

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit 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 HELYISÉGEK HASZNOSÍTÁSÁRÓL**

2017.

TARTALOMJEGYZÉK

ÁBRA-JEGYZÉK ÉS MELLÉKLETEK JEGYZÉKE:	3
I. BEVEZETÉS	4
II. A SZOVA NONPROFIT ZRT. BÉRLEMÉNYKEZELÉSI TEVÉKENYSÉGÉT FOLYTATÓ SZERVEZETI EGYSÉGÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA	5
III. A LAKÁSGAZDÁLKODÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ LEGFONTOSABB JOGSZABÁLY-VÁLTOZÁSOK	6
IV. A SZOVA NONPROFIT ZRT. ÁLTAL KEZELT ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLANOK ÁLLOMÁNYA	7
IV.1. Az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások 2017. évi hasznosításának bemutatása	12
IV.2. Lakott önkormányzati lakások hasznosítása	14
IV.2.1. Bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási joggal érintett lakások	16
IV.2.2. Nyugdíjas Bérlők Háza	17
IV.2.3. Az Önkormányzati bérleti jogviszonyokra vonatkozó kijelölések	17
IV.2.4. Lakások bérbeadására meghirdetett pályázati eljárás	18
IV.2.5. A lakásrendelet 21/A. §-ára történő hivatkozással kiadott kijelölés	18
IV.2.6. Átmeneti szállások	18
IV.2.7. Mérnök- Orvos Pedagógus Ház (MOP Ház)	18
IV.2.8. Szociális szállások	19
IV.2.9. Jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók	20
IV.3. Bérleményellenőrzések:	21
IV.4. Az üresen álló lakások körének bemutatása	22
IV.4.1. A helyreállításra váró lakások	25
IV.5. Az üresen álló bérlakások helyreállítása	27
IV.5.1. Pénzeszköz átadással megvalósuló Önkormányzati bérlakás-helyreállítások	27
IV.5.2. Bérbeadót terhelő, bérlő bevonásával történő lakás-helyreállítás bérbeszámítással	28
V. A LAKÁSGAZDÁLKODÁSSAL KAPCSOLATOS BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK ALAKULÁSA	29
V.1. Az önkormányzati ingatlanok hasznosításából származó 2017. évi bevételek	30
V.1.1. Lakásbérleti díj-előírás, lakbér támogatás, lakbér csökkentés	31
V.1.2. Bérbeszámítás bérlemény helyreállítása esetén	34
V.1.3. Nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérleti díj-előírás	35
V.1.4. Bérlőknek, használóknak továbbszámlázott költségek előírása	37
V.1.5. Egyéb bevételek	38
V.2. Önkormányzati tulajdonú bérleményekkel kapcsolatos 2017. évi kiadások, a bevételek felhasználása	38
V.2.1. Üzemeltetésre fordított kiadások	39

V.2.2. Felújításra fordított kiadások	41
V.2.3. Karbantartásra fordított kiadások	42
V.2.4. Köztüzemi költségek	44
V.2.5. Egyéb kiadás	44
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	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
VI.3. Hátralékbehajtás folyamata, megtett intézkedések	51
VII. 2017. ÉVBEN A BÉRLEMÉNYKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG SORÁN BEKÖVETKEZETT RENDKÍVÜLI ESEMÉNYEK, ÉS AZ EGYEDI ÜGYINTÉZÉST IGÉNYLŐ ESETEK	57
VII.1. Bejelentések:	57
VII.2. Túzesetek:	57
VII.3. Faápolási munkák elvégztetése:	58
VII.4. Állattartási problémák:	58
VII.5. Bérlők magatartásával összefüggő problémák:	58
VII.6. Társasházi közgyűlések:	59
VIII. ÖSSZEGZÉS	60

Ábra-jegyzék és melléletek jegyzéke:

1. **ábra:** A SZOVA Nonprofit Zrt. által kezelt Önkormányzati tulajdonú ingatlanok rendeltetés szerinti megoszlása 2017.
 2. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú bérlakások megoszlása a bérlakásnak helyet adó épület tulajdoni formája szerint 2017.
 3. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2017.
 4. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények megoszlása fűtési mód szerint 2017.
 5. **ábra:** Lakott és üres önkormányzati lakások megoszlása
 6. **ábra:** Lakott és üres önkormányzati lakások számának alakulása 2013-2017.
 7. **ábra:** Lakott önkormányzati tulajdonú lakások jogcím szerinti megoszlása
 8. **ábra:** Jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók számának alakulása 2013-2017.
 9. **ábra:** Üres lakások megoszlása az üresen állás oka alapján 2017.
 10. **ábra:** Helyreállításra váró lakások darabszámának alakulása 2013-2017.
 11. **ábra:** Önkormányzati bérlemények hasznosításából származó bevételek megoszlása 2017.
 12. **ábra:** Lakásbérleti díj-előírás összegének alakulása 2013-2017.
 13. **ábra:** Nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérelőírás 2013-2017.
 14. **ábra:** A bérlőknek, használóknak továbbszámlázott díjak előírásának megoszlása 2017.
 15. **ábra:** Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításából származó bevételek felhasználása 2017.
 16. **ábra:** Karbantartási munkákra fordított kiadások 2013-2017.
 17. **ábra:** SZOVA Nonprofit Zrt. által kezelt önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralék alakulása 2013-2017.
 18. **ábra:** Önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralék alakulása 2017. év
 19. **ábra:** Önkormányzati bérleményekkel összefüggő hátralékok összetétele
 20. **ábra:** Önkormányzati bérlakásokkal összefüggő összes hátralék alakulása 2013-2017.
 21. **ábra:** Önkormányzati nem lakás célú helyiségek hátraléka 2017.
-
1. **táblázat:** Az értékesítés miatt 2017. évben kezelésből kiadott lakások
 2. **táblázat:** A 2017. évben kezelésből kikerült nem lakáscélú helyiségek
 3. **táblázat:** Önkormányzati lakások komfortfokozat szerinti átlag lakbére 2017.
 4. **táblázat:** A lakások komfortfokozata és szobaszáma szerinti felosztás 2017.
 5. **táblázat:** Bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási joggal érintett lakások száma
 6. **táblázat:** 2017. évben megüresedett bérlakások időbeli megoszlásában
 7. **táblázat:** Azon okok, amelyek miatt a bérlemények nem hasznosíthatók
 8. **táblázat:** 2013-2017. év közötti üres lakások darabszámának alakulása
 9. **táblázat:** 2017. évet tekintve havi bontásban kimutatott megállapított lakbér, illetőleg lakbértámogatás összege
 10. **táblázat:** 2017. év végén műszaki állapot miatti lakbércsökkenés
-
1. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények hasznosításából származó bevételek 2017.
 2. **sz. melléklet:** Kimutatás az önkormányzati tulajdonú bérlemények bérleti díj-előírásáról, a lakbértámogatásról és a befolyt bérleti díjról 2017.
 3. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények bevételeinek felhasználása 2017.
 4. **sz. melléklet:** Önkormányzati tulajdonú bérlemények hátraléka 2017.

I. Bevezetés

A SZOVA Nonprofit Zrt. ezen beszámolójában kíván jelentést adni a Szombathely Megyei Jogú Város tulajdonában álló, a SZOVA Nonprofit Zrt. Bérleménykezelési Osztálya által kezelt ingatlanok 2017. évi kezelési és üzemeltetési tevékenységéről, eredményeiről.

A beszámoló szerkezetileg követi az előző évek beszámolóinak tematikai felépítését, ezzel biztosítva az ingatlanok kezelésével kapcsolatos tényadatok összehasonlíthatóságát. A beszámoló fejezeteiben bemutatjuk, grafikonok segítségével szemléltetjük a kezelt ingatlan állomány tényadatait, azok alakulásának, valamint a gazdálkodás pénzügyi kimutatásaiból a kezelési tevékenység folyamatát, ismertetjük az azt befolyásoló a 2017. év során bekövetkezett körülményeket, a meghatározó döntéseket, és változások hatásmechanizmusát.

A beszámoló szerkezetileg négy fejezetre felosztva tartalmazza az ingatlan-állomány, és az azokkal kapcsolatos tevékenységek különböző szempontok szerinti szemléltetését, a kezeléssel összefüggő adatok értékelést, valamint az események leírását. A záró fejezet lényegre törő módon, a leglényegesebb sarokpontokon keresztül összegzi a beszámoló tartalmát.

A szöveges dokumentáció által hivatkozott melléletek, kategóriákra bontva szemléltetik, és pénzügyi adatokkal támasztják alá a 2017. 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.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Tulajdonost, hogy az adatvédelmi előírásoknak megfelelően az egyedi esetek, események bemutatása során kizárólag csak a pontos helyszín, azaz az önkormányzati tulajdonú bérlemény címe kerül feltüntetésre.

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

Bevezető fejezetünket követően kívánunk kitérni a Bérleménykezelési Osztály tevékenységének bemutatására.

A SZOVA Nonprofit Zrt. a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatával 2006. évben megkötött, jelenleg is érvényben lévő üzemeltetési szerződés keretei között végzi a Tulajdonos rendelkezései alapján, illetve a hatályos jogszabályi keretek között a kezelői tevékenységet. Ezen tevékenységet Társaságunk szervezetileg a Városüzemeltetési Igazgatósága alá tartozó Bérleménykezelési Osztályával látja el.

A napi feladatok hatékony és eredményes teljesítése Társaságunk további egységeinek – a Jogi- és Közbeszerzési Osztály, a Pénzügyi és Számviteli Csoport, a Díjkönyvelés, a Létesítmény-üzemeltetési Osztály, a Társasház-kezelési Osztály – közvetlen közreműködésével valósítható meg.

Az ingatlankezelési tevékenység folyamata során arra az optimális működtetésre törekedünk, amely a szükséges és megfelelő üzemeltetés és karbantartás mellett biztosítja az ingatlanok, bérlemények rendeltetésszerű használatát, használhatóságát, 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 bérleménykezelők által elkészített karbantartási, helyreállítási, felújítási munkákat tartalmazó „kiírás” alapján készíti el a Létesítmény-üzemeltetési osztály munkatársa a műszaki tartalommal bíró költségvetést, mely alapján a Bérleménykezelési Osztály pályáztatja meg a kivitelezési munkálatok elvégzését.

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

Bérleménykezelési Osztályunk állománya a 2017. december 31. napi állapot szerint 18 fő volt, melyből 11 fő szellemi és 7 fő úgynevezett házhoz beosztott fizikai dolgozó volt. Az irodai dolgozók létszáma a következő munkaköröket ellátó személyekből állt: 6 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 tevődött össze.

A 2017. évben 1 fő bérleménykezelő munkakör megüresedett. A megüresedett munkakört két fő látja el helyettesítéssel a szülési szabadságon lévő kolléga 2018. évi visszatértéig.

2017. szeptember 14-én a társaságot teljes körűen érintve lezajlott az alkalmazott minőségirányítási rendszer auditja. Társaságunk az auditot megelőzően felkészült az MSZ EN ISO 9001:2015 szabványra történő átállásra, az auditot követően társaságunk megkapta az új szabvány szerinti minősítést, így annak irányelveit alkalmazzuk az osztály működtetése során is.

III. A lakásgazdálkodással összefüggő legfontosabb jogszabály-változások

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 2017. év december 31-ig nem változott. Az új Ptk. hatálybalépésével összefüggésben más jogszabályok is változtak a korábbi évben, de a 2017. 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. 2017. évben szintén olyan változása volt a törvénynek, mely munkánkat nem érintette.**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény nem módosult 2017. 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 2017. évben nem kerültek módosításra.

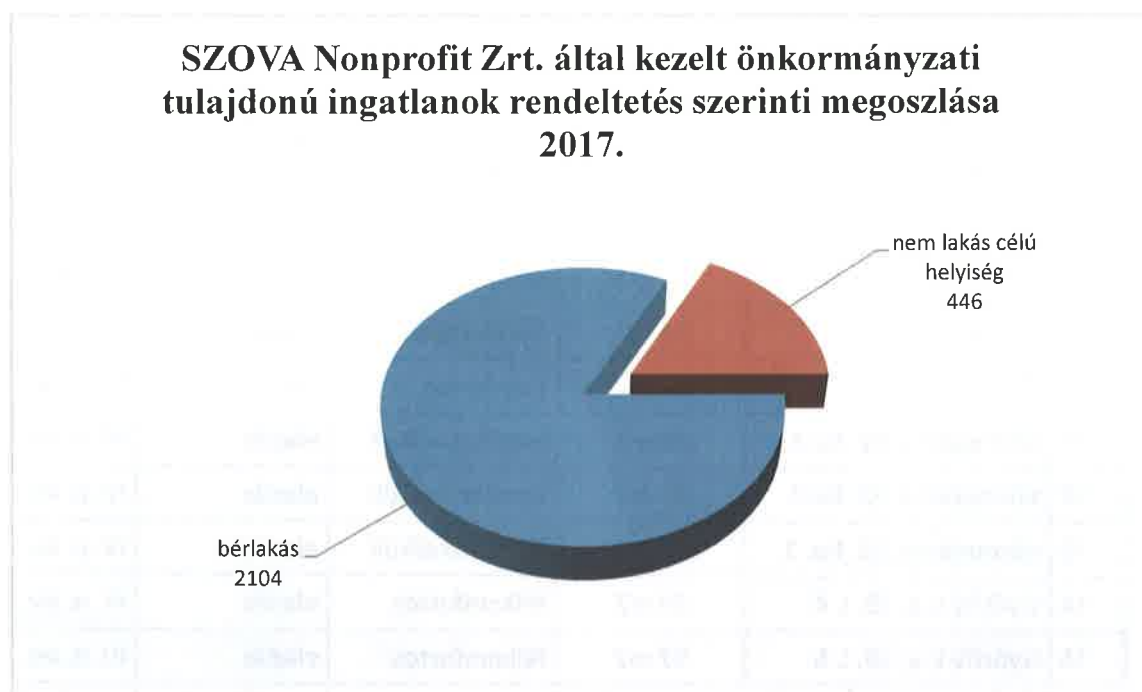
A nem lakás célú helyiségek kezelésének és bérbeadásának szabályai Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V.25.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló 10/2017. (V.9.) önkormányzati rendelete alapján módosításra kerültek.

A módosítás értelmében, annak 2017. június 01. napján hatályba lépését követően „A helyiséget jogcím nélkül használó, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a helyiségre megállapított helyiségbér kétszeresének megfelelő használati díjat köteles fizetni.”.

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

A 2017. december 31. napi állapot szerinti, Társaságunk által kezelt, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanok állományát kívánjuk áttekintő formában ismertetni és különböző megközelítésben szemléltetni.

A következő ábra rendeltetésük szerint szemlélteti a kezelt ingatlanok számát:



1. ábra

2017. év végén összesen 2.104 db lakásbérlemény, 446 db nem lakás céljára szolgáló helyiség kezelését látta el Társaság Bérleménykezelési Osztálya.

Amint az 1. ábrán is átható – mely az ingatlanok megoszlását mutatja –, a kezelt ingatlanok túlnyomó részét a 2017. évben is a lakásbérlemények tették ki.

2016. december 31. napján összesen 2.129 db lakásbérlemény szerepelt nyilvántartásunkban, a 2017. évi adatokból látható, hogy az év során **25 bérleményt jelentő állománycsökkentés következett be.** Megállapítható, hogy az elmúlt év során a SZOVA Nonprofit Zrt. által **kezelt lakásállomány – az előző évhez hasonlóan – ismét közel 1 %-kal csökkent.**

Az állománycsökkenés az önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséből adódott ebben az évben is. 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 a 2017. évben kezelésünkben kiadott lakásokat, melyek értékesítésére a tulajdonos önkormányzat által Közgyűlési határozatban hozott döntés alapján került sor.

sor sz.	bérlemény címe	alapterület	komfort fok.	megjegyzés	kezelésből kiadás
1	Győrffy I. u. 1. fsz. 5.	47 m ²	félkomfortos	eladás	I. n. év.
2	Király u. 1. III. 10.	116 m ²	összkomfortos	eladás	I. n. év.
3	Győrffy I. u. 35. fsz. 1.	35 m ²	komfortnélküli	eladás	I. n. év.
4	Győrffy I. u. 35. fsz. 2.	23 m ²	komfortnélküli	eladás	I. n. év.
5	Győrffy I. u. 35. fsz. 3.	25 m ²	komfortnélküli	eladás	I. n. év.
6	Győrffy I. u. 35. fsz. 4.	27 m ²	komfortnélküli	eladás	I. n. év.
7	Győrffy I. u. 35. fsz. 5.	26 m ²	komfortnélküli	eladás	I. n. év.
8	Győrffy I. u. 35. fsz. 7.	25 m ²	félkomfortos	eladás	I. n. év.
9	Malom u. 2. I. 3.	54 m ²	összkomfortos	eladás	II. n. év.
10	Győrffy I. u. 3. fsz. 4.	29 m ²	komfortos	eladás	IV. n. év.
11	Körmedni u. 32. fsz.1.	30 m ²	komfortnélküli	eladás	IV. n. év.
12	Körmedni u. 32. fsz.2.	63 m ²	komfortnélküli	eladás	IV. n. év.
13	Körmedni u. 32. fsz. 3.	34 m ²	komfortnélküli	eladás	IV. n. év.
14	Győrffy I. u. 18. I. 4.	54 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.
15	Győrffy I. u. 18. I. 5.	57 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.
16	Győrffy I. u. 18. I. 6.	35 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.
17	Győrffy I. u. 18. I. 7.	35 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.
18	Győrffy I. u. 18. I. 8.	48 m ²	komfortos	eladás	IV. n. év.
19	Győrffy I. u. 18. II. 9.	51 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.
20	Győrffy I. u. 18. II. 10.	34 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.
21	Győrffy I. u. 18. II. 11.	37 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.
22	Győrffy I. u. 18. II. 12.	63 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.
23	Győrffy I. u. 18. fsz. 1.	35 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.
24	Győrffy I. u. 18. fsz. 2.	35 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.
25	Győrffy I. u. 18. fsz. 3.	47 m ²	félkomfortos	eladás	IV. n. év.

1. táblázat

Az 1. számú táblázatból megállapítható, hogy 2017. évben 8 komfortnélküli, 13 félkomfortos, 2 komfortos illetve 2 összkomfortos komfortfokozatú lakással csökkent a SZOVA Nonprofit Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú lakásállomány.

Az elmúlt év végén 446 db nem lakás célú bérlemény kezelését látta el a SZOVA Nonprofit Zrt.

2017. december 31. napján a SZOVA Nonprofit Zrt. által az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségekről nyilvántartott állományban funkciójukat tekintve összesen 11 db műhely, 13 db hőközpont, 46 db üzlethelyiség, 43 db iroda, 62 db egyéb helyiség, 70 db raktár és 201 db személygépkocsi tároló szerepelt.

2016. évhez képest a nem lakás célú bérlemények száma 2 darabbal csökkent. A SZOVA Nonprofit Zrt. által kezelt nem lakáscélú bérlemények közül a következő bérlemények kerültek ki:

sorsz.	bérlemény címe	alapterület	rendeltetés	megjegyzés	kezelésből kiadás
1	Savaria tér 1. C. 00.00.	68 m2	raktár	eladás	III. n. év.
2	Savaria tér 1. G. 00.00.	69 m2	raktár	eladás	III. n. év.

2. táblázat

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:



2. ábra

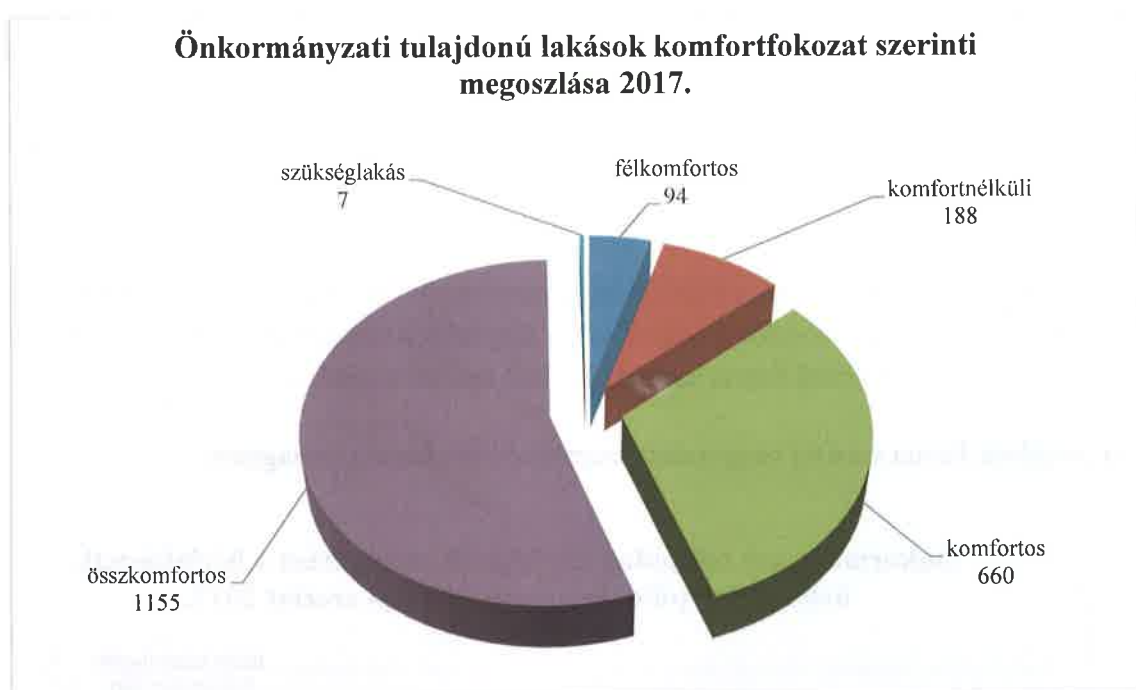
Az önkormányzati bérlakások döntő többsége, mintegy 66 %-a vegyes tulajdonú épületben található, melyek 95,5%-a társasházként működik jogi formáját tekintve. A társasházi lakások összesen 373 lakóépületben található, melyek 51,7 %-át, 193 épület

közös képviselőt a SZOVA Nonprofit Zrt. Társasház-kezelő Osztálya 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 közel egyharmada kap helyet kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületekben, melyek száma 2017. év végén 58 db volt.

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



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 összeskomfortos lakások aránya növekedett.

A komfortfokozat szerinti megoszlás változása nyilvánvalóan összefügg az 1. számú táblázatban szereplő, 2017. 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	1 155	49 359,0	29 328 258	594,18
Komfortos	660	32 840,0	20 132 052	613,02
Félkomfortos	94	3 882,5	1 845 660	475,38
Komfortnélküli	188	6 827,5	2 451 133	359,01
Szükséglakás	7	113,0	36 347	321,65
összesen:	2 104	93 022,0	53 793 450	578,29

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, így a 2017. évben sem.

Továbbra is gondot okoz Szombathelyen a munkaerőhiánnyal összefüggésben a megnövekedett bérlakás-kereslet, tekintettel arra, hogy a környékbeli üzemek, gyárak lakást is biztosítanak leendő, nem helyi lakosú munkavállalók számára, emiatt a lakásbérleti piac árai az elmúlt években drasztikusan emelkedtek.

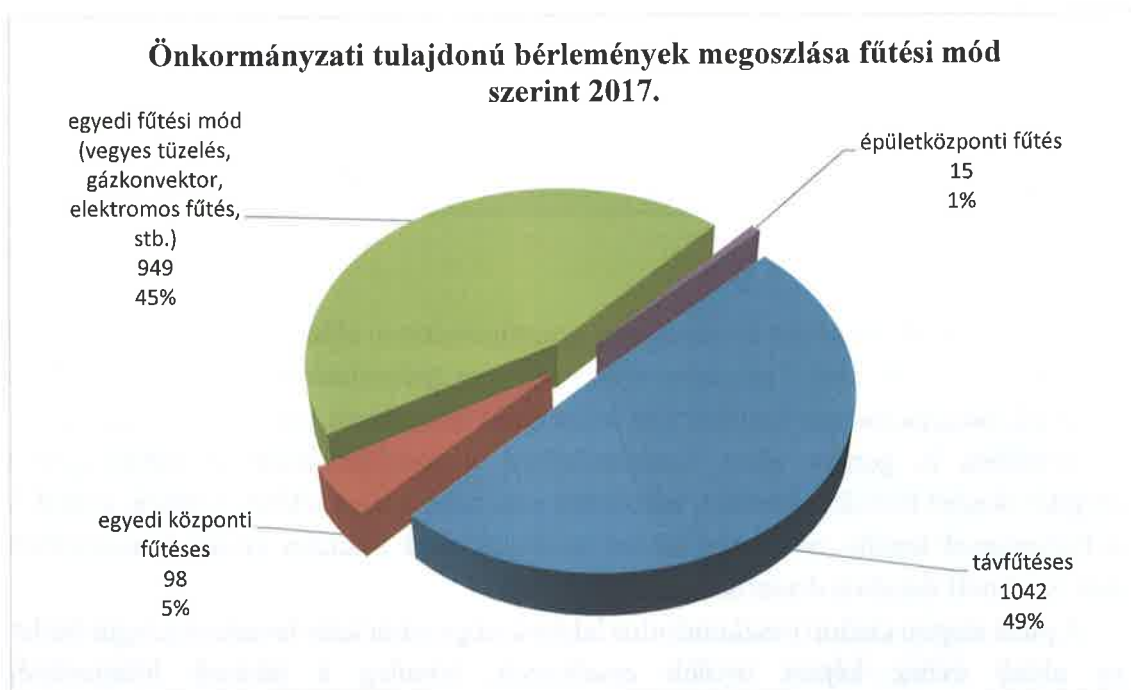
A piaci alapon kiadott összkomfortos lakások négyzetméterre levetített átlagos bérleti díja az előző évhez képest tovább emelkedett, jelenleg a lakások felszereltségétől, komfortfokozatától függően 1.600 – 2.500,- Ft/m², míg – ahogy az a táblázatunkból kiderül – az önkormányzati összkomfortos bérlakások esetében átlagban kevesebb, mint 600,- Ft/m². 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	490	270	67	151	7	985
1 + fél	76	132	10	13		231
1 + 2 fél	95	12				107
1 + 3 fél		1				1
2	401	212	15	20		648
2 + fél	33	11		2		46
2 + 2 fél	3	1				4
3	54	19	2	2		77
3 + fél	1					1
4	2	1				3
4 + fél		1				1
összesen	1 155	660	94	188	7	2 104

4. táblázat

A komfortfokozat mellett a lakások műszaki állapotát jelentősen meghatározó másik paraméter, a fűtésük módja. Az alábbi ábrán a bérlakásokat fűtési módjuk szerinti megoszlásban mutatjuk be:



4. ábra

A 2016. és a 2017. év adatait összehasonlítva elmondható, hogy a fűtési módok arányában lényegi változás nem történt. A legnagyobb változás az egyedi fűtéssel rendelkező lakások számában történt, 27 darabbal csökkent az állományuk. A változás nem konkrétan a fűtési rendszer átalakításának köszönhető, hanem annak, hogy az 1. táblázatban megjelölt lakások értékesítésre kerültek.

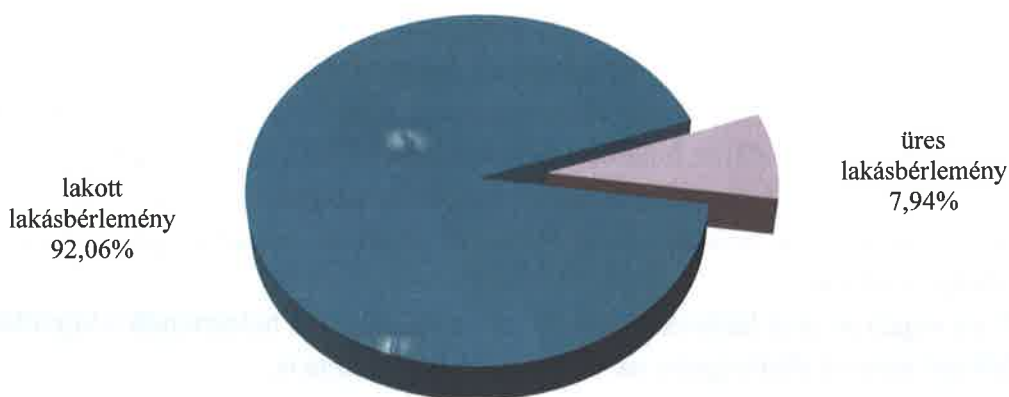
A lakásfűtés témájában megjegyeznénk, hogy azon lakások esetében, ahol a bérlők, használók hátraléka miatt a szolgáltató a gázmérőórát leszerelte, a szolgáltatás visszakapcsolásának feltétele a mért gázhálózat szabványosítása volt. Az emiatt felmerülő teendők jelentős többletmunkát, illetőleg költséget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

IV.1. Az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások 2017. évi hasznosításának bemutatása

2017. december 31. napján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló **2.104 bérlakás közül összesen 1.937 db bérlakás volt különböző jogcímen lakott.** Ez **92,06 %-os kihasználtságot jelent.** Az előző évi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy az önkormányzati bérlakások kihasználtsága 0,1 %-kal csökkent.

A bérlakás-állomány 7,94 %-a, számszerűsítve 167 db lakás az elmúlt év végén – az későbbiekben részletesen bemutatásra kerülő különböző okok miatt – üresen állt.

Lakott és üres lakások megoszlása 2017.

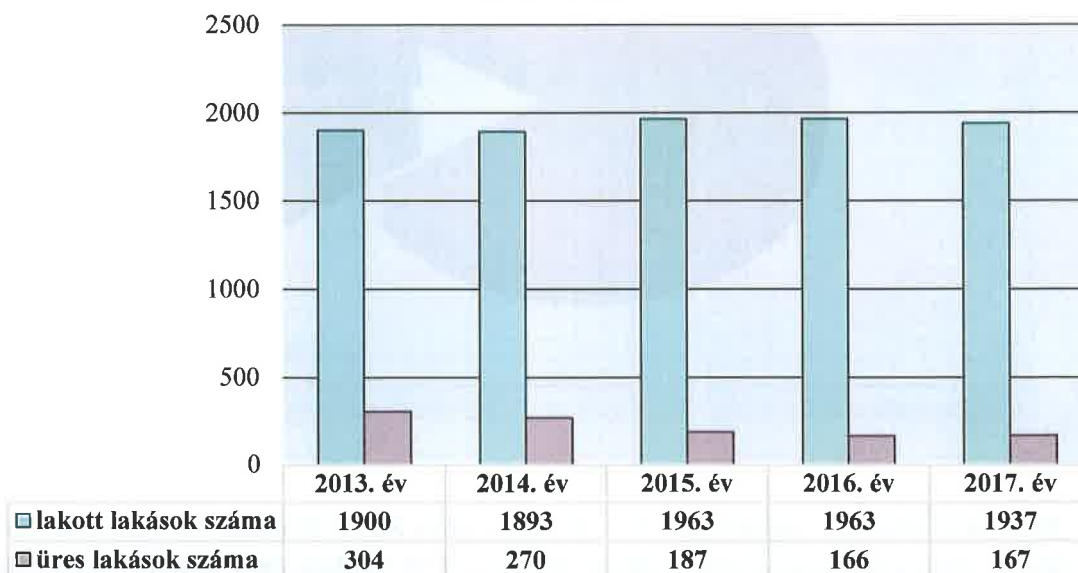


5. ábra

A SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő 100 db, önkormányzati bérlakásként hasznosított lakás közül 90 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 2013 - 2017.



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 bérlemények száma is. A 2015. évben jelentkező növekedést az önkormányzat részéről biztosított keretösszegeből elvégzett lakás-helyreállítás eredményezte.

A 2017. évben szintén történt keretátadással megvalósuló lakás-helyreállítás: az önkormányzat 377/2016. (XII. 14.) OSzB. sz. határozatában foglaltak alapján összesen 15 millió forintos összegben, 8 db önkormányzati tulajdonú bérlakás, az önkormányzat 134/2017. (IV. 26.) OSzB. sz. határozatában foglaltak alapján pedig összesen közel 25 millió forintos összegben, 17 db önkormányzati tulajdonú bérlakás helyreállítása valósult meg (részben már a 2018. évben). Ezen folyamat áttekintő beszámolójára a későbbiekben részletesen kitérünk.

2017. év végén az üres lakások száma 167 db volt, amelybe beleértendő a kijelölési joggal rendelkező szervek illetőségébe tartozó üres lakások száma is.

IV.2. Lakott önkormányzati lakások hasznosítása

A lakott önkormányzati bérlakásokban élő személyek 2017. év végén 7 különböző jogcímen, valamint a bérlakások 9 %-a esetében jogcím nélkül birtokolták a bérleményüket.

Az alábbi ábrában azt mutatjuk be, hogy az önkormányzati lakásállomány 2017. december 31. napján milyen jogcímeiken került hasznosításra:



7. ábra

2017. december 31. napján az 1.937 db lakott lakás 80,12 %-ában, 1.552 db lakásban laktak bérlők, illetve haszonélvezők, a lakott állomány 8,77 %-ában éltek jogcím nélküli használók, 3,51 %-ában szociális szálláshasználók. Az állomány 2,06 % volt MOP-szállásként hasznosított, 0,77 %-a állt helyreállítás alatt, illetőleg a lakások 4,69 %-a átmeneti szállás jogcímen volt a használók birtokában.

A 2016. év végi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy 2017. december 31. napjára a bérlők aránya 3,4 %-kal nőtt. A bérlők számának növekedésével párhuzamosan jelentősen, mintegy 19 %-kal csökkent a jogcím nélküli lakás-, illetve szálláshasználók száma! A SZOVA Nonprofit Zrt., az önkormányzat Lakásirodája és a szociális szolgáltató szoros és hatékony együttműködésének köszönhetően jelentősen javult a hátralékkezelés hatékonysága.

Az átmeneti szállás jogcímen lakott lakások száma az elmúlt évhez képest közel 11 %-kal csökkent. 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 2017. év során a rendelet adta ezen lehetőséggel az igénylők nagy száma próbált élni.

Továbbra is csökkenés mutatkozott a helyreállításra vonatkozó pályázatok eredményeként birtokba adott lakások terén, a 2017. évben az ilyen jellegű pályázatokkal érintett lakások szám 40 %-kal csökkent a 2016. évhez képest. 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 2017. évben sem került ingyenes használati jogviszony keretében hasznosításra.

A fent írtak alapján 2017. év végén 1.552 lakás került bérleti jogviszony keretében hasznosításra.

Az 1.552 bérleti jogviszonnyal érintett lakás közül 2017. december 31. napján **1045 lakás (67,3 %) esetében határozott, míg 507 lakás (32,7 %) esetében határozatlan** időre szolt a bérleti szerződés.

2017. évet tekintve is elmondható, hogy ismételten csökkent (2,5 %-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 elhalálozása, illetőleg jogviszony folytatási igény, valamint ilyen jogosultság hiányában – megüresedett. A lakásrendelet szerint – hasonlóan a korábbi évekhez – 2017. 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

2017. 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.	7
Nemzeti Adó és Vámhivatal	1
SOS-Gyermekfalu Magyarországi Alapítványa SOS Ifjúsági Ház Sé	8
SZMVJ POLGÁRMESTERI HIVATAL	7
Szombathelyi Határőr Igazgatóság	1
SZOVA NONPROFIT ZRT.	2
VAS MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG	51
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 2017. 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 2017. 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.

2017. december 31. napjáig az SOS Gyermekfalu Magyarországi Alapítványa összesen 8 db lakás esetében illette meg a bérlőkiválasztás joga.

A szolgálati, illetőleg bérlőkijelölési joggal terhelt lakások közül 2017. évben is jelentős számban álltak üresen az önkormányzati lakások. 2017. december 31. napján a 103 lakásból 8 db lakás állt üresen.

A 95 lakott lakásból 91 lakásban laktak bérlők, 4 lakás esetében a benne élőknek – a bérbeadó felmondása miatt – nem volt rendezett jogviszonya.

IV.2.2. Nyugdíjas Bérlok Háza

A Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti Nyugdíjas Bérlok Háza összesen 80 lakása közül az elmúlt év végén 75 lakásban laktak bérlők. Ez az adat 93,75%-os kihasználtságot mutat. A 2016. év végi adatokhoz viszonyítva elmondható, hogy összesen 5 lakással több hasznosított bérlemény szerepelt 2017. év végén a nyilvántartásunkban. Az elmúlt évben 5 kijelölés érkezett a Nyugdíjas Bérlok Házát illetően. Ezen épületben lévő lakásokra való magas igényt jelzi, hogy 2017. évben mind az 5 esetben vállalta a leendő bérlő azt, hogy a bérleményét beköltözése előtt bérbeszámítás ellenében helyreállítja. A 2017. évben a Nyugdíjas Bérlok Házában a bérlemények visszavétele és újbóli birtokbaadása között átlagosan 4 hónap telik el.

IV.2.3. Az Önkormányzati bérleti jogviszonyokra vonatkozó kijelölések

2017. évben összesen **319 kijelölésben rendelkezett az önkormányzat bérleti jogviszonyok meghosszabbításáról, 147 kijelöléssel kevesebb, mint 2016. 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 70 kijelölés született a bérleti jogviszony helyreállítását érintően a 2017. év során. Az 70 kijelölésből 20 kijelölés korábban bérbeadó által felmondott jogviszonyt érintően rendelkezett adott bérlakásra vonatkozóan a bérlő újból történő kijelöléséről. 2017. évben is a tavalyi adatokhoz képest öttel több lakás, összesen 6 lakás vonatkozásában került sor szociális szálláshasználó korábbi bérleti jogviszonyának helyreállítására.

A korábbi bérlő halálát követően **2 esetben szereztek jogosultságot a lakásban visszamaradó személyek a bérleti jogviszony folytatására.**

2017. évben összesen 4 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:

Kiskar u. 1. 4/19.	←→	Óperint u. 18. 2/25.
Szent Márton u. 20. 5/17.	←→	Szűrcsapó u. 10. 4/44.
Király u. 1/A 3/22.	←→	Kisfaludy u. 66. fsz. 1.
Kőszegi u. 8. 1/5.	←→	Rohonci u. 13. fsz. 4.

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

IV.2.4. Lakások bérbeadására meghirdetett pályázati eljárás

A pályázatok eredményeképpen 2017. évben összesen 19 kijelölés született. A pályázati eljárás keretében 13 db lakás bérlő általi helyreállítást követően került bérbeadásra, 4 db szociális helyzet alapján, valamint 2 db helyreállított lakás pályáztatás útján került kijelölésre.

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

2017. évben 8 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 képest 3 alkalommal többször élt a lakásrendelet 21/A §-a alapján a közvetlen bérlőkijelölési jogával, ugyanis 2016. évben erre a szakaszra hivatkozással 5 db kijelölés született.

IV.2.6. Átmeneti szállások

2017. december 31. napján az önkormányzati bérlakásokat érintően összesen **143 átmeneti szálláshasználót** tartottunk nyilván. Ez a szám 41-gyel 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 2017. évben összesen 99 db kijelölés szociális krízishelyzetre tekintettel került kijelölésre. Az átmeneti szállásokat érintően 2017. év során 39 db új kijelölés (nem szociális alapon), 27 db jogviszony-hosszabbításról, illetőleg 60 db jogviszony hosszabbítás szociális krízishelyzetből adódó döntés született. Az elmúlt év utolsó napján jogcím nélküli átmeneti szálláshasználót 32 darabot tartottunk nyilván. (A SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában álló lakóépületekben további 21 lakás minősült átmeneti szállásnak 2017. 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 6 bérlakást tartunk nyilván. A szállások közül az elmúlt év végén összesen 47 volt kihasználva, ami 97,91 %-os kihasználtságot jelent. A 2017. év végi kihasználtsági adatok alapján – a korábbi évekhez hasonlóan – változatlanul leszögezhető, hogy a **MOP-szállások kihasználtsága évről-évre nő.** 2017-ben összesen 20 új kijelölés, illetőleg 3 db jogviszony-hosszabbításra vonatkozó tulajdonosi rendelkezés született a MOP-Ház vonatkozásában. Az üres MOP-szállások között 2017. év végén 2 db helyreállításra várt, így mindössze 5 db kijelölhető szállást tartottunk nyilván. A Hunyadi János u. 49. szám alatti lakóépületben a MOP-szállásokon kívül 6 db bérlakás és 1 db átmeneti szállás is található, melyek közül 4-ben bérlő, 2-ben lakáshasználó, 1-ben pedig használó lakott 2017. év végén.

IV.2.8. Szociális szállások

2017. december 31. napján **68 szociális szálláshasználót** tartottunk nyilván, azaz 4 db szállással kevesebbet, mint 2016. év végén.

Az év végén további 1 bérleményben laktak jogcím nélküli szociális szálláshasználók. A fentiek alapján **2017. év végén összesen 68 önkormányzati bérlemény minősült szociális szállásnak.**

A szociális szállások közül 17 db volt félkomfortos (25 %), míg 51 db volt komfortnélküli (75 %) komfortfokozatú.

Az előző évekhez hasonlóan a 2017. 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 aláírását 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 2017. évet érintően az alábbi tényeket kívánjuk kiemelni:

- 2017. évben összesen csak 2 lakás esetében került sor a tulajdonos önkormányzat által a korábbi bérlemény szociális szállássá történő átminősítésére.
- 5 esetben a korábbi – azonos vagy magasabb komfortfokozatú – önkormányzati bérlakások leadása mellett – az alábbi szociális szállások kerültek kijelölésre:

Széll K. u. 51/A 3/11. helyett	→ 11-es Huszár út 27. fsz. 6.
Március 15. tér 1. 3/33. helyett	→ Sorok u. 15-16. fsz. 7.
Welther K. u. 2. 2/8. helyett	→ Liszt F. u. 6. 2/13.
Paragvári u. 86. 3/74. helyett	→ Szent Gellért u. 4. fsz. 12.
Paragvári u. 86. 3/70. helyett	→ Kötő u. 8-10. fsz. 2.
- 2017. évben 6 korábbi szociális szálláshasználó – lakáshasználattal összefüggő lakbér, illetve használati díj, valamint közműhátaléka rendezését követően – bérlővé vált. Ezen személyek korábbi bérleményükben maradtak.

A Szociális Szolgáltató kezdeményezésére 2017. 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 még a 2015. 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

2017. december 31. napján összesen 170 db önkormányzati lakás 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 2017. 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 170 jogcím nélkül használt bérlakás közül 136 fő minősült jogcím nélküli lakáshasználónak, 32 fő jogcím nélküli átmeneti szálláshasználót és 2 fő szolgálati lakáshasználót tartottunk nyilván.

A 136 jogcím nélküli lakáshasználatot érintően az alábbiakat kívánjuk kiemelni:

- A 136 jogcím nélkül használt lakás több, mint 64,7%-a, összesen 88 db lakás összkomfortos volt, további 41 db komfortos, 4 db félkomfortos, illetőleg 39 db komfortnélküli lakás szerepelt a nyilvántartásunkban.
- **2017. évben bérbeadói felmondás egy esetben került sor** magatartási problémák, illetőleg a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettség elmulasztása miatt felmondásra.
- 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.
- **2017. december 31. napján összesen 7 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.
- **2017. év utolsó napján önkormányzati bérlakásban élő önkényes beköltözőről nem volt tudomásunk.**
- 2017. december 31. napján a 136 lakáshasználó közül **87 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 2017. évben is a bérleményellenőrzések lebonyolítására. A 2017. évre vonatkozó bérleményellenőrzési tervet az Oktatási és Szociális Bizottság a 408/2017. (XII.13.) OSzB. számú határozatával hagyta jóvá. (A terven foglaltakon túl természetesen – a személygépkocsi-tárolók kivételével – a nem lakás célú bérleményeket érintően is sor került bérleményellenőrzésekre.)

2017. év során összesen 3.580 db előzetes értesítés kiküldésére került sor önkormányzati bérlakások bérleményellenőrzésével kapcsolatban. A ténylegesen megtartott ellenőrzések

száma 2.500 db volt, így megállapítható, hogy **előzetes értesítés alapján a bérlakások majdnem 66,02 %-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. 2017. évben nem egy esetben merült fel albérletbe-adás gyanúja önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatban.

Figyelemmel arra, hogy meglátásunk szerint a bérleményellenőrzések túrésével 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 2017. 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

2017. december 31. napján összesen 167 darab üres önkormányzati bérlakást tartottunk nyilván. 2017. év végére az üres lakások száma a 2016. évi adathoz képest 1 darabbal növekedett.

Az üres lakások számának alakulását a tavalyi évben szintén befolyásolta a III. fejezetben már ismertetett lakásértékesítés, valamint az a tény is, hogy 2017. évben szintén történt keretátadással megvalósuló lakás-helyreállítás: az önkormányzat 377/2016. (XII. 14.) OSzB. sz. határozatában foglaltak alapján összesen 8 db önkormányzati tulajdonú bérlakás, az önkormányzat 134/2017. (IV. 26.) OSzB. sz. határozatában foglaltak alapján pedig összesen 17 db önkormányzati tulajdonú bérlakás helyreállítása valósult meg (részben már a 2018. évben). Ezen folyamat áttekintő beszámolójára a későbbiekben részletesen kitérünk.

Kezelőként továbbra is elengedhetetlennek tartjuk, hogy az üres lakások számának csökkenéséhez a tulajdonos önkormányzat a lakás-helyreállítás finanszírozási rendszerbe támogatásával aktívan részt vegyen.

Míg 2010. év végén 320 db üres lakás szerepelt az állományban, az intézkedés eredményeképp ez a szám 2017. év végére 167 db-ra csökkent.

Ez a tény másrésztől összefügg azzal is, hogy a – 2011. január 1. napjától hatályba lépett 36/2010. (XII.01.) önkormányzati rendeletben intézményesített – bérlő bevonásával történő lakás-helyreállításra az elmúlt években rendszeresen, a 2017. év során két alkalommal pályázat lebonyolításával került sor. A pályázatokon összesen 13 lakás bérlő általi helyreállítására írt ki pályázatot az Önkormányzat a kezelő javaslata alapján. A meghirdetett 13 lakásból mindössze 1 lakás esetében nem adtak be pályázatot. A lakások helyreállítása – a kezelő által előzetesen adott kalkuláció alapján – összesen mintegy 25 millió Ft értékben történt illetve történik (a 2017. év októberében kiírt pályázatok nyerteseinek kivitelezési munkálatai a december havi kijelölés miatt áthúzódtak a 2018. évre).

2017. év során összesen 133 db lakásbérlemény üresedett meg. Ezek oka a bérleti jogviszonyról való lemondás, a bérlő halála, vagy esetenként a végrehajtási eljárással, kényszerkiköltöztetést követő birtokba vétel.

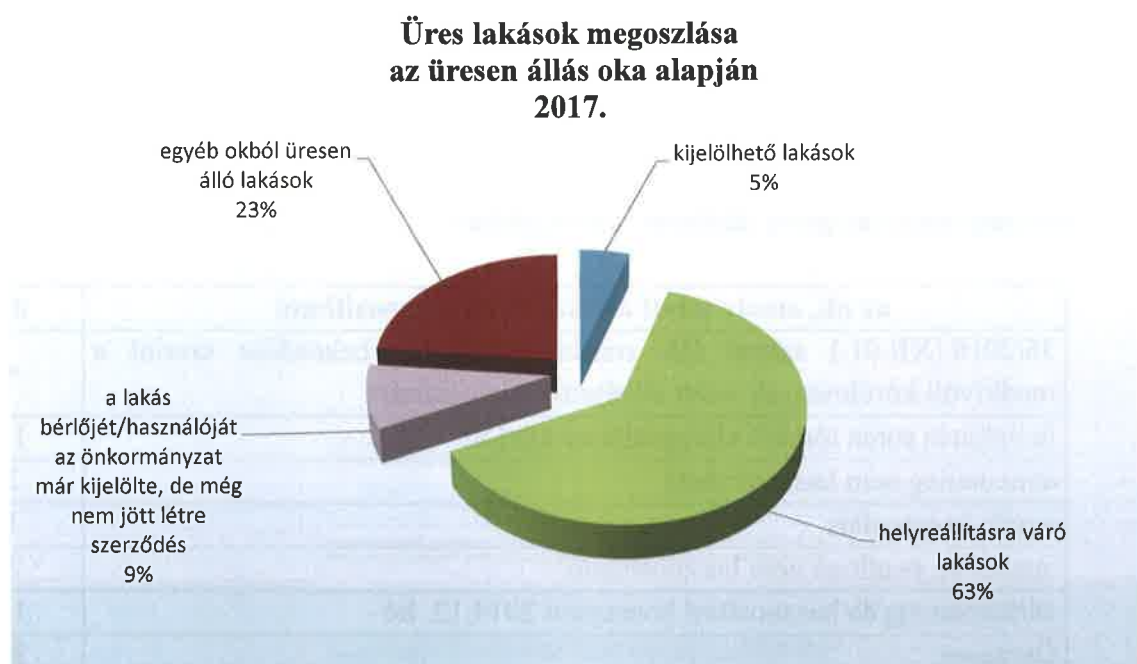
A 2017. évben megüresedett 133 db bérlakás időbeli megoszlásában az alábbi hónapokban került vissza a kezelő birtokába:

	jan.	febr.	márc.	ápr.	máj.	jún.	júl.	aug.	szept.	okt.	nov.	dec.
darab	11	8	14	13	18	10	10	13	11	7	9	9

6. táblázat

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

Az összesen 167 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:

- **2017. december 31. napján összesen 9 db lakás volt rendeltetésszerű használatra alkalmas, azaz kijelölhető állapotban. Ezen lakások közül azonban nem minden esetben illette meg az önkormányzatot a bérlőkijelölés joga.**

A kijelölhető lakások számát érintően az előző évhez képest csökkenés tapasztalható, annak ellenére, hogy a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2017. évben 43 millió forint keretösszeget biztosított a tulajdonában lévő bérlemények helyreállítási munkáira.

A kijelölhető lakások az alábbi kategóriákba sorolhatók:

- ~ 2017. december 31. napján 4 db olyan lakást tartottunk nyilván, melyek kapcsán a **bérlőkijelölési jog valamely szervezetet illetett meg**. Ez a 2016. évi adatokhoz képest 2 lakással kevesebb.
A bérlőkijelölési joggal terhelt lakások esetében 3 lakásra a Honvédséget 1 lakásra a NAV-ot illette meg a bérlőkijelölés joga.
A fenti 4 lakás közül 3 darab lakás volt összkomfortos komfortfokozatú és mindössze 1 darab bérlemény minősült komfortos komfortfokozatúnak.
 - ~ Összesen 1 darab kijelölhető **MOP-szállást** tartottunk nyilván 2017. év végén. Ezen területen az előző évhez képest jelentős változás nem történt.
 - ~ Mindössze 4 darab olyan üres, kijelölhető bérlakás szerepelt az elmúlt év végén nyilvántartásunkban, melyek hasznosítására a **tulajdonos önkormányzat bírt jogosultsággal**.
- **Összesen 39 bérleményt soroltunk az elmúlt év végén az „egyéb okból áll üresen” kategóriába.** Az e csoportba tartozó lakások darabszáma 14 darabbal alacsonyabb volt a megelőző évi adathoz képest.
2017. év végén összesen 37 db lakás szerepelt a nyilvántartásban akként, hogy azokat az önkormányzat értékesítésre kijelölte.
A gazdaságtalan helyreállítás miatt üres lakások száma a 2016. 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	15
átmenetileg nem hasznosítható	3
egyéb hasznosítás	1
társbérlet, önállóan nem hasznosítható	3
várhatóan egyéb hasznosítási koncepció 2014.12. hó	13
Összesen:	39

7. táblázat

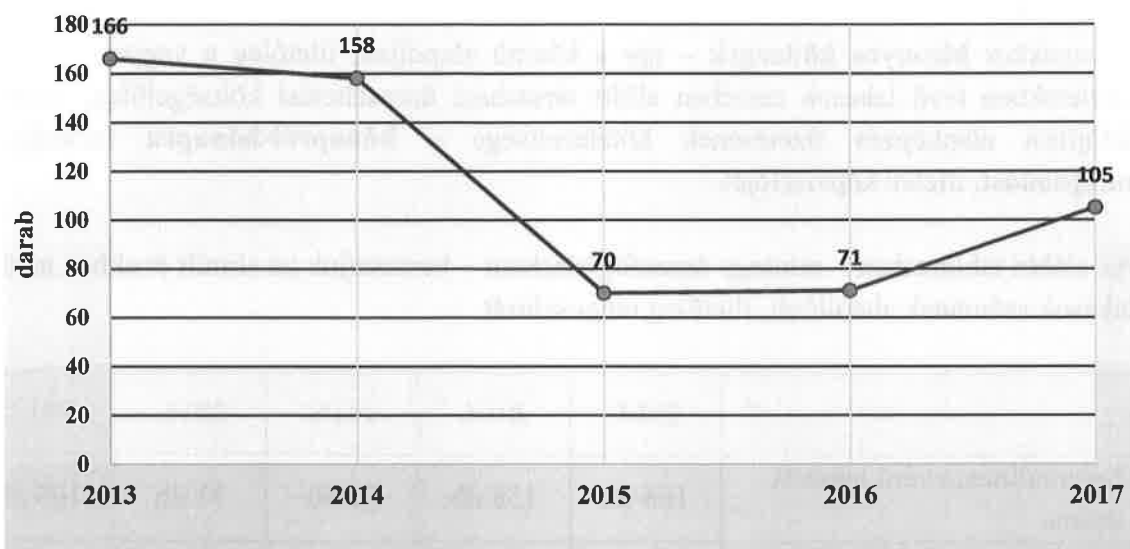
A társbérletként nyilvántartott lakrészek további sorsáról 2018. évben – esetleges értékesítéséről, vagy a bérlemény átalakításáról – dönteni szükséges.

- Az év végén **15 olyan lakás** szerepelt nyilvántartásunkban, mely **bérbeadására már megérkezett a kijelölés társaságunkhoz, azonban a vizsgált időpontban – 2017. december 31. napján – szerződéskötésre még nem került sor.**
- Az elmúlt év végén összesen **105 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
2013-2017.**



10. ábra

A 2017. év végén helyreállításra váró 105 lakás között 22 db komfortnélküli (21%), 6 db félkomfortos (6%), 36 komfortos (34%), illetőleg 40 db összkomfortos (38%), 1 db szükséglakás (1%) komfortfokozatú bérlemény található.

A helyreállításra váró 105 lakás közül 2 db lakás minősült MOP-szállásnak, illetőleg 1 db volt a Nyugdíjas Bérlők Házában található. A Nyugdíjas Bérlők Házában lévő lakások túlnyomó részben a korábbi bérlő elhalálása miatt üresedtek meg, mely esetben a hozzátartozót a lakás leadásakor csak kiürítési kötelezettség terheli, azonban nem köteles a lakás helyreállítására. Az épület lakásainak rendszeres hasznosítása feltételezi a megüresedő lakások kezelő által történő helyreállítását. 2017. évben több ízben (3 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 4 db lakásra (3,8%) nem az önkormányzatot, hanem valamely más szervezetet illetett meg a bérlőkijelölés joga. Három lakás műteremlakásnak egy pedig honvédségi kijelölésű lakásnak 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.

	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
helyreállításra váró lakások száma	166 db	158 db	70 db	71 db	105 db
kijelölhető lakások száma (ebből szolgálati, illetőleg bérlő kijelölési joggal érintett lakások száma)	36 db (19 db)	23 db (3 db)	35 db (3 db)	18 db (6 db)	8 db (4 db)
egyéb okból üresen álló lakások száma	94 db	66 db	64 db	53 db	39 db
kijelölt lakások száma, ahol a szerződéskötésre még nem került sor	8 db	23 db	18 db	24 db	15 db
összes üres lakás száma	313 db	270 db	187 db	166 db	167 db

8. táblázat

Megjegyezzük, hogy a táblázat a SZOVA Nonprofit Zrt. által vezetett nyilvántartás szerinti csoportosításban tartalmazza a vonatkozó adatokat, melyek jelen, illetőleg az előző évekről készült beszámolókból 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

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a SZOVA Nonprofit Zrt-vel 2017. évben két alkalommal is kötött költségvetési forrásátadással történő lakás-helyreállításra megállapodást.

IV.5.1. Pénzeszköz átadással megvalósuló Önkormányzati bérlakás-helyreállítások

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Oktatási és Szociális Bizottsága (OSzB) a 377/2016. (XII.14) számú és 134/2017. (IV.26.) számú határozata alapján fedezetet biztosított a 2017. évben lakások helyreállítására és a felmerülő pótmunkákra pénzeszköz átadási megállapodás keretében.

Ezen keretösszegeből összesen **25 db lakás** került helyreállításra.

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

I.) Az első ütem:

A megállapodás aláírására a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Nonprofit Zrt. között 2017. január hónapban került sor. A megállapodás értelmében 8 db bérlakás került helyreállításra, melyre összesen 15 millió forint forrást biztosított a tulajdonos Önkormányzat.

A megállapodásban komfortfokozatok alapján 2 db komfortnélküli, 4 db komfortos és 2 db összkomfortos lakás helyreállítása szerepelt feladatként.

A 8 db bérlakás pályáztatásra való műszaki előkészítését követően az ajánlatkérés két pályázati kiírással történt.

A pályázók lakásonként tehettek ajánlatot a munkák elvégzésére, így kívántuk biztosítani a határidőre való teljesíthetőség kockázatának minimalizálását, valamint azt, hogy elkerülhető legyen a vállalkozásba adás homogenitása. Az ajánlatok elbírálásának szempontja a legalacsonyabb összegű ajánlati ár volt.

Az ajánlatot árazatlan tételes költségvetés alapján kértük összeállítani, a vállalkozói szerződések megkötésére is ezen ajánlatok alapján került sor lakásonként.

Az ajánlatkérési eljárások során összesen 12 vállalkozás került megkeresésre.

A nyertes vállalkozók és a vállalkozók által végzett lakásfelújítások száma:

- Zergol Kft. 4 db lakás helyreállítása
- Perint-Fa Bt. 4 db lakás helyreállítása

A pénzeszköz átadásával történt önkormányzati lakásátadások határidőre elkészültek.

II.) A második ütem:

A megállapodás aláírására a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Nonprofit Zrt. között 2017. június hónapban került sor. A megállapodás értelmében 17 db bérlakás került helyreállításra, melyre összesen 29,7 millió forint forrást biztosított a tulajdonos Önkormányzat.

A megállapodásban komfortfokozatok alapján 6 db komfortnélküli, 2 db félkomfortos, 3 db komfortos és 6 db összkomfortos lakás helyreállítása szerepelt feladatként.

A 17 db bérlakás pályáztatásra való műszaki előkészítését követően az ajánlatkérés három pályázati kiírással történt.

A pályázók lakásonként tehettek ajánlatot a munkák elvégzésére. Az ajánlatok elbírálásának szempontja a legalacsonyabb összegű ajánlati ár volt.

Az ajánlatot szintén az árazatlan, tételes költségvetés alapján kértük összeállítani, a vállalkozói szerződések megkötésére is szintén ezen ajánlatok alapján került sor lakásonként.

Az ajánlatkérési eljárások során szintén 12 vállalkozás került megkeresésre.

A nyertes vállalkozók és a vállalkozók által végzett lakásfelújítások száma:

- Vasi Lion Bt. 2 db lakás helyreállítása
- Zergol Kft. 7 db lakás helyreállítása
- Perint-Fa Bt. 8 db lakás helyreállítása

Az Önkormányzat és a SZOVA Nonprofit Zrt. között létrejött megállapodásban szereplő határidőt a kezelő nem tudta tartani. Ennek oka egyrészt az, hogy a lakás-helyreállítások száma jelentős volt, emiatt azok műszaki tartalmának meghatározása, az árazatlan költségvetések előkészítésére sok időt kellett fordítani, ezen felül az építőipari kapacitások a lakás- és házépítésekre már jó előre hosszú távra le vannak kötve, emiatt rövid távú teljesítési határidőkkel nem lehet a pályázatokat kiírni. Nehézséget okozott, az is, hogy az építőipari tevékenységek túlnyomó része időjárásfüggő, emiatt a teljesítésekre megszabott határidők egyes esetekben átcsúsztak már a 2018. évre.

A pénzeszköz átadásával történt önkormányzati lakások műszaki átadása a vállalkozói szerződésben meghatározott határidőre azonban elkészültek.

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

2017. évben 2 alkalommal került sor pályázati eljárásra az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozóan. Pályázat keretében összesen 10 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 a Karmelita 2/C. szám alatti Nyugdíjas Bérlők házában került sor, melyben összesen 3 db lakás került kijelölésre.

Az Önkormányzat és a Szombathelyi Országos Büntetés-végrehajtási Intézet között létrejött megállapodás értelmében 1 db lakás került helyreállításra bérlő általi felújítás keretében.

V. A lakásgazdálkodással kapcsolatos bevételek és kiadások alakulása

A lakásgazdálkodással összefüggő bevételek és kiadások elszámolása 2017. évben is a megelőző évek kialakult gyakorlatának megfelelően zajlott.

SZMJV Közgyűlése 2015. évben módosította a SZMJV Önkormányzata és a SZOVA Nonprofit Zrt. jogelődje, a Szombathelyi Önkormányzati Kft. között 2006. évben létrejött az önkormányzati ingatlanok üzemeltetésére kötött szerződést. Az üzemeltetési szerződés módosításának az, hogy az ingatlanok hasznosításából befolyó díj bevételek nem nyújtanak teljes egészében fedezetet azok üzemeltetési és kezelési költségeire, és ez az elmúlt évek fő finanszírozási problémáját jelentette, mely nem kis mértékben hozzájárult ahhoz, hogy Társaságunk pénzügyi helyzete romoljon.

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

A bérleti díj bevételek a 2017. évben sem nyújtottak fedezetet az ingatlanok fenntartási és üzemeltetési költségeire, összességében az ingatlanok kezelése során **93,5 millió forint hiány** keletkezett. Szombathely MJV Önkormányzata a fenti üzemeltetési szerződés 2015. évi módosításával vállalta a hiány összegének átutalását a SZOVA Nonprofit Zrt. részére. Az üzemeltetési szerződés értelmében a fenti hiány összegét az önkormányzatnak 2018. május 31. napjáig kellett a kezelő részére átutalni.

A továbbiakban a Társaságunk kezelési tevékenységébe tartozó feladatokat, a bevételek és kiadások körét, illetve a felek közötti elszámolás módját ismertetjük, részletezzük.

Elszámolási kötelezettségünket a tulajdonos önkormányzat felé az üzemeltetési szerződésben és módosításában foglaltak szerint teljesítjük.

A kezelő az üzemeltetési szerződésnek megfelelően az önkormányzati bérleményekkel összefüggő bevételekről, illetve azok felhasználásáról havonta elszámol a tulajdonos önkormányzat felé. Emellett Társaságunk az üzleti tervben, illetve a féléves és éves beszámolóiban is részletesen kitér a tevékenységgel kapcsolatos pénzügyi adatokra.

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 Nonprofit Zrt. által az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett ún. „lakóház-javítási számlán” kerül lebonyolításra.

Az ingatlankezelés kiadási oldalán azon forrásokat tudjuk felhasználni, mely a bevételi oldalon ténylegesen realizálódik. A SZOVA Nonprofit 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 esetlegesen üresen állásától, illetőleg rendeltetésétől függően.

V.1. Az önkormányzati ingatlanok hasznosításából származó 2017. 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.

(megjegyzés1: Az önkormányzati tulajdonú bérlemények hasznosításából származó bevételek részletezését a beszámoló 1. számú melléklete tartalmazza.

(megjegyzés2: Az önkormányzati bérlemények bérleti díj-előírásáról, a lakbértámogatásról és a befolyt bérleti díj alakulásáról készült kimutatást a beszámoló 2. sz. melléklete tartalmazza.)

A bevételek fentiek szerinti százalékos megoszlását az alábbi ábrával szemléltetjük:



11. ábra

A fenti ábrát az előző év adataival összehasonlítva megállapíthatjuk, hogy a lakás-, és helyiségbérletnek, használóknak továbbszámlázott költségek 2,7 %-os növekedést mutattak.

A nem lakás célú helyiségek bérlőinek számlázott bérleti díj-előírás összes bevételén belüli százalékos megoszlása 5,8 %-kal csökkent, köszönhetően annak, hogy a 11-es Huszár út 6.

szám alatti nagy alapterületű ingatlan még 2016. évben visszavételre került. A helyiség magas használati díja okozta a 2016. év magasabb bérleti díj előírását, ezen felül a bérleti díj előírás csökkenésében jelentős szerepet játszott, hogy két nagy alapterületű helyiség (a volt Alexandra könyvesbolt és a 11-es Huszár út 6. szám alatti volt vendéglő helyisége) üresen állt bérleti jogviszony nélkül, melyek a 2017. évben még hasznosítva voltak.

A lakásbérleti díj-előírás ismét kimagasló – 3,5 %-os – növekedést mutatott.

A növekedés egyik oka, hogy a 2017. évre adott lakbértámogatás a 2016. évinél több, mint **12 millió forinttal volt kevesebb**. Tekintettel arra, hogy a lakbértámogatást a tulajdonos Önkormányzat nem utalja át Társaságunknak, így bevétel sem generálódik ebből adódóan, és a bérleti díjak sem változtak az előző, 2016. évhez képest, a bérlők felé előírt bérleti díj növekedett.

Az egyéb bevételek összes bevételen belüli megoszlása 2017. évben 0,4 %-os csökkenést mutat az előző évihez.

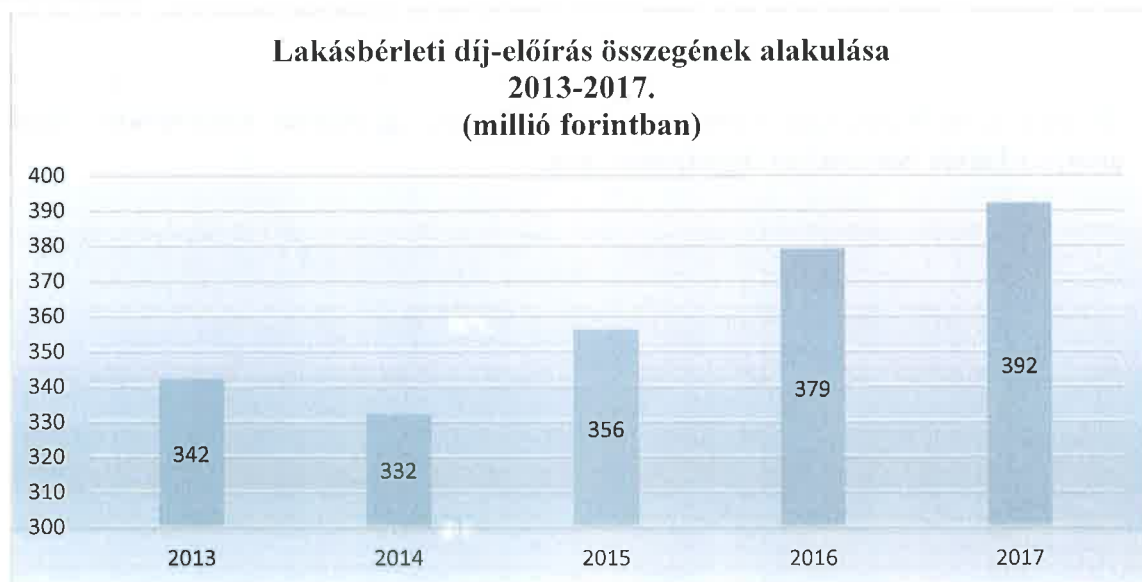
A következőkben az egyes bevételi forrásokat külön-külön tárgyaljuk:

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

2017. évben összesen **392,01 millió Ft** összeget tett ki az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó lakbértámogatással és lakbérbeszámítással csökkentett lakbérelőírás.

A lakbérelőírás – a 12 hónap átlagát számítva – **havonta 32,66 millió Ft** körüli összegben alakult, ez az összeg átlagban majdnem havi 1 millió forinttal több, mint a 2016. évi adat.

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



12. ábra

A 2017. évi lakbértámogatás összege (177,37 millió forint) több, mint **12,43 millió forinttal volt kevesebb** a 2016. évi lakbértámogatás összege (189,8 millió forint). A 2017. évben kevesebb lakbértámogatás került kiosztásra, ezenfelül 2015. évtől megszűnt a lakásfenntartási támogatás.

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 százalékgig 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 Nonprofit Zrt., mint bérbeadó felé, a lakás használatáért, bérletéért cserébe megfizetni. Ez az összeg azonban nem lehet kevesebb, mint a mindenkori nyugdíjminimum 5 %-a, mely a 2017. évben is – az előző évekkal azonos mértékű – 1.425,- Ft volt.

A bérlakásban élők részére az Önkormányzat által nyújtott lakbértámogatás előnyös, 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 2017. 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
2017. január	33.059.771,-	13.421.178,-	24.61%
2017. február	33.609.446,-	14.238.904,-	25.69%
2017. március	33.166.766,-	14.781.819,-	27.20%
2017. április	32.904.935,-	14.861.877,-	25.28%
2017. május	33.971.864,-	14.597.181,-	26.58%
2017. június	33.282.912,-	14.616.031,-	26.87%
2017. július	32.486.199,-	15.053.068,-	28.65%
2017. augusztus	32.320.480,-	14.905.763,-	28.19%
2017. szeptember	30.710.883,-	15.222.385,-	27.82%
2017. október	32.537.595,-	15.082.893,-	28.60%
2017. november	32.249.047,-	15.190.397,-	27.35%
2017. december	31.717.165,-	15.398.791,-	28.10%

9. táblázat

A táblázat adataiból látható, hogy mind a lakbér-előírás, mind a lakbértámogatás összege az egymást követő hónapokban kismértékben ingadozott. Az önkormányzat havonta összességében átlagosan **14,78 millió Ft összegű támogatást** biztosított az arra jogosultaknak. Éves szinten a **lakbértámogatás összege meghaladta a 177,4 millió forintot**, azonban az előző évinél **12,43 millió Ft-tal** volt kevesebb. A legnagyobb **arányú** lakbértámogatás 2017. év december hónapjában volt biztosított a bérlakásban élőknek, szeptember hónapban volt a legalacsonyabb a lakbér-előírás. A legkisebb mértékű lakbértámogatás folyósítására – a korábbi évek tapasztalatainak megfelelően – január hónapban került sor. Ennek oka 2017. 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.

2017. évben az összesen 1.937 lakott lakás közül 1.113 lakásban élő bérlő, illetőleg használó részesült lakbértámogatásban.

2017. év végén összesen 75 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 42 darabban bérlők, 9 darabban lakáshasználók, 19 darabban szociális szálláshasználók, 1 darabban használók, 4 darabban pedig szálláshasználók laktak.

2017. december 31. napján összesen 108 lakott lakásbérleményt érintően állt fenn műszaki állapot miatt lakbér csökkenés. Ez a szám 2 darabbal kevesebb a 2016. év végén nyilvántartott, lakbér csökkenéssel érintett lakások számánál. Így lakbér csökkenés 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 2017. év végén műszaki állapot miatti lakbér csökkenést.

lakbér csökkenés mértéke a megállapított lakbérhez viszonyított százalékban	lakbér csökkenéssel érintett lakásbérlemények száma
5 %	1
10%	44
15%	27
20%	29
25%	4
30%	3

10. táblázat

Társbérletként bérbe adott lakás az elmúlt év végén öt szerepelt nyilvántartásunkban (11-es huszár u. 1. I/5.; Malom u. 7. fszt. 2., Nádasdy Ferenc u. 29. I/7., 18-as Honvéd u. 7. 1/2. és 1/3.), melyek esetében **alkalmaztuk a rendeletben meghatározott 50 %-os mértékű lakbér csökkenést.**

Bérleti díj elengedésére 2017. év során nem került sor.

V.1.2. Bérbeszámítás bérlemény helyreállítása esetén

Ahogy azt az előző fejezetben ismertettük a 2017. évben 2 alkalommal került sor pályázati eljárásra, melyek eredményeképpen, a nyilvántartásunkban rögzített kijelölések alapján 15 esetben jött létre a lakások helyreállítására vonatkozó megállapodás.

A 2017. évben befejeződött, leendő bérlő által helyreállított lakások kapcsán a bérbeszámítás keretében elismerhető összeg összesen 43,13 millió Ft-t tett ki, ez az összeg majdnem pontosan megegyezik a 2016. év hasonló adatával. 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.

2017. év során egy alkalommal történt meg, hogy a lakás-helyreállítást végző személy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata által megküldött kijelölés visszavonását kérte.

2017. 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.

2017. évben összesen 14 esetben kötöttünk bérbeadót terhelő karbantartási munkák elvégzésére megállapodást a lakás bérlőjével.

A lakás-helyreállítási, pályázat útján elnyert bérlői jogviszony és a bérlői jogviszony alatt a bérbeadó helyet, megállapodás alapján végzett karbantartási, felújítási munkálatok elszámolása között lényeges különbség, hogy amíg az első esetben a lakbértámogatást a bérleti díj előírásánál nem lehet figyelembe venni, úgy a második esetben a lakbértámogatással csökkentett bérleti díj kerül beszámításra.

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 2017. év során összesen 43,13 millió Ft összeg beszámítására került sor a lakásbérleti díjba, mely összeg havi szinten átlagosan 3,59 millió Ft összeggel csökkentette a lakásbérleti díj-előírást.

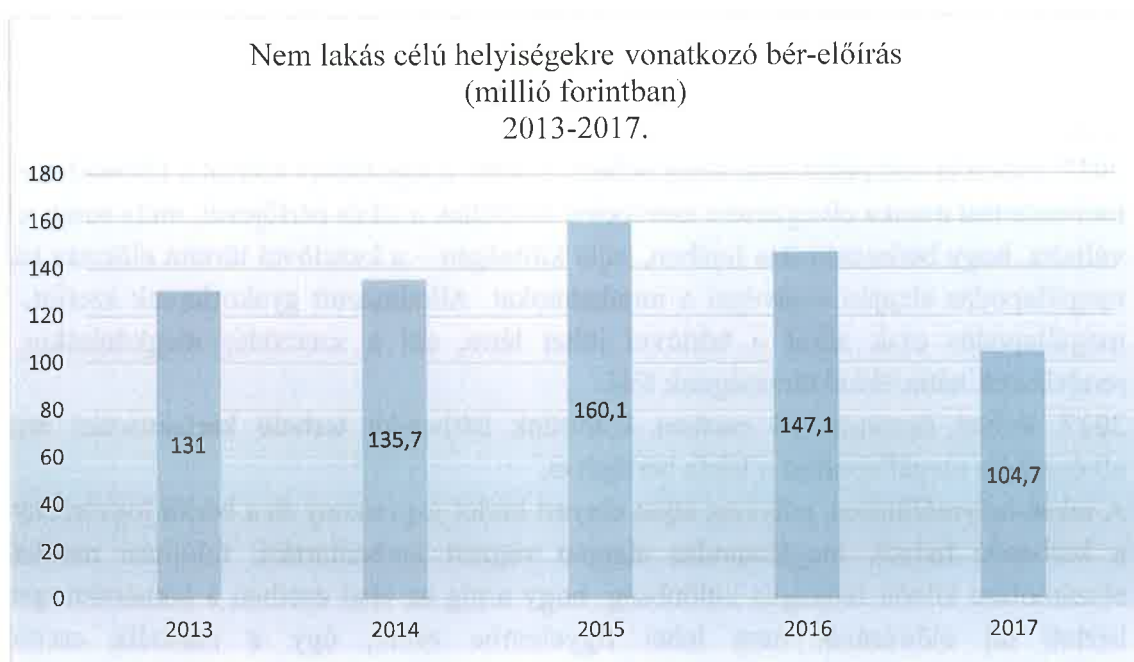
A lakásbérleti díj-előírás értelemszerűen nem azonos azzal az összeggel, ami a SZOVA Nonprofit Zrt. részére az ingatlanok fenntartására, üzemeltetésére ténylegesen felhasználható. A befolyt lakbér ugyanis értelemszerűen – a bérlők/használók által felhalmozott hátralékok miatt – lényegesen kevesebb az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

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

2017. évben a nem lakás célú helyiségekre vonatkozó előírás összege éves szinten közel összesen bruttó 104,7 millió Ft-ot tett ki. A 2016. évi adatokhoz viszonyítva jelentős, mintegy 42,4 millió Ft összegű előírás-csökkenés tapasztalható.

Havi szinten átlagosan 8,725 millió Ft összegű előírást könyveltünk le a nem lakás célú helyiségekre vonatkozó előírásként, közel 4 millió forinttal kevesebbet 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 adatokból megállapítható, hogy a 2016. évi előíráshoz képest közel 28,7 %-os csökkenés tapasztalható a 2017. bérleti díj-előírásában.

A 2017. évben a helyiségrendelethez jelentős változás történt, a helyiségrendelet értelmében alkalmazott emelt bérleti díj, melyet a helyiséget jogcím nélkül használó részére előírt már nem a bérleti díj 9-szerese, hanem csak 2-szeresét jelenti. Emiatt a 2017. év nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bér-előírása is jelentősen csökkent.

A közel negyedannyi bérleti előírás további okokra vezethető vissza: a 2016. évről vonatkozóan a 11-es Huszár út 6. fszt. 1. számú helyiség jogcím nélküli használata következtében tetemes összegű hátralék halmozódott fel, mely a 2017. év során már nem jelentkezett, valamint a volt Alexandra könyvesbolt bérleti jogviszonya felmondásra került, a helyiség sokáig nem került hasznosításra.

A jogcím nélküli használatokkal kapcsolatban a 2017. évben is 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 volt 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.

A helyiségek bérleti díját a Közgyűlés hosszú évek óta először a 2017. évben 10 %-kal emelte meg, ez azonban a fenti okok miatt a bérleti díj bevételében a 2016. évvel összehasonlítva lényeges eredményt nem hozott.

A nem lakás célú helyiségekkel összefüggésben is hangsúlyozandó, hogy **az előírásához 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

2017. évben az önkormányzati bérlemények bérlőiknek és használóinak továbbszámlázott díjak összege **149,32 millió Ft volt**, szemben a 2016. évben továbbszámlázott összeggel, amely éves szinten 135,6 millió Ft-t tett ki.

A fentiek alapján havi átlagban 12,44 millió Ft összegű továbbszámlázott díj előírására került sor.

A továbbszámlázott költségek megoszlását a következő ábrával mutatjuk be:



14. ábra

A fenti ábrából megállapítható, hogy a továbbszámlázott költségek 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 Nonprofit Zrt. által kezelt társasházakat érintően havonta történik.

2017. 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 Nonprofit Zrt. megelőlegezte a bérlőt/használót terhelő víz- és csatornadíj összegeket. Sajnálatos módon több esetben is előfordult, hogy az összeg többszáz ezer 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 2017. év folyamán is a tovább számlázott 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 2017. évben 12,41 millió Ft volt.

A gyakorlat szerint 2017. 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 2016. évhez viszonyítva az egyéb bevételek körülbelül 2,87 millió Ft-tal alacsonyabb összeggel alakultak.

2017. évben az önkormányzati ingatlanok hasznosításából összesen 658,42 millió Ft bevétele keletkezett a társaságnak, melyet 4,1 millió forinttal módosított a hátralékok állományváltozása és a 2,17 millió forint behajthatatlan bérleti díjjal történő elszámolás figyelembevétele, így a forrás oldal 660,35 millió Ft-ra módosult.

A 2017. évi bevételek több mint **89,32 millió Ft-tal** kevesebb bevételt eredményeztek a megelőző évi bevételeknél. A táblázatos kimutatás alapján a különbséget a lakásbérleti díj-előírás, a tovább számlázott közüzemi költségek összege, valamint az önkormányzat által nyújtott forrás-kiegészítés indukálta.

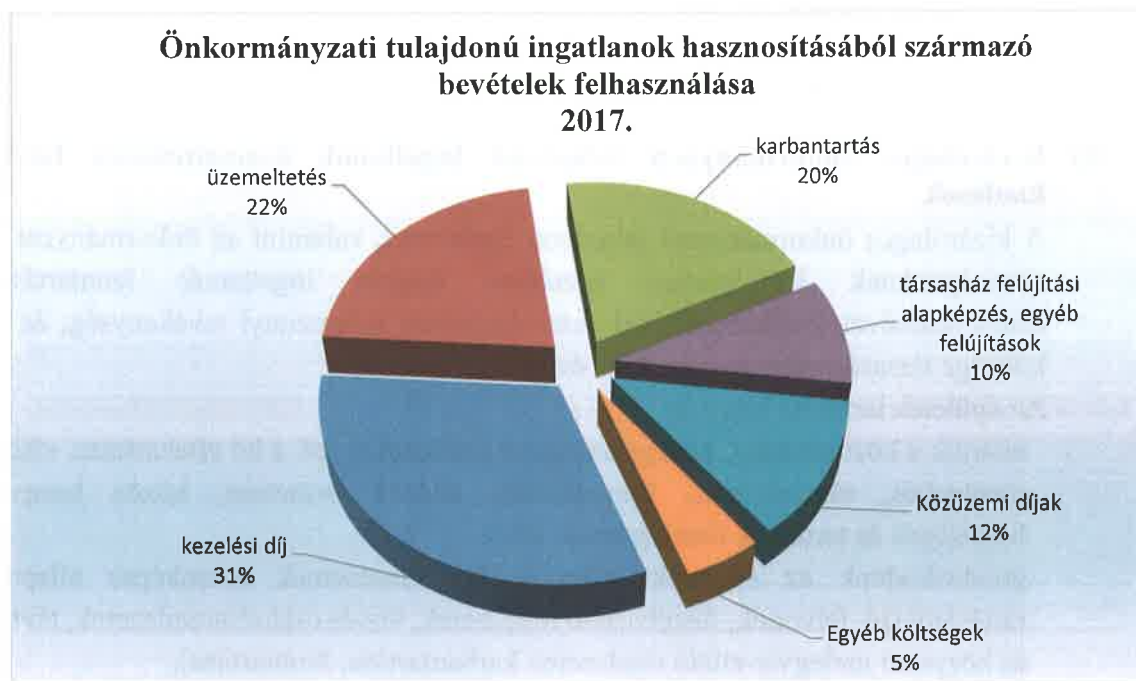
V.2. Önkormányzati tulajdonú bérleményekkel kapcsolatos 2017. évi kiadások, a bevételek felhasználása

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

2017. évben az önkormányzati ingatlanok fenntartása, kezelése, üzemeltetése során összesen mintegy 753,88 millió Ft felhasználására került sor (az összeg nem tartalmazza

a bérbeszámítás összegét, mely 43,12 millió Ft volt a 2017. évben). Kimutatásunk szerint a 2017. évi kiadások összege a 2016. év adatához (689,63 millió Ft) viszonyítva 9, % növekedést mutat.

Az önkormányzati bérlemények bevételeinek 2017. évi felhasználását az alábbi ábrával szemléltetjük.



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 tételecsoportokról 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 Nonprofit 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 87,1 millió Ft-tal** költöttünk 2017. évben, ami 1,26 millió Ft-tal több a 2016. 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 2017. 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.)

2017. évben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése során **összesen mintegy 60,92 millió Ft** költség merült fel. Ez a megelőző évihez képest 8,64 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 2017. évben is az üzemeltetési költségek döntő többségét a nem lakás célú épületekre, illetve az ún. ideiglenesen átadott ingatlanokra fordított kiadásaink tették ki.

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 2017. évi költségek között a 2017. évben elfogadott, illetőleg jóváhagyott, 2016. évre vonatkozó társasházi, szövetkezeti elszámolásokban rögzített felújítási alapképzésre fordított kifizetések kerültek lekönyvelésre.

A korábbi évekhez hasonlóan 2017. 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 2017. 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 71,7 millió Ft-ot, a felújítási alapképzés jogcímén teljesített kifizetés az előző évhez képest 8,69 millió forinttal magasabb volt.

A felújítási kiadások emelkedése 2017. 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

2017. évben karbantartásra összesen 121,97 millió Ft-ot költöttünk. A teljesített kiadások közel 5,57 millió Ft-tal kevesebb összegben jelentkeztek a 2015. évben teljesített kiadásokkal szemben. Mindez 4,37 %-os csökkenést jelent a karbantartási kiadások körében az előző évhez képest.

Az alábbi ábrában az 2013. évtől mutatjuk be a karbantartásra fordított kiadások éves alakulását:



16. ábra

A vizsgált intervallumban, 2014. és 2016. évek között évről-évre **növekedő tendenciát mutatott a karbantartási munkákra fordított kiadásunk**, annak ellenére, hogy az erre fordítható források minden évben szűkösek voltak, amiatt csak a legindokoltabb karbantartási munkákat, illetőleg az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási munkákat tudtuk elvégeztetni. Annak ellenére, hogy karbantartási kötelezettség terheli a kezelőt, a lehető legindokoltabb karbantartási munkálatok elvégzése után is sikerült a 2017. évben a karbantartási költségeket redukálni.

A karbantartási munkák elvégeztetését társaságunk szabályzat alapján végezzük. Osztályunk igyekszik szélesebb körű vállalkozói kört kialakítani, ezzel szeretnénk elérni a karbantartási munkálatokra kiírt pályázatok eredményességét, költséghatékonyságát.

A 2017. évben lakás-helyreállításra a lakbérbevétel terhére csupán néhány indokolt esetben került sor az Önkormányzattal előre egyeztetetteknek megfelelően. A **hatósági kötelezések**, illetőleg **új jogszabályi előírások** nyomán, valamint a **bérlemények romló műszaki állapotára** tekintettel, egyre több olyan karbantartási munka elvégzése válik szükségessé, mely jogszabály alapján a tulajdonost, illetőleg a bérbeadót terhelte, illetőleg melyek tekintetében mérlegelési lehetőségünk nem volt.

A 2017. év során az önkormányzati bérleményeket, illetve a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületeket érintően 1.385 db karbantartási, illetőleg 1.016 db hibaelhárítási munka elvégeztetésére került sor.

Az előző évi adatokhoz képest a karbantartási munkák terén jelentős csökkenést értünk el, a hibaelhárítás esetében pedig nem volt tapasztalható számottevő változás.

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 2017. évben is többségében kisebb összegű kiadást követeltek a kezelőtől.

A 2017. évi a karbantartási munkák köréből a gáz műszaki biztonsági felülvizsgálatokat érintően jelentkező problémákat mutatnánk be kiemelten:

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

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.

2017. évben is tovább folytatódott a gázkazánok éves felülvizsgálata, melynek következtében 3 esetben vált szükségessé a gázkazán cseréje, mivel annak gazdaságos javítása nem volt megoldható, legfőképp a kazánok életkorából adódóan.

Egy kémény bekötésű gázkonvektoros lakás esetben el kellett végeztetnünk a kémény béléscsövezését. 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 béléscsövezését 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.

Szabványelőírás alapján 2017. 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 továbbszámlázására – a bevételi oldalon már bemutatottak szerint – a bérlők és a használók felé sor került. Ennek oka az, hogy a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületek kapcsán – hasonlóan a társasházakhoz – a kezelő áll közvetlenül kapcsolatban a szolgáltatóval a víz- és csatornaszolgáltatás, illetőleg a hulladékszállítás vonatkozásában, és a beérkezett számla alapján társaságunk végzi el a költségek felosztását, illetve bérlők, használók részére történő előírást. A SZOVA Nonprofit 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 Nonprofit Zrt. által kezelt épületekben lévő bérlemények bérlői, használói részére is előíratjuk.

A továbbszámlázott víz- és csatornadíj összege 2017. évben 69,14 millió Ft-ot tett ki, melyből 41,74 millió Ft összegű kiadás a SZOVA Nonprofit Zrt. által kezelt társasházakat érintően merült fel. A hulladékszállítási díj éves szinten 24,99 millió Ft összegű kiadást jelentett, melyből összesen 16,09 millió Ft-ot a SZOVA Nonprofit Zrt. által kezelt vegyes tulajdonú épületek részére fizettük ki.

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

A közüzemi költségek összege 2017. évben több mint 94,14 millió Ft-ot tett ki, mely összeg a 2017. évi adatokhoz képest majdnem 1,67 %-os növekedést 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. A 2017. évben az átutalt összeg havonta átlagosan 2,52 millió Ft-ot tett ki, **összességében a**

2017. évben 30,28 millió Ft utaltunk át ÁFA-befizetés címén az önkormányzatnak. Ez jelentősen – mintegy 6 millió forinttal – kevesebb mint a 2016. évben. Ennek oka, hogy a jogcím nélküli használat során a helyiségbérletet szabályozó önkormányzati rendelet módosítása során a használati díjat a bérleti díj kétszeresében állapította meg az önkormányzat, szemben az addigi lehetséges kilencszeres bérleti díjjal. Így a kezelő által az alacsonyabb használati díjjal kiállított számla utáni ÁFA fizetési kötelezettség teljesítése során a befizetett általános forgalmi adó is lényegesen kevesebb lett.

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 Nonprofit Zrt. között létrejött, az önkormányzati ingatlanok kezelésére megkötött szerződés.

A határozat 2./ pontja értelmében, továbbá a SZOVA Nonprofit Zrt. Közgyűlés által elfogadott éves beszámolójának mellékletét képező kimutatás alapján minden év május 31. napjáig átutalja a SZOVA Nonprofit Zrt. bankszámlájára az önkormányzati ingatlanok előző évi bevételeinek és kiadásainak különbözetét, amennyiben a kiadások meghaladják a bevételeket.

A 2017. 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 szeres szorzata.

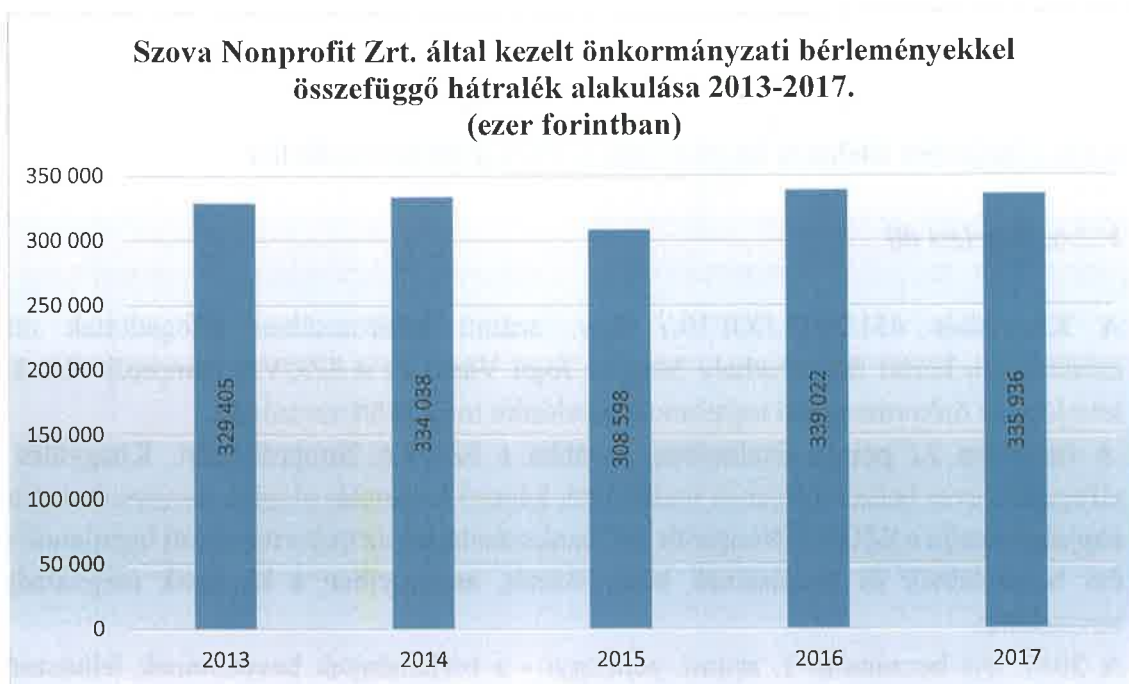
VI. A hátralékok alakulása a hátralék behajtás érdekében tett intézkedések bemutatása.

A SZOVA Nonprofit Zrt. kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények vonatkozásában – ideértve a lakás és a nem lakás célú bérleményeket is – 2017. december 31. napján a társaság által nyilvántartott összes hátralék 335,94 millió Ft volt.

(megjegyzés: az önkormányzati tulajdonú bérlemények 2017. 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, majd a 2017. évben ismét kis mértékben csökkent.

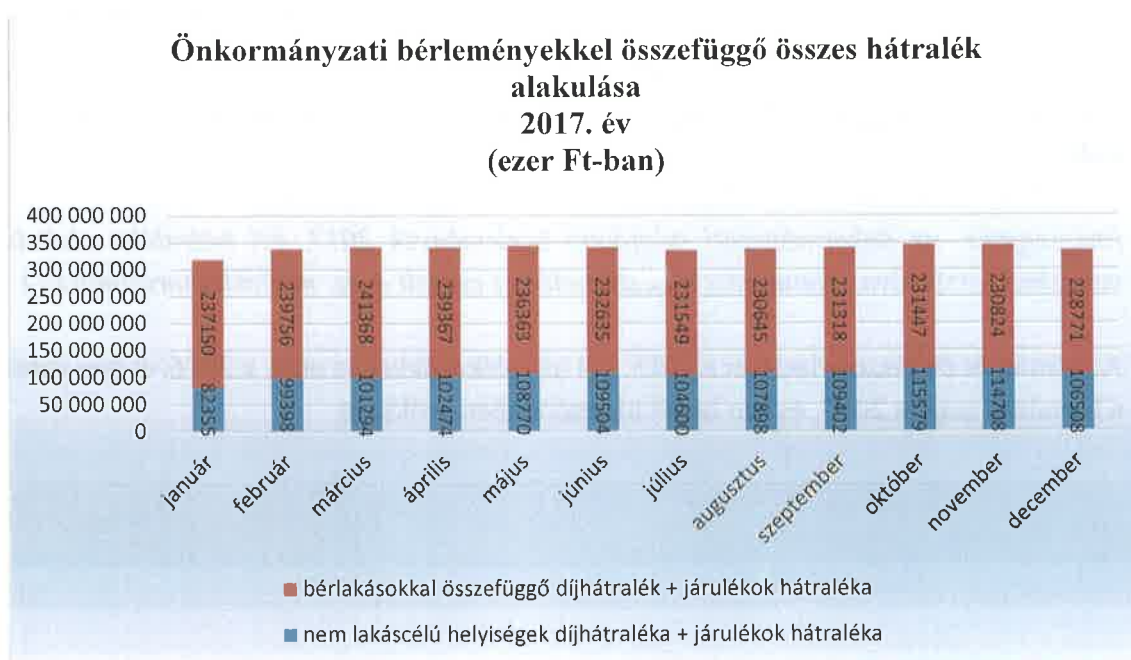
A 17. sz. ábrában – a hátraléknövekedés mértékének szemléltetése céljából – az elmúlt öt esztendő végén nyilvántartott összesített hátralékadatokat mutatjuk be:



17. ábra

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

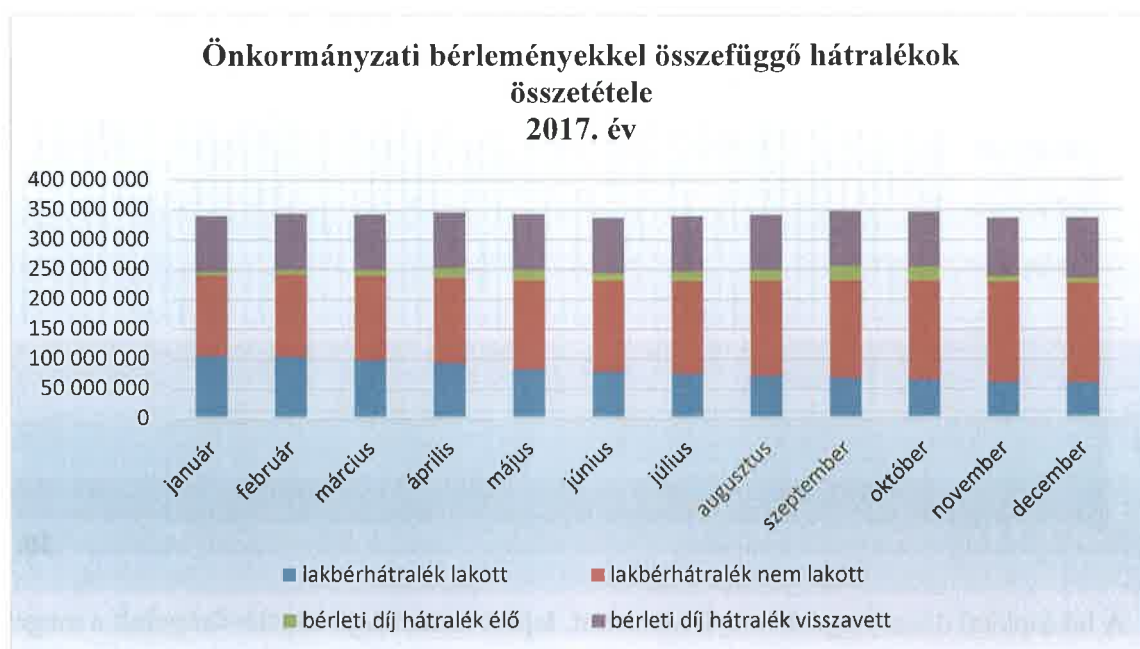
A lenti ábrában 2017. évet tekintve havi bontásban szemléltetjük – különböző színnel jelölve – a lakásokkal, illetőleg a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos hátralékokat:



18. ábra

A következő ábrában a 2017. év során a hátralékok alakulása a lakás, illetőleg nem lakás célú helyiségek vonatkozásában tovább elemezhető aszerint, hogy adott bérleményt a hó végi záráskor az illető hátralékos bérlő/használó birtokolta, avagy a bérlemény – a korábbi bérlő/használó hátralékának fennállása mellett – már visszavételre került a kezelő által, illetőleg a bérlemény esetleges további hasznosítása is megtörtént.

2017. december 31. napján a nyilvántartásainkban szereplő hátralékok összetételét az alábbi diagrammal szemléltetjük:

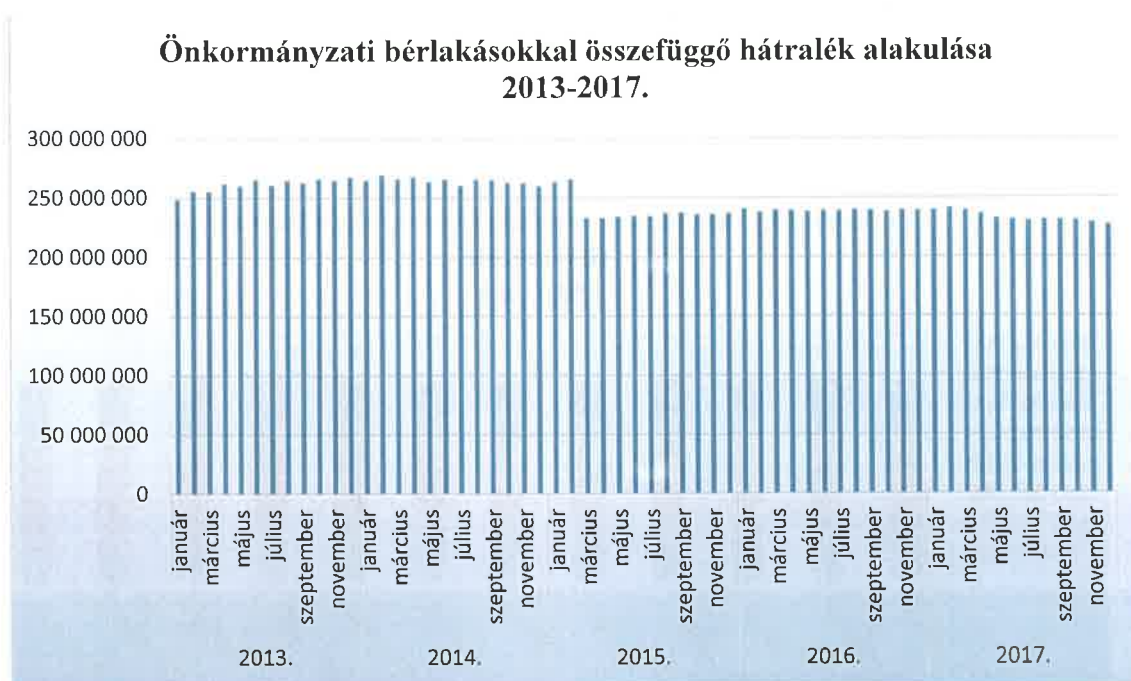


19. ábra

Az ábra alapján látható, hogy a lakott illetve használatban lévő bérlemények díjhátraléka az év végére csökkent, 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, 2016. év végén nyilvántartott 239,17 millió Ft összegről 12,31 millió Ft-tal összesen **226,86 millió Ft összegre csökkentek.**

Az összes díjhátralék-növekedéssel, illetve csökkenéssel szemben 2017. évben a lakások díjhátralékain belül eltérő folyamatokat mutattak a még lakott és a már visszavett lakások hátralékai.

2017. év végén a lakott lakások (élő szerződések) esetében összesen 44,59 millió Ft-os hátralékcsökkenés, a már nem a hátralékos bérlő/használó által lakott lakások (nem élő szerződés) esetében pedig 32,29 millió Ft-os 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 1.937 lakott lakás közül 2017. december hónapban pontosan 763 lakás esetében tartottunk nyilván különböző összegű hátralékokat. Ezen adat a hátralékos lakások számát tekintve a megelőző évhez képest 52 darabbal kevesebb lakást jelent.

A korábbi évekhez hasonlóan, 2017. évet érintően is megállapítható az a tény, hogy közel majdnem minden második önkormányzati bérlakásban hátralékos bérlő, használó lakik.

2017. 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%, 2015. év végén 64 %, 2016. év végén 65 % volt így megállapítható, hogy e téren egy minimális növekedés illetőleg 2016. évtől stagnálás 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 113 lakás érintett 50-100 ezer Ft közötti hátralék, 68 db bérleményben élők halmoztak fel 100 ezer Ft feletti, de 250 ezer Ft alatti hátralékot. 250 ezer Ft feletti, de félmillió Ft alatti hátralékot 2017. december 31. napján 28 lakás esetében tartottunk nyilván, míg 500 ezer Ft feletti lejárt határidejű kintlévőség 21 lakás esetében merült fel.

A hátralékok alakulását jelentősen befolyásolta 2017. 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 2012. december 31. napját megelőzően, hátraléktörlesztés esetén minden 1,- Ft befizetése után további 1,- Ft engedmény jóváírására jogosultak. 2013. évtől ezt a lehetőség már nem biztosítja az önkormányzat a szociális szálláshasználók részére.

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

2017. évben a szociális szálláshasználóknak a kedvezmény alkalmazásának következtében 2,853 millió forint került jóváírásra, amely az év folyamán történő 217 db befizetésből keletkezett.

A megelőző évhez képest mintegy 0,616 millió forinttal több összeg került jóváírásra a szociális szálláshasználók részére, a befizetések száma viszont 16 darabbal volt kevesebb.

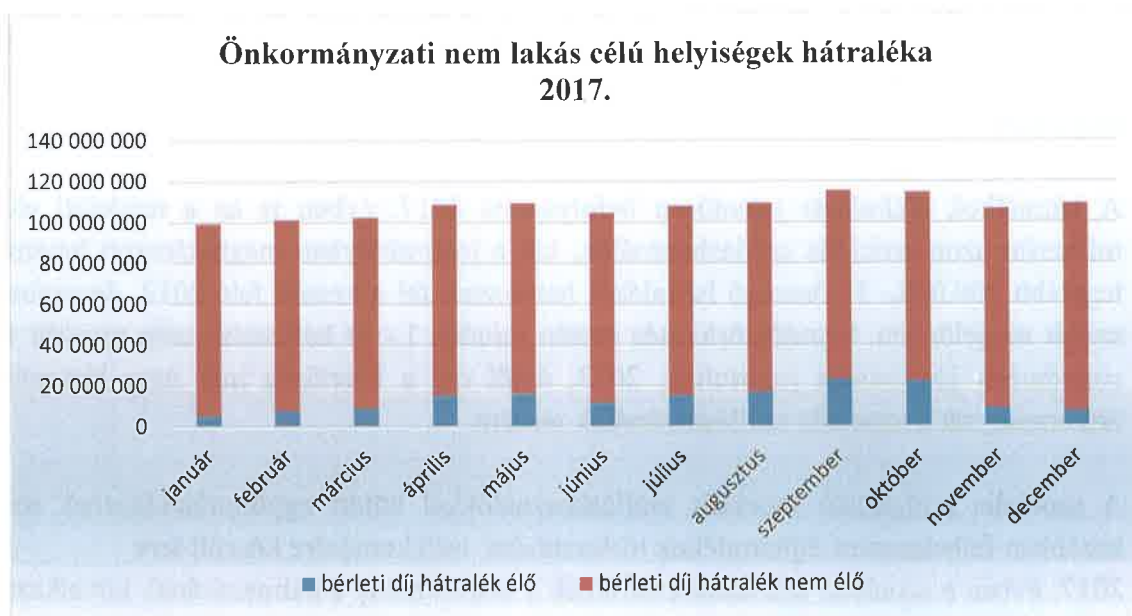
A lakásrendelet alapján a szociális szálláshasználók által hátraléktörlesztésre befizetett összeggel azonos összegű hátralék – a befizetést teljesítő szociális szálláshasználók hátralékát érintően – nyilvántartásunkból törlésre kerül. Kihangsúlyozzuk azonban, hogy ugyan a befizetett összegekkel a hátralék 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 2017. év végén 109,04 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.



21. ábra

A bérelt/használt helyiségek kapcsán nyilvántartott hátralék 2017. év során október hónapot követően visszaesést mutat. A visszavett helyiségek esetében ezzel párhuzamosan az október hónapot követően mutatkozik növekedés.

A hátralékokkal kapcsolatban 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 2017. évben is rendszeresen tájékoztatást kaptunk a bérlők, használók hátralékáról. A távhőszolgáltatással összefüggésben nagy összegű hátralékot felhalmozó lakásbérlők esetében a szolgáltatás kikapcsolásának időpontjáról a szolgáltató 2017. év során is rendszeresen értesítette társaságunkat és kérte, hogy a kitűzött időpontban társaságunk képviselője is legyen jelen. A szolgáltató ilyen intézkedését megelőzően az egyes lakásokkal kapcsolatos hátralékairól azonban nincs tudomásunk.

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

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

VI.3. Hátralékbehajtás folyamata, megtett intézkedések

A SZOVA Nonprofit Zrt., mint az önkormányzati lakások bérbeadásával megbízott társaság saját nevében köti meg a különböző típusú szerződéseket a lakásokra valamint a nem lakás célú helyiségekre, így saját nevében bocsát ki számlát a bérleti díjak megfizetésére. A lakások esetében a lakbértámogatást megállapító határozat is a számlában kerül érvényesítésre. Emiatt feladatunk a díjhátralékok nyilvántartása és behajtása.

A díjhátralékok nyilvántartásának módja, feltételei nem változtak.

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 információáramlás gyorsabb, pontosabb lett.

A hátralékközlés folyamata nem változott.

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

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 írásban, a részletfizetési kedvezményről személyesen, egyéni elbeszélgetés során 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 családgyozók 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 gyozási folyamat szükségessé teszi, felveszik velünk a kapcsolatot. Azoknál a lakáshasználóknál, ahol több, mint egy éve szűnt meg a szerződés, különösen fontos a családgyozókkal tartott kapcsolat, mert ennek függvényében nyújtható be a lakbértámogatás iránti kérelem. A hátralékkezelés folyamatában megnövekedett azon esetek száma, amikor a szolgáltató esetkonferenciát tart társaságunk bevonásával annak érdekében, hogy az adós több oldalról tájékozódhasson a lakáskiürítés várható menetéről illetve az elkerülése feltételeiről. Rendszeresen jegyzőkönyvbe foglalt megállapodások születnek az adósok vállalásairól és társaságunk, mint végrehajtást kérő jogi lehetőségeiről. Az esetkonferenciákon részt vesz a Lakás- és Szociális Iroda két képviselője is. Segítik, észrevételeikkel, javaslataikkal megfontolás tárgyává teszik az adós irányába megfogalmazott elvárásokat és az adós által vállalható „egyezséget”.

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 átmenetileg kerültek hátralékos helyzetbe, jellemzően igyekeznek a felmondása összeghatár előtt részletfizetési megállapodást kötni, vagy krízis segéllyel időt nyerni.

Mind a felmondási összeghatár alatti, mind a felmondás utáni hátralékok esetében akkor tárgyalunk a részletfizetési megállapodás lehetőségéről, ha az adós legalább az aktuális havi befizetését teljesíti, lakbértámogatást kérelmezte és nem lehet adósságkezelésbe bevonni, esetleg indokoltan nem akar abban részt venni. A

részletfizetés futamidejének megállapítására az adós teljesítőképessége, más közüzem díjtartozásra kötött részletfizetési megállapodása figyelembevételével kerül sor. A részletfizetési megállapodások hatályukat veszítik a hónap utolsó napján, ha az adott hónapban a feltételek szerint nem történik meg a havi számla szerinti díj és a törlesztő részlet befizetése. A legtöbb megállapodás még a teljesítés előtt hatályát veszti. Az új megállapodás megkötésének feltételei az elsővel azonosak.

Tapasztalható, mióta a kibocsátott díjszámlákon a befizetendő összeg előre nyomtatva feltüntetésre került, jobban figyelnek a bérlők, hogy a befizetéseik összege mely számla kiegyenlítésére kerül.

2017. évben az előző évi 59 részletfizetési megállapodáshoz képest kevesebbet, 32 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.

Szerintünk az adósságkezelések csekély számát az okozza, hogy a dolgozó, több gyermekes családok jövedelme magasabb, mint az az adósságrendezési szolgáltatás igénybevételéhez lehet.

2017. évben a szociális szolgáltató egy családgondozó, esetmenedzser munkakörébe vonta össze adósságkezelési tanácsadást, a gyermekjóléti ellátást és a családtámogatást. Emiatt kevesebb családgondozóval tartottuk a kapcsolatot, de az egyes családról bővebb információt és egységes szemléletű támogatást kaphatott a bérleménykezelő is és a Jogi- és Közbeszerzési Osztály is a számára megküldött írásbeli tájékoztatásból.

2017. évben az előző évi 26 adóshoz képest heten kapták 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.

2017. évben tudatosult mind a bérlőkben, mind a saját szervezetünkben, hogy időben fel kell hívni az adós figyelmét a követelés behajtási és lakáskiürítési ügyekben keletkezett költségek összegére és annak fontosságára, ha letiltás nem volt. Csak a költségek megfizetése után lesz megfelelő a kiadott igazolásunk a lakás újabb bérbevételéhez. A végrehajtási költségek nem képezik részét az adósságkezelésbe vagy szociális szállásoknál a kedvezménybe vont hátraléknak.

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.

Két nyugdíjba vonult végrehajtó helyét új személy illetve szervezete tölti be, így eleinte jobban oda kellett figyelni a változásokra és a mai napig a kapcsolattartás eltéréseire.

2017. december 31-i állapot szerint a díjfizetésre kiállított számlák közül már fizetési meghagyással követelt, de még ki nem egyenlített számlakövetelés tőke összege a program szerint 168.070.403,- 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 számviteli leírása 2017. április 7. napján került rögzítésre a bérlakás programban a 81/2017.(IV/3.) Kgy. sz. határozat alapján 2.171.140,-Ft összegben a jogszabályi előírások szerint összeállított lista alapján a 2016. december 31-i időállapotról vonatkozóan 18 adóst érintve.

A hátralékok halmozódásához szorosan kapcsolódik a SZOVA Nonprofit 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 és lakásrendelet szabályai nem változtak ez évben 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.

2017. évben 15 bérleti szerződést mondtunk fel díjtartozás miatt, kettővel többet, mint előző évben.

2017. évben is sikerült a Bérleménykezelési Osztályon kezelni a bejelentett magatartási problémákat és emiatt csak egy esetben került sor magatartási és bérleményellenőrzés akadályozása miatt szerződés felmondására. Viszont ebben az esetben hatóságok megállapításaira tudtunk támaszkodni az eset súlyossága miatt.

Észrevételünk, hogy a család vagy családtámogató szervezetek segítségét elutasító bérlők nem megfelelő higiénés körülményei, a lakástakarítás elmaradása egyre több személy esetében okoz problémát.

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

A felmondás miatt a korábbinál kicsivel több bérlő illetve átmeneti szálláshasználó mérlegeli a lakás visszaadását. A nagy többség azonban szeretne újra szerződést kötni. Azonban még sokan nem érznek késztetést arra, hogy a lakás bérleti díját az elsődlegesen kifizetendő számlák közé tegyék. Így ne csak az áram és gázszolgáltatók felé rendezzék a havi díjat.

A díjhátralékosok számát tekintve tartós állapotnak tűnik, hogy a lakott lakások hátralékos bérlőinek száma a kilencszázas nagyságrendet elhagyva 2016. május óta nyolcszázas nagyságrendbe került hónapról hónapra. De még jobb jel, hogy 2017. november hónapban 762 hátralékos fővel a legjobb érték az elmúlt öt évben. Viszont nem bizonyult még tartósnak. Továbbra is jelentős hátralék növelő az átmeneti szálláshasználóknál a szerződés megszűnése után a harmadik hónaptól a havi lakbér kétszeresre emelése, ha nem kérték meg egyidejűleg a lakbértámogatást.

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. 2018. január 1. óta újabb nagy változás, hogy kötelező cégkapun keresztül a nyomtatványok benyújtása, ügyek kezdeményezése és a levelezés.

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 Nonprofit 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. A lakáskiürítési moratórium azonban már november 15. napján hatályba lépett december 1. napja helyett. A tavaszi időszak is kitolódott, így többen kaptak lehetőséget hosszú időre, hogy eldöntsék, hol kívánnak lakni a későbbiekben.

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 gyakorlat szerint a szociális szálláshasználók 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.

2017. évben is került sor önkormányzati bérlakás hatósági kényszer alkalmazásával történő visszavételére 22 esetben.

VII. 2017. évben a bérleménykezelési tevékenység során bekövetkezett rendkívüli események, és az egyedi ügyintézészt igénylő esetek

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

A 2017. évben is előfordultak rendkívüli események, illetve speciális ügyintézészt igénylő feladatok. Mindezekről kívánunk a jelen fejezetben átfogóan említést tenni.

VII.1. Bejelentések:

A 2017. évben is sor került feljelentés, illetőleg bejelentés megtételére különböző hatóságokhoz:

A megtett intézkedések közül az alábbiakat emeljük ki:

- A Szombathely, Győrffy I. u. 33. fszt. 3. szám alatti bérlakást a bérlők külföldön tartózkodásának ideje alatt 2017. május 4. napján feltörték. Megrongálták a lakóépület kapuját és a szóban forgó lakás udvarra néző ablakait. Az illetékes bérleménykezelő a szomszédoktól és a bérlőktől szerzett tudomást telefonon, akik addigra értesítették a hatóságokat is. Jegyzőkönyv felvételére és feljelentésre került sor. A Szombathelyi Rendőrkapitányság Közrendvédelmi Osztály, Szabálysértési Előkészítő Alosztály telefonon kereste meg az érintett kezelőt és 2017. június 7. napján jegyzőkönyv felvétele mellett meghallgatták. A rendőrségi eljárás az év végéig lezárult. Az eljárásról a Szombathelyi Járásbíróság 63.Sze.1120/2017/2. számú végzését levélben megküldte osztályunk részére.

VII.2. Tűzesetek:

2017. év során egy alkalommal történt tűzeset a SZOVA Nonprofit Zrt. által kezelt ingatlanokat érintően.

2017. január 22. napján éjszaka, 2 óra körül lakossági bejelentés érkezett a Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságra, mely szerint a Szombathely, Dr. Szabolcs Zoltán u. 1. számú lakóépület 3. emeleti tároló helyiségében szándékos károkozási céllal tüzet okoztak ismeretlen tettesek. A tűz áttért a 4. emeleti tároló helyiségre és a folyósóra is. A tűzeset során az előtérben futó villanyvezetékek és villanszerelési szerelvények megolvadtak, a lépcsőház és a folyósók oldalfalai és mennyezete erősen bekormozódtak.

A helyszínre érkező tűzoltók az épületet kiürítették, a tüzet eloltották. A tűzoltók az épület kiürítésekor számos olyan lakás ajtaját törték fel, ahonnan a bekopogáskor nem kaptak választ. Az esetről készült tűzvizsgálati jelentés a tűzesettel kapcsolatban bűncselekmény gyanúját állapította meg.

A fentiek miatt a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 322.§ (1) bekezdésébe ütköző és aszerint minősülő közveszély-okozás büntettének megalapozott

gyanúja került megállapítására a Szombathelyi Rendőrkapitányság részéről. Sajnos a lefolytatott nyomozás során olyan személyi és tárgyi bizonyítékot nem sikerült felkutatni mely alapján az elkövető kiléte megállapítást nyert volna, így a nyomozást az eljáró hatóság felfüggesztette.

A tüzeset következtében jelentős anyagi kár keletkezett, melynek helyreállítására a kezelő pályázatot írt ki. A nyertes pályázó a helyreállítási munkákat közel 13 millió Ft értékben elvégezte.

A káresetet a biztosító részére Társaságunk bejelentette, a fenti helyreállítási munkák bekerüléséből a biztosító társaság 5,2 millió Ft összeget térített meg.

VII.3. Faápolási munkák elvégzése:

A Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti SZMJV Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Nyugdíj Bérlok Háza megnevezésű ingatlanon facsere telepítésére került sor.

A Rákóczi u. 18. szám alatt elkorhadt törzsű, balesetveszélyes nyírfa kivágására került sor. A kivágást megelőzte a Önkormányzat főkertész asszonyával történt egyeztetés.

VII.4. Állattartási problémák:

2017. évben is több ízben kellett intézkednünk az önkormányzati tulajdonú bérleményekben tapasztalt, jogszabályoknak nem megfelelő állattartás miatt.

A bérlői magatartással kapcsolatos bejelentésekhez fenntartott zöld számra, illetőleg írásban is több bejelentés érkezett társaságunkhoz az önkormányzati bérlakásban élők kifogásolható ebtartására, illetőleg egyéb állattartására vonatkozóan.

Írásbeli felszólításaink után a probléma egy jelentős része megoldódott.

Így például Benedek Elek u. 4. 3/10., a Petőfi S. u. 38 1/12. szám alatti bérlakásokban és az Óperint u. 18. szám lakóépületben 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:

2017. évben a 2016. évhez képest 72 bejelentéssel kevesebb érkezett társaságunkhoz az önkormányzati bérleményeket érintő magatartási problémákat illetően. Az év során összesen 17 db panaszbejelentést regisztráltunk.

A panaszbejelentések kevesebb mint a fele, összesen 7 panasz érkezett a társaságunk által működtetett ún. „zöld számra”. Megállapítható, hogy a 2016. évhez képest 80%-al kevesebb panaszbejelentés érkezett osztályunk felé.

Az előző évekhez hasonlóan 2017. évben a panaszok többségében a bepanaszolt személyek (bérlők, lakáshasználók, szociális szálláshasználók) botrányos, türethetetlen és a békés egymás mellett élésnek nem megfelelő magatartására vonatkozóan érkeztek. 2017. évben 2 alkalommal érkezett azonos, vagy részben azonos bejelentés, melyek 1-2 alkalommal is megismétlődtek.

2017. év folyamán a zöld számra az egyik legtöbb jelzés ismételten a Szombathely, Paragvári u. 86. számú lakóépületből érkezett. Az ott élők több alkalommal is jelezték a zöld számra, hogy a Paragvári u. 86. 1/24. szám alatti átmeneti szálláshasználók - gyakran késő estig tartó – hangoskodásukkal rendszeresen zavarják a környeztükben élők pihenését és nyugalmaát. 2 alkalommal érkezett bejelentés a Szombathely, Szövő u. 56. fszt./2. szám alatt élő személyek közös használatú helyiségek rendeltetés ellenes használata miatt, provokatív és a békés egymás mellett élés szabályainak nem megfelelő magatartása miatt.

A társaságunkhoz 2017. évben beérkezett panaszok általában azonban – amint azt a korábbi években is tapasztaltuk – a fenti lakóépületen 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:

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati bérlemények mintegy **kétharmada társasházban, illetőleg szövetkezeti házban** található, ezért az elmúlt évben is kiemelt feladatunkat épezte a május 31. napjáig megtartásra kerülő (beszámoló) társasházi közgyűléseken a tulajdonos önkormányzat képviselőinek biztosítása – a bérleménykezelők, vagy meghatalmazottaik által –, illetőleg az évközben felmerülő karbantartási, illetőleg felújítási munkákkal kapcsolatban összehívott rendkívüli közgyűléseken a részvétel.

Az elmúlt esztendőben is elvégeztük a beszámoló közgyűléseken hozott döntések alapján a társasházi elszámolások ellenőrzését, illetőleg az albetétekre jutó üzemeltetési költségek (használati díj) és felújítási alapképzéshez tartozó költségek (véglegesen átadott pénzeszköz) elszámolását, illetőleg utalását.

Szintén társaságunk feladatát képezi az önkormányzati tulajdont is magában foglaló vegyes tulajdonú épületekben a közös tulajdont is érintő adásvételek kapcsán a ráépítési megállapodások, illetőleg a társasházi alapító okirat-módosítások előzetes ellenőrzése, véleményezése, valamint azok szakmai, jogi megfelelősége esetén a tulajdonos önkormányzat felé az aláírásra történő továbbítása.

VIII. Összegzés

- ❖ 2017. december 31. napján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló, összesen 2.104 db lakásbérlemény, 446 db nem lakás céljára szolgáló helyiség szerepelt nyilvántartásunkban. A SZOVA Nonprofit Zrt. által kezelt önkormányzati tulajdonú lakásállomány a megelőző évhez képest 1 %-kal csökkent. 2017. évben összesen 25 db önkormányzati bérlakás értékesítésére került sor.
- ❖ Az elmúlt év végén a 2.104 db bérlakás közül összesen 1.937 db bérlakásban laktak bérlők, használók. Ez mintegy 92,06 %-os kihasználtságot tükröz, ami azt jelenti, hogy a korábbi évek adataitól eltérően valamelyest nagyobb mértékben 0,1 %-al csökkent a lakott lakások aránya.
- ❖ A 2017. év végére 3,4 %-kal növekedett a bérleti jogviszony keretében hasznosított önkormányzati bérlakások száma.
- ❖ A 2017. év végére a jogcím nélküli lakás, illetve szálláshasználók száma jelentősen, mintegy 19 %-kal csökkent. Az előző évekhez hasonlóan továbbra is csökkenő tendenciában alakul a lakások száma ebben a kategóriában. 7 évvel korábban az év végi adatok meghaladták a 290 db számot, mindez 2017. csupán végén 170 db volt.
- ❖ 2017. december 31. napján összesen 167 db üres lakás szerepelt nyilvántartásunkban. 2017. év végére az üres lakások száma a 2016. évi adathoz képest –1 darabbal – nőtt. Az üres lakások állományából 9 db lakás volt kijelölhető állapotú, ebből 4 db lakást érintően azonban nem az önkormányzatot illette meg a bérlőkijelölés joga. 39 db bérlemény ún. „egyéb okból” állt üresen, e körben tartottuk nyilván – egyebek mellett – az értékesítésre szánt, illetőleg a szanálásra kijelölt bérleményeket. 105 db lakás szerepelt a helyreállításra váró lakások között.
- ❖ 2017. évben az önkormányzati ingatlanok hasznosításából összesen 658,42 millió Ft bevételünk keletkezett. A 2017. évi bevételek (tehát az összes bevétel – hátralék állományváltozás és behajthatatlan bérleti díjak összegének különbsége) 89,32 millió Ft-tal kevesebb bevételt eredményeztek a megelőző évi bevételeknél.
- ❖ A 2017. évben befejeződött, leendő bérlő által helyreállított lakások kapcsán a bérbeszámítás keretében elismerhető összeg összesen 43,13 millió Ft-t tett ki, nagyjából annyit, mint a megelőző évben (43,4 millió Ft).
- ❖ Bérlakás helyreállítás a 2017. évben Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Oktatási és Szociális Bizottságának (OSzB) 377/2016. (XII.14.) és a 134/2017. (IV.26.) sz. határozatai alapján 44,7 millió forint értékben került sor a lakások helyreállítására pénzeszköz átadási megállapodás keretében. Ezen keretösszegből 25 db lakás került helyreállításra, melyek egy része 2017. év végére már rendelkeztek bérlői kijelöléssel.

- ❖ 2017. évben az önkormányzati ingatlanok fenntartására, kezelésére, üzemeltetésére összesen mintegy 753,88 millió Ft felhasználására került sor. A 2016. év adatához viszonyítva, ez az összeg a kiadási oldalon 9 %-os növekedést mutat.
2017. évben az önkormányzati tulajdonú bérlemények, illetőleg kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére 1,26 millió Ft-tal költött többet a társaság a megelőző évhez képest.
2017. évben felújítási alapképzésre – a korábban vállalt kötelezettségek miatt felmerülő részletfizetésekkel együtt – összesen 71,7 millió Ft kifizetést teljesített a SZOVA Nonprofit Zrt. a társasházak és lakásszövetkezetek felé. A felújítási alapképzésre teljesített kifizetéseink 8,69 millió Ft-tal növekedtek az előző évhez képest.
2017. évben karbantartásra összesen 121,97 millió Ft-t költöttünk. A teljesített kiadások 5,57 millió Ft-tal kevesebb összegben jelentkeztek a 2016. évben teljesített kiadásokkal szemben. Mindez 4,37 %-os csökkenést jelent a karbantartási kiadások körében az előző évhez képest.
A közüzemi költségek összege 2017. évben több mint 94,14 millió Ft-t tett ki, mely összeg a 2016. évi adatokhoz képest 1,67 %-os növekedést jelent.

- ❖ A korábbi évekhez képest a 2017. évben a hátralékállomány csökkenését tapasztaltuk. A SZOVA Nonprofit Zrt. kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények vonatkozásában – ideértve a lakás és a nem lakás célú bérleményeket is – 2017. december 31. napján a társaság által nyilvántartott összes hátralék 335,94 millió Ft volt.
A lakásokkal összefüggésben nyilvántartott, lejárt határidejű kintlévőségeink 2017. december 31. napján összesen 226,86 millió Ft összeget tettek ki. A megelőző év végén a nyilvántartott hátralék összege 239,17 millió Ft volt, ennek figyelembe vételével 2017. évben a lakások hátralékcsökkenése 12,31 millió forint volt.
Az önkormányzati tulajdonú helyiségek díjhátralékai 2017. év végére 109,04 millió Ft-ra nőttek.

Szombathely, 2018. augusztus 31.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Wellther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 11747006-20-301241
Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

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

2. számú melléklet

2017.

	Lakások										Nem lakás célú helyiségek																																																																																																																																																													
	Lakbérlet, támogatással csökkentett, járulékok nélküli					Lakbértámogatás					Befolyt lakbér, járulékok nélküli				Bérleti díj előírás				Befolyt bérleti díj																																																																																																																																																					
	OK tulajdonú lakások /TML nélküli /	OK tulajdonú TML-es lakások	összesen	OK tulajdonú lakások	OK tulajdonú lakások /TML nélküli /	OK tulajdonú TML-es lakások	összesen	OK tulajdonú lakások	OK tulajdonú lakások /TML nélküli /	OK tulajdonú TML-es lakások	összesen	nettó bérleti díj	AFA	összesen	nettó bérleti díj	AFA	összesen	nettó bérleti díj	AFA	összesen																																																																																																																																																				
2017. január	34 919 108	2 169 144	37 088 252	13 421 178	33 387 651	35 761 184	8 233 788	2 223 123	10 456 911	9 233 616	2 491 868	11 725 484	2017. február	35 284 073	2 111 495	37 395 568	14 238 904	34 536 449	36 532 270	6 473 300	1 747 791	8 221 091	5 948 533	1 603 415	7 551 948	2017. március	34 237 502	2 131 946	36 369 448	14 781 819	35 483 331	37 762 101	7 391 393	1 995 676	9 387 069	5 674 990	1 530 245	7 205 235	2017. április	36 295 842	2 124 664	38 420 506	14 861 877	38 063 996	40 665 900	7 223 157	1 811 156	9 034 313	4 891 772	1 318 837	6 210 609	2017. május	35 051 874	2 095 574	37 147 448	14 597 181	37 720 271	40 113 541	7 165 922	1 934 799	9 100 721	7 743 651	2 312 453	10 056 104	2017. június	34 390 193	2 137 121	36 527 314	14 616 031	35 282 333	37 574 437	7 867 976	2 124 354	9 992 330	6 578 830	1 775 354	8 354 184	2017. július	32 879 915	2 111 541	34 991 456	15 053 068	33 201 901	35 655 523	6 869 909	1 854 876	8 724 785	4 998 732	1 349 618	6 348 350	2017. augusztus	33 007 901	2 137 332	35 145 233	14 905 763	32 991 418	35 904 895	6 375 360	1 721 347	8 096 707	6 644 814	1 793 524	8 438 338	2017. szeptember	32 946 422	2 155 001	35 101 423	15 222 385	33 141 722	35 524 036	8 664 570	2 339 434	11 004 004	6 107 721	2 545 836	8 653 557	2017. október	32 977 974	2 120 792	35 098 766	15 082 893	33 281 869	35 494 173	7 854 432	2 120 697	9 975 129	6 272 942	1 691 833	7 964 775	2017. november	34 167 035	2 130 054	36 297 089	15 190 397	35 602 950	37 735 844	1 009 527	272 572	1 282 099	7 060 323	1 905 421	8 965 744	2017. december	33 346 630	2 213 801	35 560 431	15 398 791	33 887 005	36 079 465	7 285 116	1 966 981	9 252 097	6 536 209	1 764 225	8 300 434	2017. év összesen			435 142 934			444 203 369			104 527 256			99 774 762

Önkormányzati tulajdonú bérlemények bevételeinek felhasználása

3. számú melléklet

2017.

Közelési út	janár	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december	Összesen
Közelési út - lakás	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	15 868 000	190 416 000
Közelési út - nem lakás	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	3 967 000	47 604 000
Összesen	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	19 835 000	238 020 000
Társasház üzemeltetés													
(előző évi elszámolások)	2 576 061	183 100	1 781 804	1 399 479	21 600	2 921 293	3 841 646	3 841 646	2 894 494	4 721 319	1 052 912	0	29 792 032
szájt kezelési tük üzemeltetése													48 060 637
Összesen	3 576 061	183 100	1 781 804	1 399 479	21 600	2 921 293	3 841 646	2 894 494	2 894 494	4 721 319	1 052 912	24 060 637	77 852 669
Önkormányzati ingatlan üzemeltetés													
Joai szociális - lakás	302 451	471 422	349 021	363 224	267 796	143 175	308 608	280 381	326 964	408 060	396 028	69 082	3 686 212
Jogi tulajdonos - nem lakás													5 000
Jogi tulajdonos - lakás	453 821	373 770	391 904	472 364	374 644	403 292	439 417	364 341	402 207	459 249	367 248	405 660	4 907 923
postaköltség - lakás	113 183	97 975	97 975	117 916	93 659	100 720	109 576	91 087	100 552	114 496	91 813	101 418	1 225 733
postaköltség - nem lakás	1 439 883	-20 000	1 439 883	-168 200	-168 200	-168 983	1 434 185	-5 848 283	-952 684	1 434 185	0	0	-1 406 011
biztosítás - lakás	359 970	-63 500		203 295	-105 600	-15 367	338 546		-209 351	338 546	0	0	976 539
biztosítás - nem lakás													164 728
üzemeltetés - Stent László kft. 6.	45 000	42 000	20 000		10 000	26 000	-283 933	25 000	5 000	17 000	3 000	52 000	252 000
üzemeltetés - nem lakás													3 000
üzemeltetés - lakás	75 129	76 722	194 514	159 731	923 026	604 682	179 395	380 378	776 114	300 246	108 216	446 127	4 224 280
üzemeltetés menes - lakás	698 568	1 943 398	1 324 639	1 289 889	2 205 415	1 350 697	912 772	775 133	720 975	595 154	737 380	1 548 197	14 094 217
üzemeltetés menes - nem lakás	29 417	15 803	126 091	12 988	283 333	229 210	171 349	44 609	111 352	-57 255	96 034	95 463	1 137 790
üzemeltetés - AFA - nem lakás	2 139 629	4 489 572	3 389 837	2 805 606	3 591 937	2 557 218	1 638 025	1 557 688	2 374 653	-198 364	3 081 352	4 393 241	31 800 364
üzemeltetés menes - Stent László kft. 6.	112 751	164 212	93 313	167 464	93 164	136 861	88 993	348 794	18 153	20 209	268 566	23 702	1 360 710
üzemeltetés - AFA - Stent László kft. 6.	983 567	4 241 787	5 036 003	4 580 828	2 199 173	2 022 177	1 578 666	348 794	684 801	861 056	799 992	1 101 170	24 438 014
Összesen	6 745 371	31 848 526	11 168 025	11 708 186	9 772 347	7 524 410	6 940 601	-1 843 574	4 523 364	4 302 082	5 954 629	8 400 297	87 100 766
Társasház karbantartás													
társasház előző évi elszámolása	3 625	20 395	28 643	80 179	0	314 074	856 744	705 949	705 949	234 964	1 439 512	0	3 859 900
szájt kezelési társasházak													21 859 968
Összesen	3 625	20 395	28 643	80 179	0	10 814 074	856 744	705 949	705 949	234 964	1 439 512	11 359 968	25 710 874
Önkormányzati ingatlan karbantartás													
kabonartás menes - lakás	757 674	929 535	951 870	882 416	1 657 794	619 129	829 222	980 886	710 632	866 489	973 600	917 618	11 076 955
kabonartás menes - nem lakás	2 747 484	6 884 548	6 984 254	3 988 973	6 106 574	10 937 986	5 437 146	6 620 534	5 884 423	8 555 200	20 938 820	6 948 544	103 434 488
kabonartás beelő számla - lakás													0
kabonartás beelő számla - nem lakás													0
kabonartás menes - Stent László kft. 6.	77 116	226 788	18 767	137 129	272 002	35 164	77 602	204 652	197 100	98 746	6 448	56 000	1 407 614
kabonartás menes - nem lakás	253 036	376 462	512 708	211 149	420 112	493 739	628 495	110 766	172 310	301 596	78 363	15 578	3 574 309
kabonartás - AFA - nem lakás													0
kabonartás menes - Stent László kft. 6.	105 783		3 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109 083
kabonartás beelő számla - Stent László kft. 6.	508 149	63 500	184 499	142 126	98 882	193 287	193 370	194 793	0	95 542	460 192	232 092	2 364 432
kabonartás - AFA - Stent László kft. 6.	9 449 242	8 480 833	8 655 398	5 367 793	8 555 364	18 277 305	7 165 833	8 111 631	6 964 467	10 317 573	22 457 513	8 169 928	121 966 883
Összesen	9 664 773	2 327 671	2 498 072	10 436 857	9 354 749	2 438 873	10 869 833	2 931 124	3 655 863	12 528 237	2 107 462	3 397 214	71 705 428
Felújítási alap kéntés													
Felújítás - Panelprogram	69 349	69 349	69 349	69 349	69 349	69 349	69 349	46 591	46 591	46 591	46 591	46 591	695 640
Összesen	69 349	69 349	69 349	69 349	69 349	69 349	69 349	46 591	46 591	46 591	46 591	46 591	695 640
Vízdíj													
vízdíj elszámolás menes - lakás	0	0	68 592	12 670	564 393	127 710	204 243	9 376	907 216	586 783	0	0	2 481 081
vízdíj elszámolás menes - nem lakás	0	1 802 727	1 706 793	1 617 230	1 811 579	1 628 107	1 838 423	1 812 234	1 616 366	2 156 198	1 665 786	1 934 707	19 590 350
vízdíj elszámolás menes - nem lakás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140 451
vízdíj - AFA elszámolás - nem lakás	12 802	366 292	483 321	325 667	490 302	461 943	373 619	410 712	355 148	390 007	529 279	498 304	4 747 350
vízdíj - AFA SzL László kft. 6.	0	38 857	69 002	38 857	0	87 107	38 857	38 857	38 857	38 857	0	0	438 787
Szájt kezelési tük vízdíj	0	0	0	0	0	20 000 000	0	0	0	0	0	0	41 743 492
Összesen	12 802	2 207 876	2 327 708	2 044 474	3 003 506	2 455 142	2 274 456	2 918 287	3 172 045	2 195 063	2 195 063	2 195 063	69 442 118
Személyesítési díj													
személyesítési díj (nem visszatér) - lakás	0	0	183 580	2 210 007	0	1 960 389	181 567	315 003	0	2 489 937	0	0	7 440 298
személyesítési díj (nem visszatér) - nem lakás	0	0	0	0	228 371	231 324	82 887	0	0	0	0	0	542 582
személyesítési díj - AFA (beelő mér) - lakás	2 644 750	2 837 498	2 128 123	2 784 418	2 852 550	3 300 341	2 155 566	3 863 110	3 863 110	3 427 335	2 673 854	836 921	30 289 504
személyesítési díj - AFA (beelő mér) - nem lakás	4 028 481	3 786 122	3 202 063	5 515 571	3 175 504	3 244 402	4 737 436	2 477 457	2 561 171	4 048 042	3 843 360	4 048 042	43 135 871
hulladék, ártalmat, beelő számla alapján szájt kezelési tük személdíj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 093 927
hulladék, ártalmat, beelő számla alapján szájt kezelési tük személdíj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 593 927
Összesen	2 644 750	2 837 498	2 128 123	2 784 418	2 852 550	3 300 341	2 155 566	3 863 110	3 863 110	3 427 335	2 673 854	836 921	24 996 474
Beutalás AFA Irattárház													
Beutalás menes	4 028 481	3 786 122	3 202 063	5 515 571	3 175 504	3 244 402	4 737 436	2 477 457	2 561 171	4 048 042	3 843 360	4 048 042	43 135 871
Lakásfelújítási (lakásutó)													0
Behajlítottan kéntés													
Felújítási díj összesen	56 829 454	51 891 370	51 893 517	63 539 764	56 826 391	124 831 004	55 726 444	43 369 625	54 282 912	63 512 946	61 810 580	115 770 188	799 184 295

Önkormányzati tulajdonú bérlemények hátraléka

4. számú melléklet

2017.

Hátralékok darabszáma													
	2016. december 31.	2017. január 31.	2017. február 28.	2017. március 31.	2017. április 30.	2017. május 31.	2017. június 30.	2017. július 31.	2017. augusztus 31.	2017. szeptember 30.	2017. október 31.	2017. november 30.	2017. december 31.
10 000 Ft alatti	141	141	134	160	153	136	152	141	134	133	147	123	128
10 000-30 000	243	256	267	249	269	266	259	264	258	253	277	259	261
30 000-50 000	148	159	174	160	168	152	180	159	158	147	149	150	144
50 000-100 000	133	134	134	132	134	132	137	131	134	117	126	117	113
100 000-250 000	63	58	63	60	66	65	59	64	69	77	65	61	68
250 000-500 000	30	30	30	29	24	24	24	23	23	27	30	29	28
500 000-	57	57	54	52	48	42	40	38	34	34	26	23	21
Hátralék elő szerződésekből összesen	815	825	854	854	867	837	851	820	810	786	820	762	763
Hátralék nem elő szerződésekből	397	397	403	407	392	402	402	409	414	419	420	421	416
HM lakások hátraléka													
ÖK lakás összesen	1 212	1 232	1 257	1 261	1 259	1 239	1 253	1 229	1 224	1 205	1 240	1 183	1 179
Hátralék ÖK egyéb bérlemények elő szerződés	82	90	96	93	125	104	106	105	96	117	118	105	106
Hátralék ÖK egyéb bérlemények nem elő szerződés	30	30	29	30	30	32	31	31	31	31	34	36	36
ÖK egyéb bérlemény összesen	112	120	125	123	155	136	137	136	127	148	152	141	142
ÖK bérlemény összesen	1 324	1 352	1 382	1 384	1 414	1 375	1 390	1 365	1 351	1 353	1 392	1 324	1 321

Hátralékok összege													
	2016. december 31.	2017. január 31.	2017. február 28.	2017. március 31.	2017. április 30.	2017. május 31.	2017. június 30.	2017. július 31.	2017. augusztus 31.	2017. szeptember 30.	2017. október 31.	2017. november 30.	2017. december 31.
10 000 Ft alatti	690 813	680 511	708 883	794 640	800 025	840 830	776 346	739 795	698 321	709 799	751 679	612 339	561 722
10 000-30 000	4 593 898	4 891 608	5 193 201	4 749 558	5 252 808	5 017 370	4 754 195	5 043 259	4 843 444	4 736 279	5 261 438	4 800 923	4 840 068
30 000-50 000	5 693 807	6 180 053	6 803 912	6 043 100	6 436 094	5 767 704	6 894 532	6 135 178	6 075 383	5 637 295	5 608 922	5 727 912	5 461 339
50 000-100 000	8 977 218	9 205 240	9 023 038	9 723 483	9 777 407	9 296 980	9 629 609	9 175 894	9 276 363	8 130 773	8 977 261	8 594 765	7 918 051
100 000-250 000	10 004 222	9 354 970	10 108 897	9 841 285	10 512 994	10 179 927	8 825 439	9 612 364	10 337 864	11 106 643	9 482 506	9 040 606	10 389 066
250 000-500 000	11 161 238	10 934 548	11 218 483	10 618 112	9 052 004	8 967 573	8 533 007	8 141 224	8 434 364	9 971 284	10 807 565	10 634 998	10 789 527
500 000-	61 406 815	61 848 095	58 293 956	53 946 914	49 095 422	40 430 164	37 067 101	33 877 447	30 043 255	26 069 802	22 364 336	19 133 530	17 973 090
Hátralék elő szerződésekből összesen	102 528 011	103 095 025	101 350 370	95 717 092	90 926 754	80 500 548	76 480 229	72 725 161	69 709 394	66 361 825	63 253 707	58 545 093	57 932 872
Hátralék nem elő szerződésekből	136 643 413	136 660 954	140 017 143	145 649 578	145 436 301	152 134 741	155 068 029	157 919 407	161 608 908	165 084 882	167 570 523	170 225 734	168 932 645
HM lakások (2db) hátraléka													
ÖK lakás összesen	239 171 424	239 755 979	241 367 513	239 366 670	236 363 055	232 635 289	231 548 858	230 644 568	231 318 302	231 446 707	230 824 230	228 770 827	226 865 517
Hátralék ÖK egyéb bérlemények elő szerződés	5 828 880	5 560 120	7 808 225	9 138 019	15 598 239	16 312 516	11 748 278	15 195 114	16 884 090	23 192 064	22 313 134	9 145 704	7 487 518
Hátralék ÖK egyéb bérlemények nem elő szerződés	94 021 726	93 837 806	93 486 007	93 316 384	93 171 676	93 191 353	92 852 095	92 703 326	92 517 826	92 387 151	92 395 270	97 362 738	101 551 471
ÖK egyéb bérlemény összesen	99 850 606	99 397 926	101 294 232	102 474 403	108 769 915	109 503 869	104 600 373	107 898 440	109 401 916	115 579 215	114 708 404	106 508 462	109 038 989
Epcos	1 017 312	1 342 518	570 991	1 593 372	1 619 662	23 528	1 699 629	1 249 614	1 237 161	126 993	172 466	546 281	32 004
ÖK bérlemény összesen	340 039 342	340 496 423	343 232 736	343 434 445	346 752 632	342 162 686	337 848 860	339 792 622	341 957 379	347 152 915	345 705 100	355 825 570	355 936 510

ÖNKORMÁNYZATI INGYATLANOK

ÖNKORMÁNYZATI INGYATLANOK

