

# ÉVES BESZÁMOLÓ

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLANOK  
BÉRBEADÁSÁBÓL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK  
ÉS A FENNTARTÁSI KIADÁSOK ALAKULÁSÁRÓL

2019. ÉV



MÁTÉSZALKA



Tartalom

Áttekintés .....	3
A Szalka-Víz Kft. által feladat-ellátási megállapodás alapján kezelt önkormányzati ingatlanállomány általános ismertetése .....	3
I. A 2019. évben befolyt bérleti díj összege.....	3
A lakbér és a bérleti díj mértéke.....	3
A 2019. évi bevételek alakulása.....	4
A 2019. évi ráfordítások .....	4
1. sz. A. melléklet.....	8

## Áttekintés

A tájékoztató a Szalka-Víz Kft. által kezelt önkormányzati tulajdonú bérlakások és a nem lakáscélú ingatlanbérlemények hasznosításával összefüggően, a **2019. évben** befolyt bevételekről és ráfordításokról nyújt tájékoztatást.

### Az adatszolgáltatás három fő tárgyköre:

- I. **2019. évi bevételi előírás,**
- II. **2019. évben ténylegesen befolyt bérleti díj bevétel,**
- III. **2019. évi ráfordítások.**

## A Szalka-Víz Kft. által feladat-ellátási megállapodás alapján kezelt önkormányzati ingatlanállomány általános ismertetése

A Szalka-Víz Kft. a 2019. évben 196 db önkormányzati tulajdonú ingatlant kezelt, megállapodás alapján.

A társaságunk által kezelt lakások száma összeségében nem változott. Az Ecsedi u. 1. szám alatt vásárolt önkormányzatunk egy családi házat, melyben 3 db önálló lakrész került kialakításra. A Kosztolányi utca 4. szám alatti házban két önálló lakást alakítottunk ki.

Értékesítésre került a Nagykárolyi u. 1. szám alatt 1 db lakás, a Nagykárolyi u. 28. sz. alatt 2 db lakás, a Szokolay u. 22. sz. alatt 1 db lakás és a Bajcsy u. 25-27. sz. alatt 1 db lakás.

### A Szalka-Víz Kft. által kezelt önkormányzati ingatlanok hasznosítási mód szerinti besorolása

Hasznosítási mód	Ingyatlan (db)	Terület (m <sup>2</sup> )
Bérlakás	175 db	7488 m <sup>2</sup>
Egyéb lakás	9 db	482 m <sup>2</sup>
Nem lakáscélú bérlemények	9 db	693 m <sup>2</sup>
Nem lakáscélú, egyéb hasznosítású ing.	3 db	271 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>196 db</b>	<b>8934 m<sup>2</sup></b>

## I. 2019. évben befolyt bérleti díj összege

### A lakbér és a bérleti díj mértéke

#### 2019. évi díjak

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége alapján a következők szerint alakult:

- |                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén:   | 460 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| b) komfortos lakás esetén:       | 328 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| c) félkomfortos lakás esetén:    | 215 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| d) komfort nélküli lakás esetén: | 175 Ft/m <sup>2</sup> /hó |

A költségalapon bérbe adott lakás lakbérének mértéke (a bérbeadás évét követően) 460 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

A nem lakáscélú ingatlanok bérleti díja az egyedi szerződésekben meghatározottak szerint alakult.

A fenti díjakat forgalmi adó nem terhelte.

## A 2019. évi bevételek alakulása

Társaságunk a 2019. évben 196 db ingatlant kezelt, melyek együttes alapterülete 8 934 m<sup>2</sup> volt.

Az ingatlanok között néhány tartósan üres (részben lebontott, vagy lebontásra váró). A nyilvános wc, a Kossuth u. 25. sz. alatt kialakított önkormányzati irattár, a műemlékjellegű Kossuth u. 16. sz. alatti négylakásos ingatlan, valamint a közcélből üzemelő ingatlankezelési iroda nem bérbeadható.

A bérleti formában elméletileg hasznosítható alapterület 8 179 m<sup>2</sup>. (A jelenleg kezelésünkbe tartozó ingatlanállomány részletező kimutatását az A. sz. melléklet tartalmazza).

### Bevételi előírás (2019. év)

2018. év végén az ingatlanok bérbeadásából származó 2019. évi tervezett árbevétel és befolyt bevétel összegét az alábbiakban határoztuk meg:

a 2019. évi terv szerint a bérlők felé az ingatlanok bérbeadásából 31 850 458 Ft számlázandó díj lett előirányozva, míg a ténylegesen várható bevétel az óvatosság elvét, valamint az előző év tapasztalatait figyelembe véve 25 844 928 Ft volt betervezve.

A 2019. évi előírást meghaladva teljesült az árbevétel (számlázott díjak) összege: 35 691 533 Ft

### Befolyt bevétel (2019. év)

A 2019. évben lakbér és bérleti díj jogcímen ténylegesen befolyt bevétel a tervezettet meghaladva, 29 539 919 Ft összegben teljesült.

## II. A 2019. évi ráfordítások

Néhány szóban összefoglalva az ingatlanállomány jelentős hányadának általános állapota - a karbantartások ellenére is – még mindig a felújítandó jelzővel írható le, és sajnos szeptemberben 2 db, egyenként 4-4 lakásos épület építésügyi hatósági vizsgálatát kellett elvégeztetni, azok életveszélyes állapota miatt (Bencsi köz 9-10. és 11-12., melyek bontása 2020. áprilisában már elkezdődött). A június végi vihar számos ingatlanban okozott kisebb-nagyobb mértékű károsodást.

A lakások állapotáról Önkormányzatunknak korábban a lakáshasznosítási javaslatához készült előterjesztésünkben részletesebben beszámoltunk.

**A 2019. karbantartások, egyéb kiadások ismertetése**

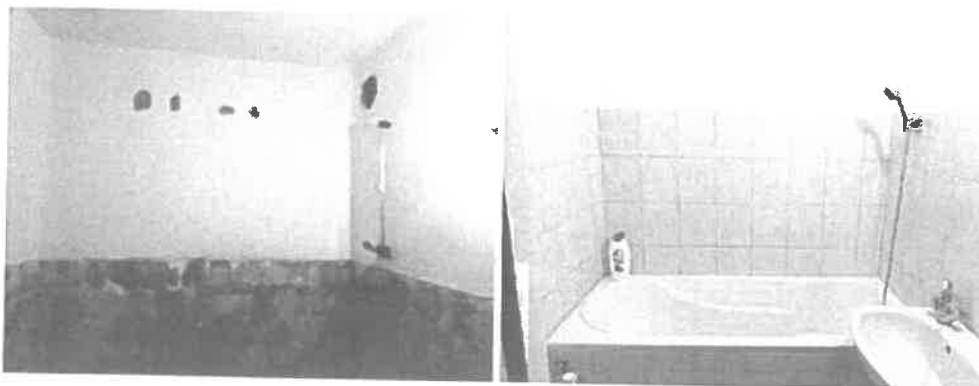
Társaságunk az ingatlankezelési feladat ellátására támogatást kap az elmúlt évtől kezdődően. A 2019. évre előirányzott támogatás összege 48 500 000 Ft, melyből az önkormányzati lakáscélú és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok kezelési feladatainak, valamint az értékesített ingatlanok kintlévőség kezelésének várható költségeit és bevételeit terveztük finanszírozni. A 2019. évben a tényleges kiadás a központi költségek felosztása nélkül 49 571 017 Ft, míg a kapott támogatás összege 48 500 000 Ft volt.

**2019. évi megvalósult felújítások (karbantartási munkák nélkül):**

<b>Bérlemény címe</b>	<b>Felújítás</b>
Alkotmány út 2/A 1.em A:11 Hrsz: 3170/6.	Felújítás bérbeadás előtt.
Alkotmány út 2/A 2.em A:16 Hrsz: 3170/6.	Felújítás bérbeadás előtt.
Alkotmány út 2/B 3.em A:17 Hrsz: 3170/6.	Kazáncsere.
Alkotmány út 24 4.em A:17 Hrsz: 3158/3/A/17.	Erkélyajtó és ablakcsere, fürdőszoba részleges felújítás.
Alkotmány út 36 4.em A:12 Hrsz: 3171/10/A/12.	Nyílászáró csere.
Bencsi-köz 10 fsz A:1 Hrsz: 1718/3.	Elektromos vezetékhálózat cseréje.
Damjanich utca 29 Hrsz: 2502/1/A/2.	Festés, ablakcsere bérbeadás előtt.
Dankó Pista utca 1 fsz A:1 Hrsz: 3719.	Tetőjavítás.
Dankó Pista utca 1 fsz A:2 Hrsz: 3719.	Tetőjavítás.
Dankó Pista utca 1 fsz A:3 Hrsz: 3719.	Tetőjavítás.
Dankó Pista utca 1 fsz A:4 Hrsz: 3719.	Tetőjavítás.
Dankó Pista utca 13 Hrsz: 3787.	Tetőjavítás.
Dankó Pista utca 2 fsz A:1 Hrsz: 3720.	Tetőjavítás.
Dankó Pista utca 2 fsz A:2 Hrsz: 3720.	Tetőjavítás.
Dankó Pista utca 2 fsz A:3 Hrsz: 3720.	Tetőjavítás.
Dankó Pista utca 2 fsz A:4 Hrsz: 3720.	Ablakcsere.
Ecsedi u. 1.	Három önálló lakrész kialakítása. Víz- és áram almérők beszerelése. 1 db udvari WC készítése.
Kosztolányi u. 4.	Teljes belső felújítás, két önálló lakrész kialakítása.
Kalmár köz 8 fsz A:2 Hrsz: 1334/5/A/2.	Ajtócsere.
Kossuth út 25 Hrsz: 3166/1/2/A/2.	Irattár kialakítása.
Nagykárolyi út 28 fsz A:2 Hrsz: 3291/A/2.	Részleges kémény- és tetőjavítás.
Nagykárolyi út 28 fsz A:3 Hrsz: 3291/A/3.	Részleges kémény- és tetőjavítás.
Nyár út 5 Hrsz: 5308/5.	Tetőjavítás.
Petőfi tér 7 fsz A:1 Hrsz: 741.	Tetőjavítás.
Petőfi tér 7 fsz A:2 Hrsz: 741.	Tetőjavítás.
Rákóczi út 28 fsz A:3 Hrsz: 3219/A/3.	Fürdőszoba részleges felújítása.
Szamos utca 33 Hrsz: 1659.	Belső felújítás bérbeadás előtt.
Szamos utca 45 fsz A:1 Hrsz: 1653/1.	Tetőjavítás.
Szamos utca 45 fsz A:2 Hrsz: 1653/2.	Tetőjavítás.
Szamos utca 47/A fsz A:3 Hrsz: 1652/A/1.	Tetőjavítás.
Szamos utca 47/A fsz A:4 Hrsz: 1652/A/2.	Tetőjavítás.
Szegfű utca 1 fsz A:1 Hrsz: 3753/.	Festés bérbeadás előtt.
Szegfű utca 23 fsz A:2 Hrsz: 3742.	Ajtócsere.
Szegfű utca 25 fsz A:1 Hrsz: 3741/.	Festés bérbeadás előtt.
Szél köz 1 fsz A:4 Hrsz: 1395.	Nyílászáró csere.
Szél köz 2 fsz A:4 Hrsz: 1397.	Ablakcsere.
Szél köz 6 fsz A:2 Hrsz: 1404/A/2.	Ablakcsere.

<b>Bérlemény címe</b>	<b>Felújítás</b>
Viola utca 10 Hrsz: 3762.	Tetőjavítás.
Zöldfa út 2-4 Hrsz: 2810/1/A/50.	Teljes tetőszigetelés csere. Teljes elektromos hálózat csere.
Zöldfa út 91 fsz A:1 Hrsz: 3322/3.	Vakolatjavítás.
Zöldfa út 91 fsz A:4 Hrsz: 3322/3.	Tetőjavítás.

Az év utolsó hónapjaiban el lett végezve a gázkészülékek és égéstermék-elvezetők kötelező évenkénti felülvizsgálata, valamint az ellenőrzések során feltárt hibák javítása is megtörtént. A Szél közben található négylakásos épülettömbökre (7 épület) új padlásajtó nyílások és ajtók kerültek.



*Az önkormányzati lakásokban előregedett vízvezeték-rendszer miatt egyre gyakoribb a csőtörés, mely a társasházokban jelenti a legnagyobb problémát a szomszédos lakások „éláztatása” miatt! Alkotmány úti önkormányzati bérlakás a hibaelhárítás (teljes víz- és szennyvízvezetékrendszer csere) előtt és a helyreállítás után.*



*A Zöldfa u. 2-4. (Karát) üzlethelyiség új tetőszigeteléssel és bádoglemez-szegéllyel.*

A Szalka-Víz Kft. saját kivitelezésben több, az Alkotmány út 2/A és 2/B önkormányzati tulajdonú épülettömbben lévő nagyértékű lakás felújítását is elvégezte, azok bérbeadása előtt. A bérlakásállomány legkorszerűbb, és legjelentősebb vagyoni hányadát kitevő ingatlanok állagmegóvása kiemelt jelentőségű. A lakások kifogástalan állapotban kerültek bérbeadásra.

Ügyfélszolgálatunkon a 2019. évben 129 alkalommal tettek személyesen vagy telefonon ingatlankezeléshez kapcsolódó hibabejelentést ügyfeleink. Munkatársaink az ingatlankezelési szabályzatunk alapján, prioritásuknak megfelelő sorrendben igyekeztek a hibákat elhárítani.

Az elvégzett munkák, karbantartások túlnyomó részét a sürgősségi hibák elhárítása tette ki, mint csőtörések, szennyvízelvezető dugulások és elektromos hálózati hibák elhárítása.

Több önkormányzati ingatlannál és környezetében rovar és rágcsálóírás történt, alvállalkozó bevonásával.

A ráfordítások között, a karbantartási kiadások mellett fontos megemlítenünk az egyéb kiadások közül néhány fontosabbat, úgymint a követelések behajtása érdekében elindított fizetési meghagyások és végrehajtások előre fizetendő eljárási költségei, a lakás-kiürítési perek eljárási díja, ügyvédi díj.

**2019-ben lezárult bírósági lakáskiürítési perek**

Bérlemény címe	Eljárás
	Bírósági ítélet a lakás kiürítésére vonatkozóan. Végrehajtás elindult. A volt lakáshasználó a lakást az eljárás alatt birtokunkba visszaadta.
	Bírósági ítélet a lakás kiürítésére vonatkozóan. Végrehajtás elindult.
	Bírósági ítélet a lakás kiürítésére vonatkozóan. Végrehajtás elindult.
	Bírósági ítélet a lakás kiürítésére vonatkozóan. Végrehajtás elindult.
	Bírósági ítélet a lakás kiürítésére vonatkozóan. Végrehajtás elindult.
	Bírósági ítélet a lakás kiürítésére vonatkozóan. Végrehajtás elindult. A volt lakáshasználó a lakást az eljárás során birtokunkba visszaadta.

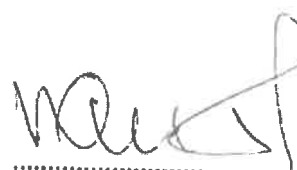
Az átmenetileg, vagy huzamosabb ideig üresen álló ingatlanok közüzemi költségei is jelentősebb kiadással jártak.

Nagyobb összegű egyéb kiadást jelentett a társasházakban található önkormányzati ingatlanok közös költség terhe is.

Az ingatlankezelési tevékenység 2019. évi eredményét nagyban befolyásolta, hogy a tervezetthez képest magasabb – a saját munkaerő-kapacitás szűkössége miatt - az egyéb igénybe vett szolgáltatások aránya, ezáltal nagyobb azok költsége, míg a saját kivitelezésben elvégzett munkák arányaiban elmaradnak a tervezetthez képest. Jelentősen befolyásolja a gazdálkodás pénzügyi egyenlegét az a tényező is, hogy az első félévben a nem tervezett hibajavítások, vagy a viharkár okozta épülethelyreállítások jelentősebb ráfordítással jártak.

Kérem beszámolómnk szíves elfogadását!

Mátészalka, 2020. július 7.



Valu Tibor  
ügyvezető

SZALKAI JIZ KFT.  
4750 Mátészalka,  
Kisfaludy út 8  
-1-

határozat-tervezet

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ - TESTÜLETÉNEK  
.../2020. (.....)  
HATÁROZATA**

**A Szalka-Víz Kft. által benyújtott, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok  
bérbeadásából származó bevételek és a fenntartási kiadások alakulásáról szóló  
2019. évi beszámolójáról**

**A Képviselő-testület**

a Szalka-Víz Kft. által benyújtott, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadásából származó bevételek és fenntartási kiadások alakulásáról szóló 2019. évi beszámolóját *elfogadja.*

Mátészalka, 2020. július ....

Dr. Hanusi Péter  
polgármester

Dr. Takács Csaba  
jegyző



# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: *167-1/2020.*

Előterjesztés a Szalka-Víz Kft. által benyújtott, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadásából származó bevételek és a fenntartási kiadások alakulásáról szóló 2019. évi beszámolójáról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): **Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna** aljegyző,  
**Valu Tibor** ügyvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:



Ellenőrzés időpontja: 2020. július ...?

Előterjesztést jóváhagyta:



2020. július ...?