



Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottsága Elnökétől

☒ 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. sz.  
☎: 59/520-222 Fax: 59/321-139  
e-mail: [kisujph@kisujszallas.hu](mailto:kisujph@kisujszallas.hu)  
honlap: [www.kisujszallas.hu](http://www.kisujszallas.hu)

3/2024.

## MEGHÍVÓ

Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottsága ülését

**2024. március 28-án (csütörtökön) 12<sup>30</sup> órára,**

a Városháza Gaál Kálmán termébe  
(5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. szám, emelet 31.)

összehívom,

melyre tisztelettel meghívom.

**A nyilvános ülés javasolt napirendje:**

1. Előterjesztés a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. által kezelt 2024. évben tervezett lakások és helyiségek karbantartási, felújítási feladataira, valamint beszámoló a Kft. 2023. évi lakás és helyiségkezelési tevékenységéről  
Előterjesztő: Kecze István polgármester  
Meghívott: Tóth Zoltán, a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetője  
Hivatali felelős: *Örmény László városüzemeltetési ügyintéző*

**A zárt ülés javasolt napirendje:**

2. Előterjesztés a „Nappali ellátást biztosító épület komplex felújítása (TOP\_Plusz-3.3.2-21-JN1-2022-00001) 2. eljárás” tárgyú közbeszerzési eljárás eredményének megállapítására (később kiküldött)  
Előterjesztők: Kecze István polgármester  
Hivatali felelős: *Székelyné Zaharán-Lapikás Lilla városfejlesztési ügyintéző*
3. Előterjesztés a Kumánia Gyógyfürdő Kft. működését érintő ügyben  
Előterjesztő: Kecze István polgármester  
Hivatali felelős: *Dr. Pénzes Tímea jegyző*

**A bizottság üléseire állandó meghívottak:**

- Kecze István polgármester
- Tatár Zoltán alpolgármester
- Dr. Kovács Tibor alpolgármester
- az önkormányzat jegyzője
- az önkormányzat aljegyzője
- a Polgármesteri Hivatal osztályvezetői
- Kisújszállási Művelődési Központ és Könyvtár

Kisújszállás, 2024. március 21.



Molnár Imre sk.  
bizottsági elnök



## Kisújszállás Város Polgármestere

☒ 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. sz.

☎: 59/520-240 Fax: 59/321-139

e-mail: polgarmester@kisujszallas.hu

honlap: www.kisujszallas.hu

### Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. március 28-ai ülésének 6. napirendi pontjához

#### Előterjesztés

**a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. által kezelt 2024. évben tervezett lakások és helyiségek karbantartási, felújítási feladataira, valamint beszámoló a Kft. 2023. évi lakás és helyiségkezelési tevékenységéről**

*Véleményezi: Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottság  
a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága*

*Tisztelt Képviselő-testület!*

A Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft által kezelt önkormányzati tulajdonú épületek, lakások, üzlethelyiségek felújítását szolgálja az úgynevezett LAJ keret.

A társaság elkészítette 2023. évi lakóház-fenntartási tevékenységéről szóló beszámolóját, valamint a 2024. évre előirányzott terveit, mely az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az előterjesztés 2. mellékleteként terjesztem a képviselő-testület elé Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. tájékoztatóját, melyben kéri az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díjának emelését.

Az előterjesztés megtárgyalását követően kérem a tisztelt Képviselő-testület szíveskedjen a mellékelt határozati javaslatot elfogadni.

**Kisújszállás, 2024. március 20.**

  
**Kecze István**  
polgármester

*Készítette: Örmény László városüzemeltetési ügyintéző*

*Ellenőrizte: Dr. Pénzes Tímea jegyző*

*Az előterjesztés törvényes:* \_\_\_\_\_

## Határozati javaslat:

### /2024. (III. 28.) önkormányzati határozat a lakóház javítási (LAJ) keret 2023. évi felhasználásáról, és a 2024. évi tervéről

1. Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. 2023. évi ingatlan-fenntartási tevékenységéről szóló beszámolóját elfogadja, a 2024. évi lakóház-fenntartási előirányzatait a benyújtott terv szerint jóváhagyja.
2. A Polgármester a lakóház-keret felhasználását rangsorolja. A karbantartási, részleges felújítási és építési munkákat a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. végzi el.
3. Az ingatlan-fenntartási keret 20%-át és a karbantartás fogalmát meghaladó, vagy az ingatlan-karbantartási keretet nagymértékben megterhelő beavatkozás csak a polgármester jóváhagyása után kezdhető meg.
4. A Polgármester felkéri a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft-t, hogy a bérleti díjak behajtása érdekében folytassa le a szükséges eljárást.
5. A Polgármester az előző évek döntésének megfelelően az alábbi tevékenységek kiemelt figyelemmel kísérését és elvégzését kéri a következők szerint:
  - A betervezett költségen felüli jelentősebb kiadások előtt egyeztetés szükséges.
  - A kintlévőségek behajtását továbbra is folytatni kell.
  - Az ingatlan-felhasználási keretnél végezzen rangsorolást a Kft., melyben egyeztetés szükséges.
  - Az 1 000 000 Ft feletti munkákra a Kft. készítsen költségvetést.
6. Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri Kisújszállás Város Önkormányzatának Jegyzőjét, hogy a következő (2024 áprilisi) testületi ülésre készítse elő az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 18/2012. (IV. 25.) önkormányzati rendelet, önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díjának emelésére vonatkozó, módosítását.

**Végrehajtásért felelős:** Kecze István polgármester, Dr. Péntes Tímea jegyző, Tóth Zoltán ügyvezető

**Határidő:** 2024. december 31., a 6. pont tekintetében 2024. április 30.

**Hivatali felelős:** Örmény László városüzemeltetési ügyintéző

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Péntes Tímea jegyző
3. Tóth Zoltán a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetője
4. Kisújszállási Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztálya
5. Kisújszállási Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya



**Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft.**

5310 Kisújszállás, Kossuth L. u. 74. sz.

☎ 59/520-210, ☎/fax: 59/520-219

e-mail: varosgazdalkodas@kjpgkft.hu

CJ. szám: 16-09-007489, Adószám: 13122186-2-16,

K&H Bank Zrt. 10404522-50485551-53491003

Iktatószám: 37...1./2024.

**Tárgy:** tájékoztatás bérleti díj emelésről

**Kisújszállás Város Önkormányzatának**

**Polgármesteri Hivatala**

**Dr Péntes Tímea Jegyző Asszony**

**Kisújszállás**

**Szabadság tér 1.**

**5310**

**Tisztelt Dr Péntes Tímea Jegyző Asszony!**

A Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetője, mint önkormányzati tulajdonú ingatlan üzemeltetője tájékoztatom, hogy 2024. január 1. napjától a piaci alapon bérebe adott helyiségek bérleti díját a KSH által kiközölt fogyasztói árindex mértékével emeljük.

Javaslom, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjának összege is évente, minimum az éves fogyasztói árindex mértékével kerüljön emelésre.

A lajkeret éves infláció követő emelését kívánom segíteni javaslatommal.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét, javaslatom átgondolását.

Kisújszállás, 2024. január 24.

**Tisztelettel:**

**Tóth Zoltán**  
ügyvezető

Kisújszállási Városgazdálkodási  
Nonprofit Kft.  
5310 Kisújszállás Kossuth L. u. 74.  
Adószám: 13122186-2-16 ©



**Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft.**  
5310 Kisújszállás, Kossuth L. u. 74. sz.  
59/520-210 fax: 59/520-219 E-mail: varosgazdalkodas@kjpgkft.hu  
CJ. szám: 16-09-007489, Adószám: 13122186-2-16,  
OTP Bank Rt. 11745080-20205740-00000000  
K&H Bank Nyrt. 10404522-50485551-53491003

---

## **Beszámoló**

**Kisújszállás Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének,**  
**a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft.**  
**2023. évi lakóház fenntartási tevékenységéről, és**  
**javaslatok a 2024. évi lakóház fenntartási előirányzat**  
**meghatározásához**

## Tájékoztató a 2023. évi ingatlan-fenntartási tevékenységről

### Pénzforgalmi elszámolás

	2023. év terv (Ft)	2023. év tény (Ft)
<b>Maradvány 2021. december 31-én</b>	<b>-7 102 941</b>	<b>-7 102 941</b>
Lakbérelőírás/lakbérbevétel	14 655 456	18 705 292
Garázs- és területbér	1 438 288	1 071 165
Egyéb helyiség bérleti díj	20 669 376	21 923 532
Biztosító által fizetett kártérítés	0	0
<b>Bevétel összesen:</b>	<b>36 763 120</b>	<b>41 699 989</b>
Le: felhasználás	35 500 000	32 570 657
<b>Maradvány 2022. december 31.-én</b>	<b>-5 839 821</b>	<b>2 026 391</b>

### Bevétel kiesések

#### Lakbér

A lakbér bevétel kieséseket az alábbi táblázat tartalmazza:

Üres lakások 2023. évben	Lakbér kiesés (Ft)
Kígyó u. 67. fsz. 2.	4.310 Ft
Munkácsy u. 24. fsz. 3.	3.415 Ft
Nyár u. 4. fsz. 2.	6.138 Ft
Rövid u. 2/1. fsz. 1.	10.033 Ft
Rövid u. 2/1. fsz. 2.	10.023 Ft
Rövid u. 2/3. fsz. 2.	16.915 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>50.834 Ft</b>

A tervezett lakbér bevétel kieséseken túl, bérlő változások miatt voltak kiesések, több esetben volt szükség a felmondás miatt elment bérlők után a lakás karbantartására. Az Esze T. u. 26. szám alatti ingatlan felújítási munkák miatt állt üresen 2023. február 15. napjáig. A Széchenyi u. 3. számú ingatlanok, a Malom u. 50. fsz.4 számú lakás, valamint a Deák F. u. 4. fsz. 3. lakástól a fsz. 7. lakásig kiürítésre kerültek korábban.

#### Garázs területbér

Üres garázs 2023. évben	Bérletidíj kiesés (Ft)
Deák F. u. 4. 2. számú garázs	100.000 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>100.000 Ft</b>

A területberekben változás nem történt.

### **Egyéb bérlemények**

A Régi Piac sor (Kálvin u. 2.) egyik üzlete 1 hónapig, a Széchenyi u. 6. számú ingatlan üzlete 4 hónapig üresen állt.

<b>Üres helyiségek</b>	<b>Bérleti díj kiesés (Ft)</b>
Kálvin u. 2. fsz. 1.	53.000 Ft
Széchenyi u. 6.	400.000 Ft
<b>Mindösszesen:</b>	<b>453.000 Ft</b>

### **Hátralékok behajtására tett intézkedések**

A lakbér és helyiségbér hátralékok visszaszorításának érdekében, havonta ellenőrizzük a lakbér és egyéb hátralék változásait.

Jelenleg 34 ügyben van folyamatban jogi eljárás:

- 1 bérlő ellen van folyamatban lakás kiürítési eljárás hátralék felhalmozás, illetve bérleti szerződés hiánya miatt, melyek végrehajtása a kilakoltatási moratórium miatt jelenleg még nem lehetséges,
- 4 volt bérlő jövedelméből havonta érkeznek eltiltásként részletekben a hátralék teljesítése,
- 5 volt bérlő ingatlan tulajdonára van bejegyezve a hátralék összege,
- több volt bérlő ellen szünetel a fizetési meghagyásos eljárás szünetel a végrehajtási eljárás, mivel a hátralékosnak tiltható jövedelme, vagyona nincs, így a megtérülésre kevés esély mutatkozik.

**A lakbér, a lakáshasználati díj, a területbér és a helyiségbér bevételekből a Kft.-nek  
2023. december 31.-i állapot szerint az alábbi kintlévőségei vannak:**

Kintlévőség típusa	2023.01.01. nyitás	2023. évi előírás	2023. évi leírás	2023. évi befizetés	2023.12.31. állapot
Lakbér	2 370 507	19 360 102		18 775 877	2 954 732
Területbér	0	1 577 625		1 577 625	0
Helyiségbérlet	1 018 312	22 284 482		21 923 532	1 379 262
<b>Összesen:</b>	<b>3 388 819</b>	<b>43 222 209</b>	<b>0</b>	<b>42 277 034</b>	<b>4 333 994</b>

2023. évi kiszámlázott lakbérek állományának 97 %-a, a helyiségbérletek 98 %-a térült meg, ami mind a lakások, mind a helyiségek esetében egy minimális fizetési morál romlást mutat. A területbérletek állománya nem mutat tartozást december 31-i állapot szerint. Összességében elmondható, hogy a kintlévőségek állománya összességében kis mértékben növekedett 2023.évben.

### Kiadások

#### Üzemeltetési költség

Az üzemeltetési költségekben az önkormányzati lakásingatlan kezelésével kapcsolatos általános költségeket szerepeltettük. Ide tartozik az ingatlankezelő bére és járulékai, közüzemi díjak (alapdíjak), a kéményseprés díja, biztosítási díj, rágcslóirtás, hirdetési díjak, ügyvédi eljárás díjai, közös költségek, valamint a főtéri WC üzemeltetési költsége.

Részletek a következő táblázatban:

#### Üzemeltetési költségek

Megnevezés	01.	02.	03.	04.	05.	06.	07.	08.	09.	10.	11.	12.	Összesen
1. Munkabér (ügyintéző-irányítás)	207 953	207 900	207 954	207 819	207 929	207 953	222 928	222 836	185 773	222 929	222 929	298 772	2 623 675
2. Járulékok	27 034	27 030	27 034	27 018	27 031	27 033	28 982	28 970	24 152	28 983	28 982	38 841	341 090
Egyéb juttatás + járulékok	35 750	35 750	35 750	35 750	35 750	101 805	53 090	64 257	64 257	64 287	85 646	64 250	676 342
3. Közüemi díjak (áram, gáz, vízdíj stb.)	-10 668	154 118	231 349	342 116	535 942	142 545	205 380	291 731	145 463	79 631	137 975	212 062	2 467 644
4. Igénybev.szolg. (posta, telefon, egyéb)	45 118	66 747	76 334	77 441	76 200	78 448	79 911	88 587	81 138	94 214	78 305	126 574	969 017
7. Egyéb ktg. (rágcslóirtás, kéményseprés, értintésvédelem stb)		635 000		617 690	96 439								1 349 129
8. Közös költség	410 460			520 685		29 950	682 940			526 450			2 170 485
9. Értécsökkenés													0
10. Ügyvédi díj	88 900	88 900	88 900	88 900	88 900	88 900	88 900	88 900	88 900	88 900	88 900	88 900	1 066 800
11. WC üzemeltetési ktg.	44 133	46 227	97 667	93 882	81 989	81 725	83 510	55 300	60 034	62 218	-126 941	65 493	645 237
12. Közüemi díj tartozások (bérlok)			490 172	100 000	452 048	39 034	14 925						1 096 179
13. Bíróági eljárások illetéke	46 578	56 324	84 200	10 945	2 250	17 514	76 018	25 646	34 511	35 557	11 500	52 617	453 660
<b>Mindösszesen:</b>	<b>895 258</b>	<b>1 317 996</b>	<b>1 339 360</b>	<b>2 122 246</b>	<b>1 604 478</b>	<b>814 907</b>	<b>1 536 584</b>	<b>866 227</b>	<b>684 228</b>	<b>1 203 169</b>	<b>527 296</b>	<b>947 509</b>	<b>13 859 258</b>



## Karbantartási, fejlesztési, felújítási munkák

Az alábbi táblázat tartalmazza a tervezett munkák és költségek teljesülését:

<b>2023. évi LAJ keret felhasználása</b>			
Megnevezés	2023-ban tervezett feladatok, költségek (Ft)	2023-ban újratervezett feladatok, költségek (Ft)*	2023. évi elvégzett feladatok költségek (Ft)
<b>Üzemeltetés</b>	<b>12 000 000</b>	<b>14 000 000</b>	<b>13 214 021</b>
WC-k üzemeltetése	500 000	700 000	645 237
Eszközhasználati díj	0	0	
Általános költség	6 000 000	6 800 000	6 760 948
<b>Kis értékű karbantartás</b>	<b>13 000 000</b>	<b>14 000 000</b>	<b>11 950 451</b>
Áthúzódó feladatok	0	0	
<b>Egyéb karbantartás, felújítás</b>	<b>4 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Széchenyi u. 6. tetőszerkezet részleges felújítása	4 000 000	0	0
<b>Nem tervezett feladatok:</b>			
<b>Tartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesen:</b>	<b>35 500 000</b>	<b>35 500 000</b>	<b>32 570 657</b>

(\*A feladatok újratervezése a tulajdonossal egyeztetett módon történt.)

Az egész évre jellemző a tető, nyílászárók, épületgépészeti berendezések megnövekedett karbantartási, javítási szükségessége. Évek óta tapasztalható a nagy értékű felújítások rovására történő forrás eltolódás a karbantartás, javítás irányába. A javítási keretbe befolyó összegek nem követik a fenntartási költségek növekedését. 2008-ban kicsivel több, mint 31 000 000 Ft volt (minimálbér 69 000 Ft), 2009-ben meghaladta a 32 000 000 Ft-ot. A kis értékű karbantartás 2009-ben már 6 200 000 Ft volt. A jövőbeli tervezéseknél az öregedő lakás állomány miatt, a karbantartásra kell nagyobb figyelmet fordítani.

## **2024. évi bevételek**

A bevételi oldalon a lakásrendelet módosításával 2023. január 1-től hatályba lépett 15/2022.(IX.29.) számú önkormányzati rendelet 1. számú mellékletében elfogadott lakbér számítás díjbevételét vettük figyelembe.

Az alább felsorolt megüresedett lakások esetén

- Deák F. u. 4. fsz. 3. lakástól a fsz. 7. számú lakásig 2024. évre (790 140 Ft),
- Malom u. 50. fsz. 4. számú ingatlan esetében 2024. évre (69.840 Ft),

bevétellel nem számolunk.

A bérlakások esetében összesen 859.980.- Ft bevétellel nem számolunk.

### **2024. évi tervezett ingatlan-fenntartási tevékenységek tervezett bevételei:**

Megnevezés	Bevételi összeg (Ft)
2023. évi különbözet	<b>2 026 391</b>
Lakbér	18 209 100
Területbér	1 909 425
Helyiségbér	25 296 984
Egyéb bevétel	0
<b>Mindösszesen:</b>	<b>47 441 900</b>

## 2024. évi LAJ-keret felhasználási javaslatok

Jelen tervezetünkben túlnyomó részben 1 000 000 Ft. alatti munkákra helyezük a hangsúlyt. Nagyon sok ingatlan esetében szükséges ablak, ajtó csere (Dózsa Gy.62, Eszperantó 10, Kígyó 67, Marjalaki 11, Nyár 4, Sugár 11, Szabadság 1, Szabtéri Ltp. 12, Vörösmarty 47, stb.) melyeket részletekben, akár évekre elosztva fogunk kivitelezni. Ugyan itt jelennek meg a váratlan előre nem tervezett problémák (cső törés, épület gépészeti problémák, élelet és vagyont veszélyeztető problémák, stb.) költségei.

A kis értékű karbantartásban 20 lakás érintésvédelmi vizsgálata 550 000 Ft-tal, őszi gázkészülék beüzemelés a szükséges javításokkal, cserékkel 4 000 000 Ft-tal, a pályázati forrásból megvalósult új lakásuk kötelező karbantartása minimum 500 000 Ft.-al szerepel. Törvényi kötelezettségünk a lakások és üzlethelyiségek energetikai tanúsítványainak elkészítése, amely ebben az évben nem lesz teljeskörű de 2 500 000 Ft.-ot tervezünk. Az üzemeltetésben (2023 tapasztalataira alapozva) költségnövekedéssel számolunk, a lakók által felhalmozott közüzemi tartozások kiegyenlítése, eljárási költségek növekedése stb. miatt.

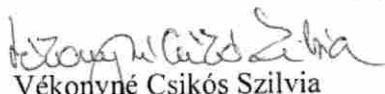
Továbbra is tervezzük a Széchenyi u. 6. tető részleges felújítását. Szükséges a Vásár u. 8. eresz csatornáinak meg újítása, hogy meg akadályozzuk az épület alá folyó csapadék víz állag rontó hatását. A Rákóczi u. 1. (zálogház) fűtése a szivárgó rendszer miatt nem megoldott ezért annak cseréjéről gondoskodni kell.

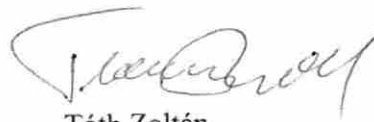
2024. évi LAJ keret tervezett felhasználása	
Megnevezés	2024-ben tervezett feladatok, költségek (Ft)
<b>Üzemeltetés</b>	<b>15 000 000</b>
WC-k üzemeltetése	900 000
Eszközhasználati díj	0
Általános költség	8 000 000
<b>Kis értékű karbantartás</b>	<b>15 041 900</b>
<b>Egyéb karbantartás, felújítás</b>	<b>8 500 000</b>
Széchenyi u. 6. tető részleges felújítása	5 000 000
Vásár u. 8. eresz csatorna felújítás	1 500 000
Rákóczi u. 1. (zálogház) fűtés átépítés	2 000 000
<b>Tartalék</b>	
<b>Összesen:</b>	<b>47 441 900</b>

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat, a Képviselő Testületet, fogadja el a LAJ-keret 2023. évi felhasználásáról a beszámolómat, valamint a 2024. évi javaslattervezetet megvitatni szíveskedjen.

Kisújszállás, 2024. március 19.

Kisújszállási Városgazdálkodási  
Nonprofit Kft.  
Kisújszállás Kossuth L. u. 74  
Telefon: 13122186-2-16

  
Vékonyné Csikós Szilvia  
gazdaságvezető

  
Tóth Zoltán  
ügyvezető