



KUNSZENTMÁRTONI ÖNKORMÁNYZAT VÁROSGONDNOKSÁGA

5440 Kunszentmárton, Vég u. 3.

e-mail: ksztmgondnok@gmail.com

telefon: 56/560-228

BESZÁMOLÓ A LAKÁSOKRÓL

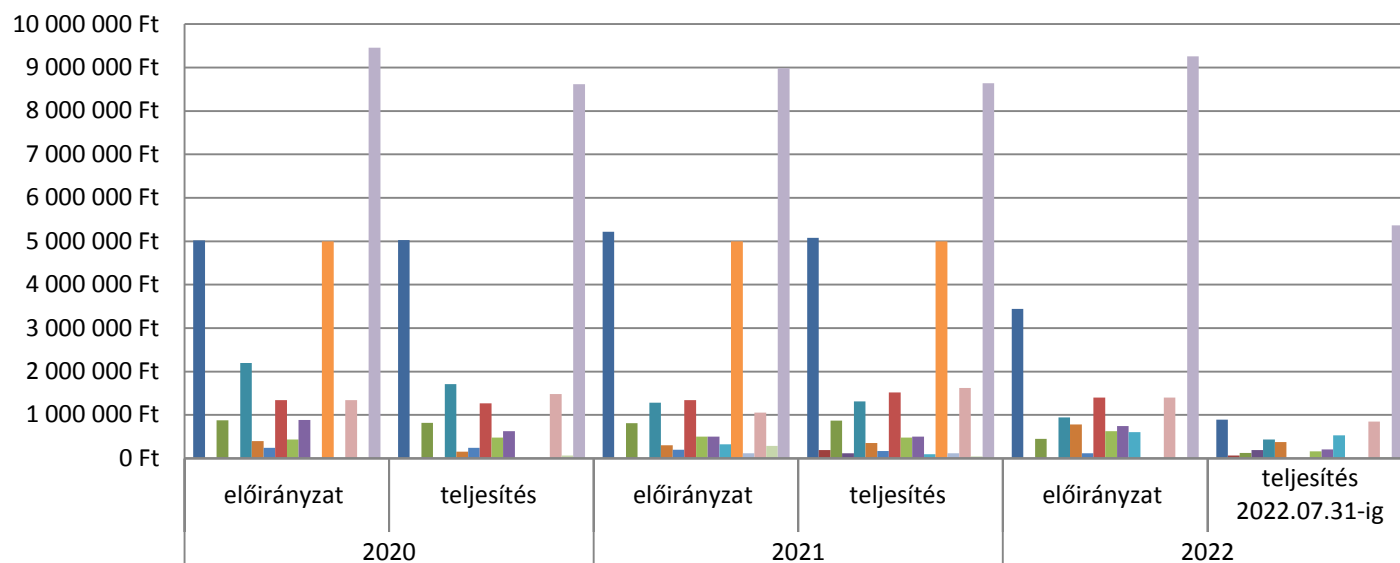
A Kunszentmártoni Önkormányzat Városgondnoksága kezelésében 47 szociális és piaci alapú bérlakás tartozik, melyből jelenleg 3 ingatlan üres.

Ingatlanok listája és komfort fokozati besorolása:

Cím	Komfort fokozat	Cím	Komfort fokozat
Alkotmány u. 13/1.	komfortos	Kungyalu, Móra F. u. 18	komfortos
Alkotmány u. 13/4.	komfortos	Mátyás király u. 7/1.	komfort nélküli
Deák F. u. 1/1.	összkomfortos	Mátyás király u. 7/2.	komfort nélküli
Deák F. u. 1/2.	összkomfortos	Mátyás király u. 7/4.	komfortos
Deák F. u. 1/3.	összkomfortos	Mátyás király u. 7/5.	komfortos
Demeter u. 53.	komfortos	Mátyás király u. 7/6.	félkomfortos
Garai u. 1/1.	komfort nélküli	Mátyás király u. 7/7.	komfortos
Garai u. 1/2.	komfort nélküli	Mátyás király u. 7/8.	komfortos
József A. u. 9.	összkomfortos	Munkácsy u. 5/1.	komfortos
Kerületiház u. 39/1.	komfortos	Munkácsy u. 5/2.	komfortos
Kerületiház u. 39/2.	komfortos	Munkácsy u. 5/3.	komfortos
Kerületiház u. 39/3.	komfortos	Munkácsy u. 5/4.	komfortos
Kossuth u. 38/a.	összkomfortos	Munkácsy u. 5/5.	komfortos
Kossuth u. 38/a.	összkomfortos	Munkácsy u. 5/6.	komfortos
Kölcsey u. 4-6. 1. em.	összkomfortos	Munkácsy u. 5/7.	komfortos
Kölcsey u. 4-6. 1./2.	összkomfortos	Munkácsy u. 5/8.	félkomfortos
Kölcsey u. 8/a. 1/2.	összkomfortos	Öcsödi u. 8.	komfortos
Köttön u. 1.	komfort nélküli	Rákóczi u. 2.	összkomfortos
Köztársaság tér 8/1.	komfortos	Széchenyi ltp. G. ép. 1/5.	összkomfortos
Köztársaság tér 8/2.	komfortos	Újvilág u. 28.	komfortos
Köztársaság tér 8/3.	komfortos	Vég u. 4.	komfort nélküli
Köztársaság tér 8/4.	komfort nélküli	Wesselényi u. 28/1.	komfortos
Köztársaság tér 11. 1/3.	összkomfortos	Wesselényi u. 28/2.	komfort nélküli
Köztársaság tér 11. 1/4.	összkomfortos		

A Városgondnokság a Hivatal munkatársaival közösen évente lakásbejárást tartanak. A lakásbejárás a 35/2013. (XI.13.) Önkormányzati rendeletben foglaltak szerint zajlik. A COVID járvány miatt, az elmúlt években a bejárás elmaradt. Az ez évi bejárás 2022. szeptember végére van meghirdetve.

Szociális- és piaci alapú lakóingatlan bérbeadása, üzemeltetése cofog részletező kimutatása



	2020		2021		2022	
	előirányzat	teljesítés	előirányzat	teljesítés	előirányzat	teljesítés 2022.07.31-ig
■ munkabér	5 023 000 Ft	5 023 200 Ft	5 222 000 Ft	5 077 239 Ft	3 445 000 Ft	893 757 Ft
■ betegszabadság	0 Ft	6 000 Ft	0 Ft	187 142 Ft	0 Ft	61 642 Ft
■ szoc. Hoz. Adó	879 000 Ft	815 731 Ft	809 000 Ft	871 661 Ft	450 000 Ft	124 201 Ft
■ táppénz hozzájárulás kiadásai	0 Ft	0 Ft	0 Ft	114 332 Ft	0 Ft	187 760 Ft
■ üzemeltetési anyagok beszerzése	2 197 000 Ft	1 711 086 Ft	1 281 000 Ft	1 313 732 Ft	945 000 Ft	436 292 Ft
■ közüzemi díjak	399 000 Ft	150 367 Ft	299 000 Ft	349 736 Ft	781 469 Ft	372 910 Ft
■ karbantartás, kisjavítás	240 000 Ft	240 000 Ft	200 000 Ft	171 557 Ft	118 000 Ft	0 Ft
■ közvetített szolg. Teljesítése	1 340 000 Ft	1 264 799 Ft	1 340 000 Ft	1 519 733 Ft	1 397 000 Ft	0 Ft
■ egyéb szolgáltatások teljesítése	433 000 Ft	478 449 Ft	503 000 Ft	478 549 Ft	625 000 Ft	163 200 Ft
■ működési célú előzetesen felszámított ÁFA tel.	884 000 Ft	627 051 Ft	503 000 Ft	501 763 Ft	745 000 Ft	205 643 Ft
■ egyéb dolgok kiadások teljesítése	0 Ft	0 Ft	320 000 Ft	93 480 Ft	606 000 Ft	531 345 Ft
■ ingatlan felújítás	5 000 000 Ft	0 Ft	5 000 000 Ft	4 998 291 Ft	0 Ft	0 Ft
■ egyéb tárgyi eszközök beszerzése teljesítése	0 Ft	0 Ft	120 000 Ft	119 863 Ft	0 Ft	0 Ft
■ közvetített szolg. ellenértékének Teljesítése	1 340 000 Ft	1 477 106 Ft	1 055 000 Ft	1 617 900 Ft	1 397 000 Ft	847 163 Ft
■ kiszámlázott ÁFA teljesítése	0 Ft	62 225 Ft	285 000 Ft	43 482 Ft	0 Ft	19 214 Ft
■ egyéb működési bevételek teljesítése	9 459 000 Ft	8 614 139 Ft	8 984 000 Ft	8 636 387 Ft	9 257 000 Ft	5 365 620 Ft

Bér jellegű kiadások: Az éves költségvetés tervezésénél éveken át (2020-2021) 2 fő munkabérét terveztük a lakásokra. 2022-ben már csak egy fő munkavállaló bére került a lakásokra a tervezésnél. Mint 1. táblázatunkból látható, a munkabérek megfelelően teljesültek, az ez évi munkabér és szocho elmaradást mutat, melyet a munkavállaló tartós betegsége okozott.

Dologi jellegű kiadások:

A dologi kiadások teljesítésének alakulása 2020. évben 81,41 %, 2021. évben 99,61%, az ez évi teljesítés a dologi kiadások esetében 2022.07.31-ig 32,76%-on áll.

A Kunszentmártoni Önkormányzat Városgondnoksága az elmúlt években az alábbi nagyobb volumenű javításokat végezte el:

A Városgondnokság karbantartó csoportjának tagjai 2020. évben 3043 órában végeztek karbantartási, javítási feladatokat a kezelésünkben levő lakásoknál.

- Alkotmány u. 13. gipszkartonozás, glettelés, festés, konvektor tisztítás, csőtörés feltárás, javítás, járda és tetőjavítás.



- Deák Ferenc u. 1. Két vízvezeték és egy szennyvízvezeték csőtörés feltárás-javítás (komplett újra vezetékkelés), gipszkartonozás, glettelés, festés, udvar tereprendezés, térkövezés.





- Kerületiház u. 39/3. falak vakolat javítása, glettelése, festése, nyílászárók mázolása.



- Mátyás király u. 7/2. a tüzesetet követően a lakás falainak újra festése, nyílászárók mázolása. Régi ajtó átalakítása. Víz és szennyvíz bevezetése az ingatlanba, illemhelyiség és mosogató kialakítással.



A Városgondnokság karbantartó csoportjának tagjai 2021. évben 3885 órában végeztek felújítási, karbantartási, javítási feladatokat a kezelésünkben levő lakásoknál.

Az alábbiak szerint:

- Munkácsy u. 5.
 - o vizesblokk javítás, bojler csere
 - o zár javítás, nagykapu javítás
 - o bejárati ajtó cserék
- Széchenyi ltp. G. ép. I em. 5. nyílászárók cseréje
- Alkotmány u. 13.
 - o faláttörés,
 - o falazás,
 - o vakolási feladatok
- Deák Ferenc u. 1. vízóra beépítés, csaptelep csere
- Köttön u. 1. – tető készítés
- Wesselényi u. 28. – vízvezeték javítás
- Köztársaság tér 8. – padlásfeljáró (lépcső) készítés
- Mátyás király u. 7. ingatlan esetében több lakásnál végeztünk kisebb, valamint nagyobb javításokat mint például:
 - o tetőcsere
 - o udvari illemhelyiség megszüntetése – elbontás –
 - o kémény javítás



- mosogatószifon csere, stb
- Kerületiház u. 39/1
 - vakolás
 - festés
 - üvegfal megszüntetése

Az ingatlan bérlője a lakást leadta, ahhoz hogy az ingatlan újra ki lehessen adni 423.996,-Ft-ot költöttünk a felújításra.

A Városgondnokság karbantartó csoportjának tagjai 2022. évben 1073 órában végeztek felújítási, karbantartási, javítási feladatokat a kezelésünkben levő lakásoknál.

2022. évben a lakásoknál az alábbi nagyobb javításokat végeztük el:

- Kerületiház u. 39/2 lakás felújítása – falak javítása, mázolás, festés
- Munkácsy u. fal javítás, lábazat javítás, ereszcatorna csere, tető javítás



A fentebb felsorolt nagyobb jellegű javítások mellett, kisebb jellegű feladatokat is elvégeztünk mint mosdó, csap, zuhanyzótalca csere, dugulás elhárítás, stb.

Közüzemi díjak: A Kunszentmártoni Önkormányzat Városgondnoksága nevére kerülnek visszaírásra azok az ingatlanok melyet a bérlő leadott. A megüresedett ingatlanok esetében csak abban az esetben írják a Városgondnokság nevére vissza a szerződéseket a szolgáltatók, ha a bérlő tartozás mentesen hagyta ott. Amennyiben tartozást halmozott fel, abban az esetben előbb a Városgondnokságnak ki kell fizetnie a tartozást, és majd azt követően fogják a nevünkre írni a szerződéseket. A szolgáltatók többsége semmilyen tájékoztatást nem küld, hogy a bérlőnek tartozása van. Ez alól csak a Bácsvíz Zrt. a kivétel akik rendszeresen informálnak minket arról hogy a bérlő tartozik.

Így történhetett meg az, hogy a Kerületiház u. 39/1 ingatlan bérlője 2021. júliusában leadta az általa bérelt ingatlan. S ekkor derült fény arra, hogy tartozás miatt a gázszolgáltató a mérőórát leszerelte. Az ingatlanba történő visszaszerelés 120.142,-Ft-ba került, melyet a Városgondnokság fizetett. A hatósági nyomáspróba további 23.178,-Ft-ba került, melyet az Önkormányzat mint tulajdonos fizetett.

Míg a Kerületiház u. 39/2 ingatlan bérlője közel 240.000,-Ft vízdíj tartozást halmozott fel, melyet a Városgondnokság rendezett, hogy az ingatlan visszaírásra kerüljön a nevünkre.

Ingatlan felújítás: 2020. év végén a 334/2020 (XII.11.) Önkormányzati határozatban a Képviselő Testület 5.000.000,-Ft-ot biztosított a Köztársaság tér 11/3 és Köztársaság tér 11/4 lakások felújítására. A felújítás jellegéből adódóan, csak 2021-ben tudtuk megkezdeni az anyagbeszerzést és a tényleges felújítást. Ezen lakásokhoz polgármesteri egyeztetést követően beszerzésre került egy-egy darab gáztűzhely, melyek költségét az egyéb tárgyi eszközök beszerzése teljesítése sor tartalmaz. A Köztársaság tér 11/3 és 11/4 ingatlanok komplett felújítását a karbantartói csoport 2150,5 órában végezte. Az ingatlanok bérleti díja a Városgondnoksághoz folyik be.



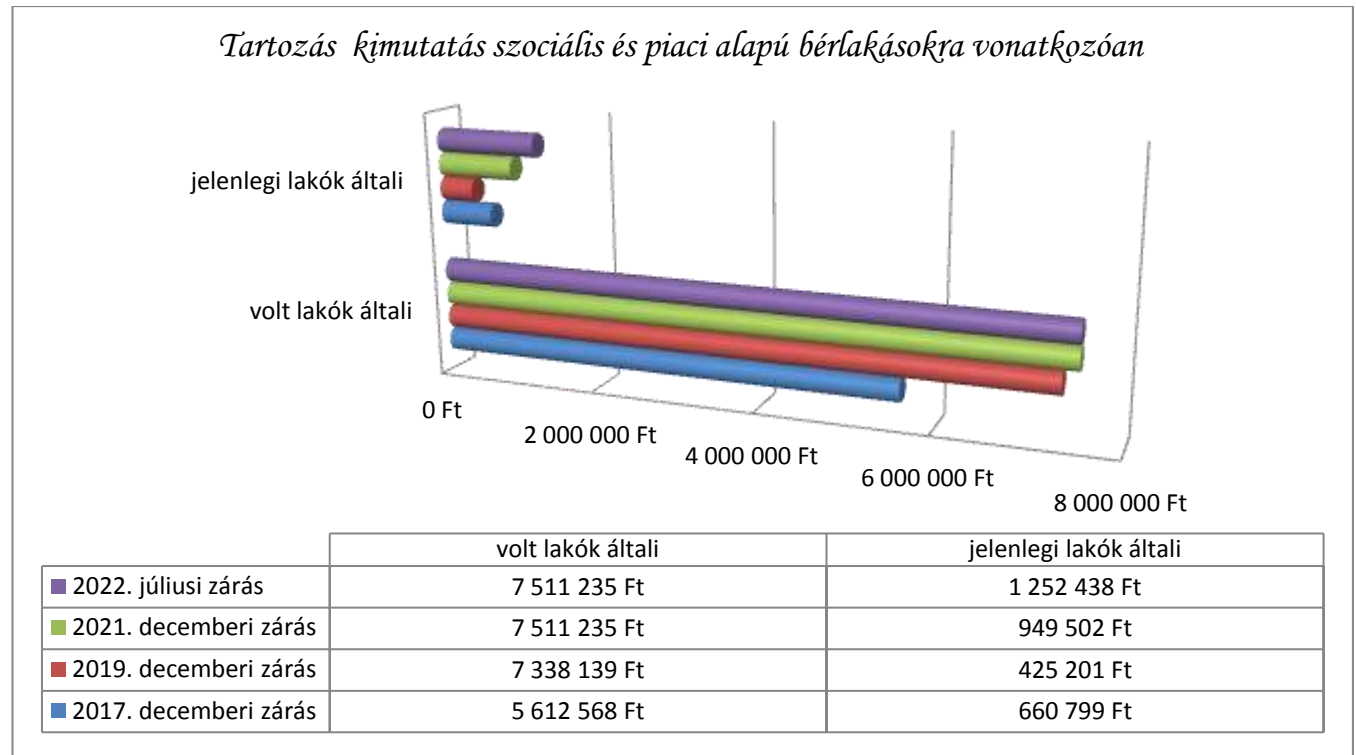
A dologi kiadások tervezésénél mindig kell egy minimális vésztartalék keretet alkotni, hiszen soha nem tudhatjuk, hogy mikor, hol történhetnek nem várt helyzetek (pl. csőtörés, bojler csere), vagy épp mely bérlő költözik ki az ingatlanból és az ott esetlegesen felhalmozott közüzemi tartozást ki kell fizetnünk valamint az ingatlan felújítását is meg kell oldanunk.

Bevételek alakulása:

A közvetített szolgáltatások teljesítése túl teljesítést mutatott az elmúlt két évben, az idei évben is már 60,64%-on áll. Ez a Munkácsy u. 5. lakásokkal kapcsolatos bevételeket takarja.

Az egyéb működési bevételek teljesítése a lakbérekből származó bevételt takarja. A táblázatban látható, hogy a bevételek teljesülése 90% feletti, míg 2022-ben 57,96%-os. Amint látható a teljesítés nem eléri el a 100 %, sajnos mindig vannak olyan bérlők, akik tartósan nem fizetik a lakbért.

Kintlevőség kezelés:



A Kunszentmártoni Önkormányzat Városgondnoksága lakásokból származó kintlévősége tetemes. A kintlévőségek rendezésével Dr. Fazekas Margit ügyvédnővel vagyunk munkakapcsolatban. A volt lakók által felhalmozott tartozások nagy időszakból származnak (1999-2022). Rendszeres kapcsolatban állunk a Kormányhivatallal és

nyomozzuk a volt bérlőink jelenlegi lakcímeit. A volt bérlők nagy része a részükre rendszeresen postai úton kiküldött ajánlott-tértivevényes felszólító levelet nem veszi át. Az így kiküldött levelek újabb nagy költségeket rónak a Városgondnokságra. A Képviselő Testület elé az elmúlt években is adtunk már be törlési kérelmet, ugyanis a volt bérlő időközben elhalálozott. Jelenleg két ügyben adtunk be hagyatéki felvételi kérelmet, mely ügyekben egyenlőre, még nincs előre lépés.

Mint táblázatunkból látható a jelenlegi lakók általi tartozás is igen magas, és emelkedő tendenciát mutat. Itt egy bérlő hátraléka igen magas 1.014.000,-Ft (2022.09.12-ei információ). A bérlő 2019. május 01. óta jogcím nélküli lakó, az előírásoknak megfelelően már háromszoros bérleti díjat számláz neki a KKÖH Pénzügyi Osztálya. Azonban a bérlő nem fizet, továbbra is az ingatlanban lakik, és hónapról-hónapra emelkedik a tartozása. Ez ügyben is kérnénk a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy hathatós intézkedést hozni szíveskedjenek, közelít a tél, a moratórium a tartozás pedig csak tovább szaporodik. Nem sok értelme van, a lakót továbbra is az ingatlanban tartani, miközben a lakbért nem fizeti, s kitudja, hogy a nevére írt közüzemi díjakat fizeti-e és ha nem akkor ott milyen összegű tartozást halmozhatott már fel?! További két bérlő esetében küldtünk levelet Polgármester Úrnak, nagy összegű tartozásuk miatt, gondolják át a bérlő szerződésének hosszabbítását.

Kintlévőségeink behajtására a Városgondnokság nem rendelkezik külön költségvetési kerettel, melyre mint látható amúgy nagy szükség lenne. Hiszen egy időben kiküldött ügyvédi levél talán eléggé riasztó hatással lenne a bérlőre, még mielőtt a tartozása túlságosan felszaporodna. A Városgondnokság mindezek ellenére mindent megtesz a kintlévőségeinek behajtására, amennyiben a volt bérlő kérelmet nyújtott be és kérte engedélyezni, hogy részletekben fizethessen, sosem zárkóztunk el ezelől. Hiszen a kevesebb még mindig több mint a semmi, már ami a befizetéseket illeti. De itt is elmondható, hogy a kezdeti lelkesedése a tartozással rendelkezőknek nagyon gyorsan megcsappan. S itt lenne újra szükség egy külön költségvetési keretre, hogy az ilyen ügyekben szükséges ügyvédi, közjegyzői, végrehajtói díjakat kitudjuk fizetni és még hathatósabban fel tudjunk lépni a tartozással rendelkezőkkel szemben.

Kunszentmárton, 2022. szeptember 15.

Katona Zsolt
igazgató