

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. november 27-i ülésére
**a Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. beszámolója az önkormányzati
bérlakás vagyon és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület munkatervében a novemberi soros ülése napirendi pontjai között tervezte a Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. beszámolóját az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanvagyon 2025. évi hasznosításáról.

A Kft. ügyvezetője megküldte beszámolóját, amely a Kft. által ellátott önkormányzati feladatok 2025. évi ellátásáról szól és amelynek keretében az önkormányzati bérlakásvagyon hasznosításáról beszámol az ügyvezető. A vagyonezelésbe adott ipari terület hasznosításáról szóló beszámoló a 6. számú előterjesztés tárgya.

A jelen testületi ülésen a beszámolás célja, hogy a tulajdonos önkormányzat a hasznosításra átadott bérlakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségeknek az átadott feladatnak megfelelő hasznosítását, a vagyontárgyak értékének, állagának megővására tett intézkedéseket ellenőrizze.

Ugyanakkor a beszámolás részét képezi a testület által a 54/2025 (II. 27.) kt határozattal elfogadott lakásfelújítási terv végrehajtásáról szóló beszámoló, melyet a Kft.-nek szintén a novemberi soros ülésre kellett benyújtania a testülethez.

Kérem, hogy a tisztelt Képviselő-testület tárgyalja meg az előterjesztésben foglaltakat és hozza meg döntését.

Határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. által az önkormányzati bérlakás vagyon és nem lakás céljára szolgáló helyiségek 2025. évi hasznosításáról és a 2025. évi lakásfelújítási terv végrehajtásáról készített beszámolót megtárgyalta és elfogadja.

Határidő:

Felelős: Farkas Norbert polgármester

Mezőkovácsháza, 2025. november 21.



Farkas Norbert
polgármester

Az előterjesztést készítette:	<i>Zsótér Andrea</i> Zsótér Andrea főtanácsos
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálata:	Dr. Kovács Anita jegyző <i>Szilbereisz Edit</i> Dr. Szilbereisz Edit aljegyző <i>Bojtos Tímea</i> Bojtos Tímea költségvetési irodavezető Sóki Zoltán műszaki irodavezető <i>Sóki Zoltán</i> <i>Szabóné Faragó Julianna</i> Szabóné Faragó Julianna anyakönyvi és igazgatási ügyintéző
Az előterjesztést tárgyalta:	Ügyrendi, Kulturális és Szociális Bizottság, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság, FEB
Melléklet:	1 db beszámoló a mellékletek között
Előterjesztéshez meghívott:	Serfőző Sándor ügyvezető Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. 5800 Mezőkovácsháza, Alkotmány u. 62. Dudaszeg Krisztián FEB. elnök
Döntésről kivonattal értesül:	Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. 5800 Mezőkovácsháza, Alkotmány u. 62.
Meghívott önszerveződő csoportok:	-
Döntéshozatal:	Egyszerű többség

B E S Z Á M O L Ó

a Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. kezelésében levő
Önkormányzati tulajdonú lakó- és nem lakóingatlanok vonatkozásában

2025. év

1

LAKÁSGAZDÁLKODÁS

Az előző évekhez hasonlóan továbbra is a bérlőkkel való személyes és telefonos kapcsolattartást elengedhetetlen részének tartjuk a lakásgazdálkodásnak. A tavalyi évhez képest a lakbérhátralékok egyenlege nagymértékű változást nem mutat, de évközben ez jellemzően változik. A bérlők fizetési morálja tapasztalatok szerint a nyári szezonmunkák időszakában javul és a téli időszakban romlik.

Az 1 hónapot meghaladó késedelmes fizetés esetén sor kerül a tértivevényes fizetési felszólító levelek kiküldésére, ezt megelőzi a bérlőkkel való szükség szerinti telefonos és/vagy személyes kapcsolattartás. Két tértivevényes felszólító levél megküldését követően kerül sor a fizetési meghagyásos eljárás megindítására. A végrehajtási eljárásokkal kapcsolatban folyamatos a kapcsolattartás a végrehajtókkal és közjegyzőkkel.

A bérlakásokat a kiutalást megelőzően tisztasági festéssel és teljes takarítással látjuk el, kivéve azokat az eseteket ahol a bérlő saját igénye szerint szeretné a lakást festeni, azokban az esetekben fehér beltéri diszperziós festéket és ahhoz festőhengert biztosít a Kft.

Idei évben két alkalommal érkezett be hozzánk bejelentés bérlőkkel kapcsolatos probléma miatt. Mindkét esetben megtörtént a hivatalos értesítés soron kívüli ellenőrzésről, a bérlők az ingatlanba történő bejutást minden esetben biztosították, azokról jegyzőkönyvek és fotódokumentáció is készült, a problémák megoldása a bérlőkkel való együttműködés keretein belül sikeres volt.

2025. évben 1 részletfizetési kérelem és egy fizetési halasztási kérelem érkezett be.

Idei évben kilakoltatás nem történt.

A jelentősen megemelkedett közüzemi szolgáltatási díjak következtében az üres bérlakások díjfizetései az alábbiak szerint alakultak 2025. október 31. napjáig (nettó):

- vízszolgáltatási díjak: 175 282,-Ft
- villamosenergia díjak: 4 273,- Ft
- gázszolgáltatási díjak: 167 699,- Ft

2

Anyag és eszközbeszerzés tekintetében a bérlakásokra vonatkozóan a kiadások az alábbiak szerint alakultak:

- rezsianyag: 34 230.-Ft
- Karbantartási költségek: 1.147. 830,-Ft
- behajtásra adott lakbérek : 1.531.784,- Ft
- lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó bérköltség járulékokkal és munkaadót terhelő költségekkel: 4.941.379.,- Ft
- Társasházi közös-, felújítási költség 1.573.13,-Ft

Villany és gázüzemű eszközök tekintetében a felújítások, javítások az alábbi lakásokban történtek:

Alkotmány utca 46.2/4- villanszerelés	30.000.-Ft
- bojler csere	40.866.-Ft
-gáz konvektor javítás	43.000.-Ft
és tűzhely beüzemelés	19.800.-Ft
Alkotmány utca 26. – villanszerelés	70.000.-Ft
- festés	15.520.-Ft
- gázkazán javítás	81.900.-Ft
Alkotmány utca 22/B- villanszerelés	48.000.-Ft
Alkotmány 22. A/B – kulcsmásolás (kapu)	1.260.-Ft
Alkotmány 22/A –vizes blokk javítása	17.402.-Ft
Árpád utca 70. - ablakjavítás	86.803.-Ft
Kossuth utca 16.-zár csere	6.835.-Ft
Móra Ferenc utca 22. – bojlervásárlás	60.310.-Ft
Orosházi út 31. – gázkazán karbantartás	85.000.-Ft

Orosházi út 25. – kerítésfestés	9.898.- Ft
Orosházi út 33.- gázkazán javítás	36.000.-Ft
Széchenyi Ltp. 6. 2/8 – gázkonvektor javítás	159.000.-Ft
Táncsics 35/B – gázkazán javítás	98.000.-Ft
Táncsics 35/A – gázkazán javítás	123.500.-Ft
Táncsics 35./C- zár csere	9.764.-Ft
Táncsics utca 35/C- gázkazán karbantartás	36.000.-Ft
Vásárhelyi út 8/3 – csempézés, zár javítás	8.646.-Ft
Vásárhelyi út 8/3- villanszerelés	60.000.-Ft

Lakók önköltségén végzett felújítási munkái, amiket a Kft. lakbér kompenzációval egyenlít ki egyéni megállapodás alapján :

- **Árpád utca 70.** Villamos energia szolgáltatás visszakötése: 2024. év végén történt ez a visszakötés, aminek 2025. október 31-én még 203.050. forint a hátralevő kompenzálni kívánt összege.
- **Orosházi út 25.** Csaptelep csere 56.970. Forint

Bérlakásokra költött kiadások összesen: 1.067.440.- Ft+ a lakók önköltségén végzett felújítások kompenzálása

Lakbérből származó bevételek október 31. napjáig összesen: 15.899.750.-Ft

Javaslatok:

- A jövőben szeretnénk elkerülni a lakásgazdálkodásból származó hátralékok felhalmozódását. Ennek érdekében javasoljuk **kártyás mérőórák bevezetését** a szociális alapon kiadott lakásokban.
- A **piaci alapú lakások** esetében pedig indokoltnak tartjuk a **kaukción visszavezetését**, amely hatékonyabb fizetési fegyelmet és biztonságosabb működést tenne lehetővé.

Kelt: Mezőkovácsháza, 2025.10.20



Készítette: Serfőző Sándor

Ügyvezető

KIVONAT

A Mezőkovácsházi Településgazdálkodási, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Felügyelő Bizottságának 2025. november 10. napján délután 16.30 órakor megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

A felügyelő bizottság 3 igen egyhangú szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

36/2025. (XI. 10.) felügyelő-bizottsági határozat

Tárgy: A Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. beszámolója az önkormányzati bérlakás vagyon és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról (Képviselő-testületi előterjesztés)

HATÁROZAT

A Mezőkovácsházi Településgazdálkodási, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Felügyelő Bizottsága a Mezőkovácsházi Településgazdálkodási, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság által beterjesztett - az önkormányzati bérlakás vagyon és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról szóló beszámolóját megtárgyalta, az abban foglaltakat tudomásul veszi, és elfogadja, azt Mezőkovácsháza Város Önkormányzat Képviselő Testületének, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának, Ügyrendi, Kulturális és Szociális Bizottságának elfogadásra javasolja.

Határozatról értesítést kapnak:

Farkas Norbert polgármester
dr. Szilbereisz Edit aljegyző

kmf.

Dudaszeg Krisztián Zoltán
FEB elnök