- A Szombathely, Óperint 18. szám alatti lakóépület duplaszárnyú, távvezérléssel nyitható kapuját 2016. február 13-án a hajnali órákban egy a lakóépületben élő bérlő gyermeke megrongálta. A nyomozó hatóság rövid időn belül felkereste a bérleménykezelőt az ügyre vonatkozó információk megerősítése érdekében. 2016. június 20-i keltezéssel, B.421/2016/6. iktatószámmal értesítést kapott a társaság a Szombathelyi Járási és Nyomozó Ügyészségtől. Az eljárás jelenleg is folyamatban van.
- A Szombathely, Szent István park 9. szám alatti önkormányzati tulajdonú épület feltöréséről 2016. május 9-én értesült a kezelő. Az illetékes bérleménykezelő a helyszínről értesítette a rendőrséget, és a kiérkező helyszínelőkkel együttműködve jegyzőkönyv felvételére és feljelentésre került sor. A rendőrségi eljárás az év végéig lezárult.

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

VII.2. Tűzesetek:

2016. év során egy alkalommal történt tűzeset a SZOVA Zrt. által kezelt ingatlanokat érintően.

2016. október 28. napján a délutáni órákban lakossági bejelentés érkezett a Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságra, mely szerint a Szombathely, Dr. Szabolcs Zoltán u. 1. számú lakóépület földszinti kerékpártárolójában tűz ütött ki.

A lépcsőházban kihelyezett tűzoltó-készülékkel egy ott lakó a tüzet eloltotta, a kiérkező tűzoltók a helyszínt biztosították a további tűz kialakulása, illetve elkerülése végett. Ezután kiszellőztették a kerékpártárolót és a lépcsőházat. A kiérkező mentők egy a földszinten élő idős hölgyet láttak el, mivel rosszul lett az ijedtségtől.

A tűzoltók megállapították, hogy a tűz forrása a kerékpártároló előterében elhelyezett, papírhulladékkal megrakott babakocsi volt. A tűz keletkezésének az oka ismeretlen. A tüzeset során az előtérben futó villanyvezetékek és villanszerelési szerelvények megolvadtak, a kerékpártároló oldalfalai és mennyezete erősen bekormozódott.

Az épület állagmegóvása érdekében megtett intézkedések:

A tüzeset után felmerülő villanszerelési hiányosságokat 2016. október 29. napján a társaságunk által megbízott szakember kijavította. A porral oltó készülékeket a társaságunk tűzvédelemi feladatokkal megbízott vállalkozója újratöltötte. A szennyezett falfelületeket a házfelügyelő letakarította.

VII.3. Faápolási munkák elvégzése:

A Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti SZMJV Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Nyugdíj Bérlok 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 válaszelevele 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. február 29. napján került sor.

VII.4. Állattartási problémák:

2016. 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 Paragvári u. 86. IV/91. szám, a Petőfi S. u. 31. fszt. 8. szám, a Óperint u. 18. III/44. szám, a Bem J. u. 6. VI/19. szám, valamint a Kisfaludy S. u. 66. I/8. szám alatti bérlakásokban élőket érintően érkezett állattartással összefüggő panasz, melyek kapcsán azonban – a társaságunk által megtett intézkedéseken túlmenően – egyéb hatósági intézkedés nem történt.

A panaszok többségében elsősorban a közös helyiségek nem rendeltetésszerű használatára, az állati ürülék eltávolítására vonatkozó kötelezettség megsértésére, illetőleg az állatok által kiváltott zavaró zajhatásra vonatkoztak.

VII.5. Bérlők magatartásával összefüggő problémák:

2016. évben a 2015. évhez képest 40 bejelentéssel több érkezett társaságunkhoz az önkormányzati bérleményeket érintő magatartási problémákat illetően. Az év során összesen 89 db panaszbejelentést regisztráltunk.

A panaszbejelentések több mint a fele, összesen 48 panasz érkezett a társaságunk által működtetett ún. „zöld számra”. Megállapítható, hogy a 2015. évhez képest 52%-al több panaszbejelentés érkezett osztályunk felé. A bejelentések közül 36 bejelentés munkaidőben érkezett társaságunkhoz.

Az előző évekhez hasonlóan 2016. évben a panaszok többségében a bepanaszolt személyek (bérlők, lakáshasználók, szociális szálláshasználók) botrányos, tűrhetetlen és a békés egymás mellett élésnek nem megfelelő magatartására vonatkozóan érkeztek. 2016. évben 6 alkalommal érkezett azonos, vagy részben azonos bejelentés, melyek általában 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.

2016. év folyamán a zöld számra az egyik legtöbb jelzés ismételten a Szombathely, Dr. Szabolcs Z. u. 1. számú lakóépületből érkezett. Az ott élők 11 alkalommal jelezték a zöld számra, hogy a Dr. Szabolcs Z. u. 1. I/106. szám alatti átmeneti szálláshasználók - gyakran késő estig tartó – hangoskodásukkal rendszeresen zavarják a környezettükben élők pihenését és nyugalmaát. 4 alkalommal érkezett bejelentés a Szombathely, Kisfaludy 66. I/8. szám alatt élő személyek közös használatú helyiségek rendeltetés ellenes használata miatt. A Körmenői u. 20. fszt. 7. szám alatt élő szociális szálláshasználó, provokatív és a békés egymás mellett élés szabályainak nem megfelelő magatartása miatt összesen 3 bejelentés érkezett társaságunkhoz 2016. évben, azonban – amint azt a korábbi években is tapasztaltuk – az e lakóépületből érkező bejelentések inkább a lakók személyes konfliktusából eredtek.

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

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

VII.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 képviselőjének 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 (végelegesen 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 megfelelése esetén a tulajdonos önkormányzat felé az aláírásra történő továbbítása.

VIII. Összegzés

❖ 2016. december 31. napján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló, összesen 2.129 db lakásbérlemény, 448 db nem lakás céljára szolgáló helyiség szerepelt nyilvántartásunkban. A SZOVA Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú lakásállomány a megelőző évhez képest 1 %-kal csökkent. 2016. évben összesen 2 db önkormányzati bérlakás értékesítésére került sor.

❖ Az elmúlt év végén a 2.129 db bérlakás közül összesen 1.963 db bérlakásban laktak bérlők, használók. Ez mintegy 92,2 %-os kihasználtságot tükröz, ami azt jelenti, hogy a korábbi évek adataitól eltérően valamelyest nagyobb mértékben 0,9%-al növekedett a lakott lakások aránya. Az arány kedvező változását a lakásállomány csökkenése indukálta.

❖ A 2016. év végére némileg – 2 %-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.

❖ A 2016. év végére 8,7 %-kal csökkent a jogcím nélküli lakáshasználók száma, az előző évekhez hasonlóan továbbra is csökkenő tendenciában alakul a lakások száma ebben a kategóriában. 6 évvel korábban az év végi adatok meghaladták a 290 db számot, mindez 2016. végén 208 db volt.

❖ 2016. december 31. napján összesen 166 db üres lakás szerepelt nyilvántartásunkban. 2016. év végére az üres lakások száma a 2015. évi adathoz képest – 21 darabbal – csökkent.

A csökkenést döntő mértékben befolyásoló tényező az, hogy a 2016. év során megvalósulhatott - Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 104/2016. (IV.19.) OSzB. számú határozata nyomán – 40 millió Ft összegű pénzeszköz átadással 16 db önkormányzati bérlemény helyreállítása.

Az üres lakások állományából 18 db lakás volt kijelölhető állapotú, ebből 6 db lakást érintően azonban nem az önkormányzatot illette meg a bérlőkijelölés joga. 53 db bérlemény ún. „egyéb okból” állt üresen, e körben tartottuk nyilván – egyebek

mellett – az értékesítésre szánt, illetőleg a szanálásra kijelölt bérleményeket. 71 db lakás szerepelt a helyreállításra váró lakások között.

- ❖ 2016. évben az önkormányzati ingatlanok hasznosításából összesen 749,67 millió Ft bevételünk keletkezett. A 2015. évi bevételek (tehát az összes bevétel – hátralék állományváltozás és behajthatatlan bérleti díjak összegének különbsége) több mint 143,1 millió Ft-tal több bevételt eredményeztek a megelőző évi bevételeknél. A kimutatások alapján a matematikai pozitív különbséget a lakásbérleti díj-előírás, továbbszámolt közüzemi költségek összege valamint az önkormányzat által nyújtott forrás-kiegészítés indukálta.
- ❖ A 2015. évben befejeződött, leendő bérlő által helyreállított lakások kapcsán a bérbeszámítás keretében elismerhető összeg összesen 43,3 millió Ft-t tett ki, 5,5 millió Ft-tal kevesebbet, mint a megelőző évben
- ❖ Bérlet helyreállítás a 2016. évben Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Oktatási és Szociális Bizottságának (OSzB) 104/2016. (IV.19.) sz. határozata alapján 40 millió forint értékben történt a lakások helyreállítására és a felmerülő pótmunkákra, pénzeszköz átadási megállapodás keretében. Ezen keretösszegeből 16 db lakás került helyreállításra, melyek 2016. év végére már többségében rendelkeztek bérlői kijelöléssel.
- ❖ 2016. évben az önkormányzati ingatlanok fenntartására, kezelésére, üzemeltetésére összesen mintegy 689,63 millió Ft felhasználására került sor. A 2015. év adatahoz viszonyítva, ez az összeg a kiadási oldalon 1,23 %-os növekedést mutat. 2016. évben az önkormányzati tulajdonú bérlemények, illetőleg kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére 8,73 millió Ft-tal költött többet a társaság a megelőző évhez képest. 2016. évben felújítási alapképzésre – a korábban vállalt kötelezettségek miatt felmerülő részletfizetésekkel együtt – összesen 62,91 millió Ft kifizetést teljesített a SZOVA Zrt. a társasházak és lakásszövetkezetek felé. A felújítási alapképzésre teljesített kifizetéseink 1,41 millió Ft-tal növekedtek az előző évhez képest. 2016. évben karbantartásra összesen 127,54 millió Ft-t költöttünk. A teljesített kiadások 13,72 millió Ft-tal magasabb összegben jelentkeztek a 2015. évben teljesített kiadásokkal szemben. Mindez 12 %-os emelkedést jelent a karbantartási kiadások körében az előző évhez képest. A közüzemi költségek összege 2016. évben több mint 92,47 millió Ft-t tett ki, mely összeg a 2015. évi adatokhoz képest 1,3 %-os csökkenést jelent.
- ❖ A korábbi évekhez képest a 2016. évben a hátralékállomány növekedését tapasztaltuk. A SZOVA Zrt. kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények vonatkozásában – ideértve a lakás és a nem lakás célú bérleményeket is – 2016.

december 31. napján a társaság által nyilvántartott összes hátralék 339,02 millió Ft volt.

A lakásokkal összefüggésben nyilvántartott, lejárt határidejű kintlévőségeink 2016. december 31. napján összesen 239,17 millió Ft összeget tettek ki.

A megelőző év végén a nyilvántartott hátralék összege 234,04 millió Ft volt, ennek figyelembe vételével 2016. évben a lakások hátraléknövekedése 5,13 millió forint volt.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek díjhátralékai 2016. év során közel 25,29 millió forinttal nőttek.

- ❖ 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 2016. december 31-ig felhalmozott 238,02 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 31.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt. ⑦
8700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

**Kimutatás az önkormányzati bérlemények bérleti díj-előírásáról,
a lakbértámogatásról és a befolyt bérleti díjról (Ft-ban)
2016.**

2. számú melléklet

	Lakások				Lakbértámogatás				Lakások				Nem lakás célú helyiségek			
	Lakbérletdíj, támogatással csökkentett, járulékok nélkül		Lakbérletdíj, járulékok nélkül		Befolyt lakbér, járulékok nélkül		Bérleti díj előírás		Befolyt bérleti díj		Bérleti díj előírás		Befolyt bérleti díj			
	OK tulajdonú lakások /TML nélkül /	OK tulajdonú lakások	OK tulajdonú lakások /TML nélkül /	OK tulajdonú lakások	OK tulajdonú lakások /TML nélkül /	OK tulajdonú lakások	nettó bérleti díj	AFA	összesen	nettó bérleti díj	AFA	összesen	nettó bérleti díj	AFA	összesen	
	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	összesen	
2016. január	36 288 693	2 010 482	38 299 175	13 927 197	30 618 203	2 834 115	33 452 318	11 753 143	3 173 348	14 926 491	6 192 966	1 671 750	7 864 716			
2016. február	32 862 471	1 998 439	34 860 910	15 641 790	32 791 241	2 059 341	34 850 582	10 795 734	2 914 848	13 710 582	8 889 014	2 370 593	11 259 607			
2016. március	33 593 376	2 015 973	35 609 349	15 353 338	31 925 238	1 887 540	33 812 778	11 055 856	2 985 081	14 040 937	7 488 098	2 020 915	9 509 013			
2016. április	32 703 799	2 002 296	34 706 095	15 983 225	33 642 393	2 232 425	35 874 818	10 922 124	2 948 973	13 871 097	4 114 282	1 109 292	5 223 574			
2016. május	33 858 014	2 026 976	35 884 990	15 910 359	35 327 669	2 056 097	37 383 766	11 627 066	3 139 308	14 766 374	13 563 264	3 661 283	17 224 547			
2016. június	32 188 993	2 031 492	34 220 485	16 140 830	32 199 835	2 120 297	34 320 132	10 385 187	2 804 000	13 189 187	7 734 141	2 087 406	9 821 547			
2016. július	33 749 341	1 981 265	35 730 606	16 044 978	32 907 105	2 054 853	34 961 958	10 306 910	2 782 866	13 089 776	5 609 349	1 514 493	7 123 842			
2016. augusztus	32 443 043	1 966 541	34 409 584	16 102 198	32 160 878	2 093 473	34 254 351	11 075 027	2 990 257	14 065 284	9 305 077	2 510 868	11 815 945			
2016. szeptember	33 607 597	1 966 539	35 574 136	16 233 107	34 088 605	2 083 525	36 172 130	8 519 682	2 300 314	10 819 996	9 090 797	2 452 956	11 543 753			
2016. október	32 800 179	2 005 403	34 805 582	16 066 466	33 179 875	2 102 928	35 282 803	8 139 639	2 197 703	10 337 342	7 180 927	1 937 291	9 118 218			
2016. november	32 885 488	2 002 706	34 888 194	16 280 376	31 333 472	2 053 733	33 387 205	8 468 686	2 286 545	10 755 231	9 350 282	2 323 576	11 873 858			
2016. december	31 982 118	2 002 726	33 984 844	16 178 253	32 713 021	2 168 096	34 881 117	8 303 222	2 241 870	10 545 092	9 536 081	2 574 639	12 110 720			
2016. év összesen			422 973 950				418 233 998						124 489 340			

Önkormányzati tulajdonú bérlemények hátraléka
2016.

4. számú melléklet

Éle lakásbérleti szerződések hátraléka	Hátralékok darabszáma												
	2015. december 31.	2016. január 31.	2016. február 29.	2016. március 31.	2016. április 30.	2016. május 31.	2016. június 30.	2016. július 31.	2016. augusztus 31.	2016. szeptember 30.	2016. október 31.	2016. november 30.	2016. december 31.
10 000 Ft alatt	183	202	189	158	152	152	142	164	145	150	147	170	141
10 000-30 000	252	297	271	246	266	241	255	267	262	261	261	264	243
30 000-50 000	138	164	135	165	169	161	165	136	149	143	127	141	148
50 000-100 000	133	149	150	156	147	149	143	142	140	144	125	126	133
100 000-250 000	86	95	101	93	88	85	75	67	74	67	69	71	63
250 000-500 000	58	35	35	40	38	39	42	46	46	39	38	32	30
500 000- Hátralék elő szerződésekből összesen	890	997	941	915	919	884	880	897	869	864	823	859	815
Hátralék nem elő szerződésekből	399	406	384	382	377	375	381	381	385	389	386	395	397
HM lakások hátraléka													
ÖK lakás összesen	1 289	1 403	1 325	1 297	1 296	1 259	1 261	1 278	1 254	1 253	1 209	1 254	1 212
Hátralék ÖK egyéb bérlemények elő szerződés	84	98	90	95	92	99	83	97	82	98	96	94	82
Hátralék ÖK egyéb bérlemények nem elő szerződés	33	32	29	26	27	27	28	29	29	29	30	30	30
ÖK egyéb bérlemény összesen	117	130	119	121	119	126	111	126	111	128	126	124	112
ÖK bérlemény összesen	1 406	1 533	1 444	1 418	1 415	1 385	1 372	1 404	1 365	1 381	1 335	1 378	1 324

Éle lakásbérleti szerződések hátraléka	Hátralékok összege												
	2015. december 31.	2016. január 31.	2016. február 29.	2016. március 31.	2016. április 30.	2016. május 31.	2016. június 30.	2016. július 31.	2016. augusztus 31.	2016. szeptember 30.	2016. október 31.	2016. november 30.	2016. december 31.
10 000 Ft alatt	766 998	888 826	791 962	806 288	709 659	763 360	680 187	777 502	703 853	754 237	775 962	860 931	690 813
10 000-30 000	4 692 884	5 687 437	5 144 448	4 584 154	5 037 863	4 527 746	4 917 724	5 103 422	5 011 822	5 090 004	4 954 339	4 998 972	4 593 898
30 000-50 000	5 276 742	6 372 628	5 248 064	6 286 690	6 499 119	6 263 123	6 454 144	6 173 907	5 903 599	5 562 658	4 812 959	5 423 740	5 693 807
50 000-100 000	9 277 619	10 206 886	10 230 757	10 895 145	10 401 003	10 206 268	9 587 257	9 829 899	9 614 020	10 081 197	8 524 446	8 517 814	8 977 218
100 000-250 000	13 462 872	15 372 683	15 812 149	14 730 628	14 045 200	13 695 811	11 474 638	10 212 655	11 144 427	10 633 239	10 565 701	11 285 072	10 004 222
250 000-500 000	13 792 570	13 019 690	14 029 014	14 105 175	13 155 989	13 882 643	14 869 706	16 507 885	17 039 425	14 379 450	13 608 482	11 977 550	11 161 238
500 000- Hátralék elő szerződésekből összesen	55 972 259	55 237 048	56 704 513	56 623 447	58 656 371	58 254 574	61 101 430	59 514 135	59 019 938	57 405 149	59 578 626	59 386 314	61 406 815
Hátralék nem elő szerződésekből	1 032 841 894	1 067 885 198	1 079 960 907	1 080 031 527	1 083 505 204	1 075 593 525	1 090 085 086	1 081 119 405	1 084 437 086	1 039 066 834	1 028 818 515	1 026 650 393	1 025 528 011
HM lakások (20b) hátraléka	133 907 883	134 134 996	130 126 642	131 653 601	130 563 781	131 085 420	130 300 580	131 126 619	131 673 045	135 365 377	135 585 620	136 811 963	136 643 413
ÖK lakás összesen	237 149 777	240 920 194	238 087 549	239 685 128	239 068 985	238 678 945	239 385 666	239 246 024	240 110 151	239 272 111	238 404 135	239 462 356	239 171 424
Hátralék ÖK egyéb bérlemények elő szerződés	47 785 604	55 076 620	58 667 278	62 236 974	69 459 840	68 171 592	65 425 468	72 568 499	75 626 725	10 777 198	14 957 954	7 182 996	5 828 880
Hátralék ÖK egyéb bérlemények nem elő szerződés	34 565 986	35 345 051	27 635 851	27 497 031	28 829 127	28 712 452	28 649 634	28 717 933	28 607 990	94 041 422	94 208 980	94 100 238	94 021 726
ÖK egyéb bérlemény összesen:	82 354 590	90 421 671	86 301 129	89 734 005	98 288 967	96 884 044	94 075 102	101 286 432	104 234 715	104 818 620	109 166 934	101 283 234	99 850 606
ÖK bérlemény összesen	319 504 367	331 341 865	324 388 678	329 419 133	337 357 952	335 562 989	339 460 768	340 532 456	344 344 846	344 090 731	347 571 069	340 745 590	339 022 030

ÖNKORMÁNYZATI INGTALNOK

ÖNKORMÁNYZATI INGTALNOK