

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**37/2025.(III.26.)**  
**önkormányzati határozata**

**a Nyírbátori Vagyonkezelő és Szolgáltató Intézmény 2024. évi tevékenységéről**  
**szóló beszámolóról**

**A Képviselő-testület**

- a Nyírbátori Vagyonkezelő és Szolgáltató Intézmény 2024. évi tevékenységéről szóló beszámolóját a melléklet szerint elfogadja,
- köszönetét fejezi ki az intézmény vezetésének és dolgozóinak a munkájukért.

K.m.f

  
**Máté Antal**  
polgármester



  
**Badics Ildikó**  
jegyző

# **Beszámoló a Nyírbátori Vagyonkezelő és Szolgáltató Intézmény 2024. évi tevékenységéről**

**Készítette: dr. Böszörményi Ágnes**  
intézményvezető

## Tartalomjegyzék

Bevezetés .....	3
<b>1. Lakásgazdálkodás .....</b>	<b>5</b>
1.1. 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő épületek .....	6
1.2. Szénaréti lakások.....	6
1.3. Licit miatt befolyt többletbevétel .....	7
1.4. Felújítások.....	7
1.4.1. 4300 Nyírbátor, Károlyi u. 6. 2/12.....	8
1.4.2. 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 10. 2/35. ....	8
1.4.3. 4300 Nyírbátor, Kenyérmező u. 2. fsz. 2.....	11
1.4.4. 4300 Nyírbátor, Kossuth utca 52.....	14
1.4.5. 4300 Nyírbátor, Édesanyák útja 1.....	14
<b>2. Nem lakás célú helyiségek.....</b>	<b>14</b>
2.1. Üzletek .....	14
2.2. Garázs, garázs alatti földterületek.....	14
2.3. volt Kormányablak épülete .....	15
2.4. Multifunkciós Közösségi tér .....	15
2.5. Fogorvosi rendelő .....	15
2.6. Sportpálya .....	17
<b>3. Nyírbátori Vállalkozói Inkubátorház .....</b>	<b>18</b>
<b>4. Városi Piac .....</b>	<b>19</b>
<b>5. Városüzemeltetés .....</b>	<b>20</b>
5.1. Zöldfelületkezelés .....	21
5.2. Hulladékkezelés .....	23
<b>6. Iroda .....</b>	<b>24</b>
<b>7. Kintlévőségek.....</b>	<b>25</b>
<b>8. Befejezés .....</b>	<b>26</b>

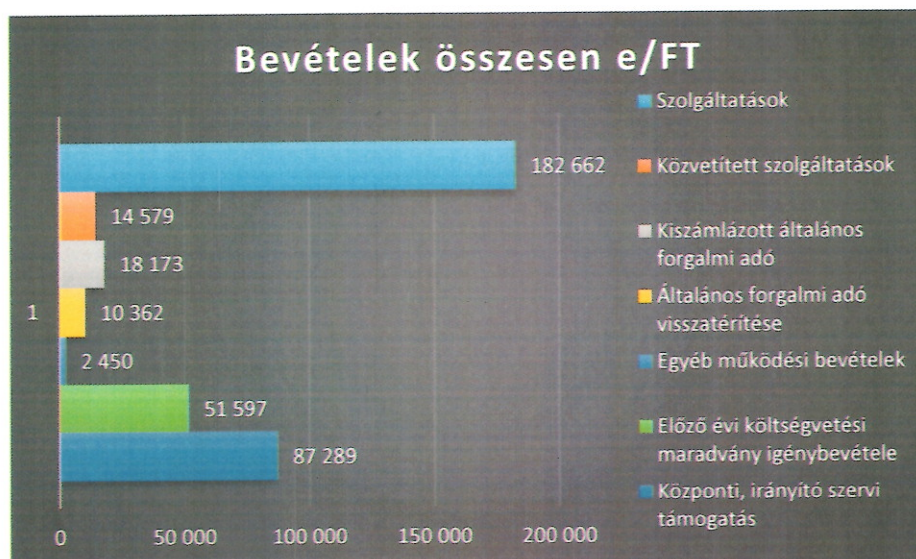
## Bevezetés

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. március 1. nappal alapította meg a Nyírbátori Vagyonkezelő és Szolgáltató Intézményt. Az intézmény a lakás-és nem lakás célú helyiségek bérbeadásával, a Nyírbátori Vállalkozói Inkubátorház és Városi Piac működtetésével, valamint a városüzemeltetési feladatok ellátásával foglalkozik.

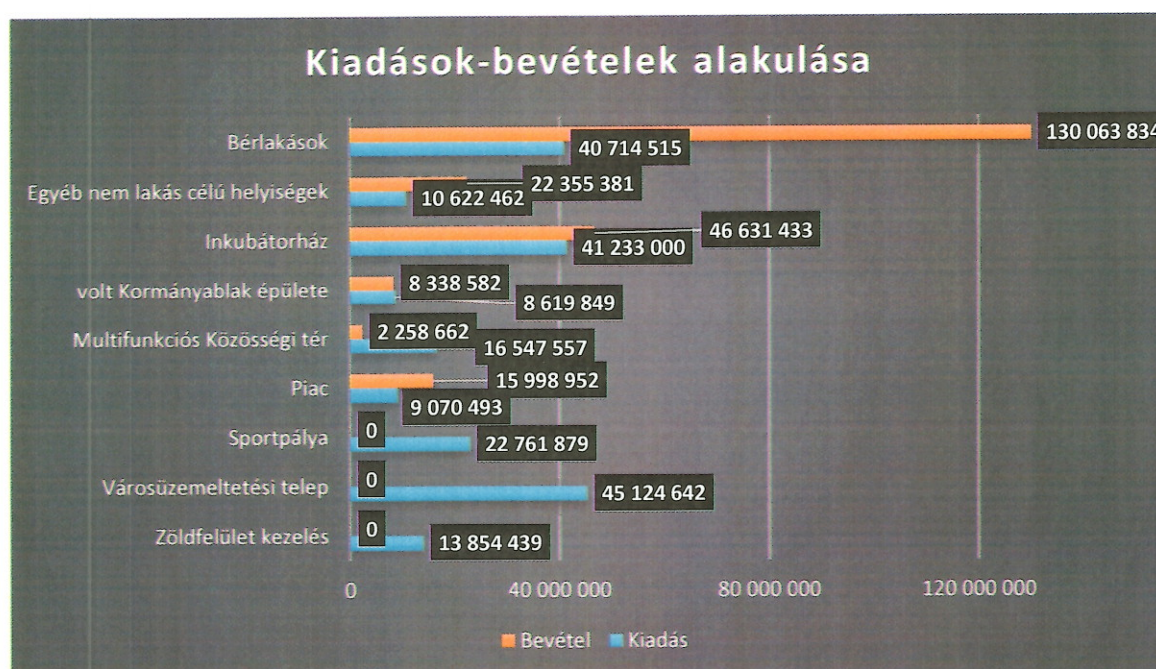
Az intézmény állományi létszáma 16 fő. Az intézményvezetőkön kívül 2 fő foglalkozik az intézmény adminisztrációjának ellátásával. 9 fő foglalkozik az üzemeltetési, karbantartási feladatok végzésével, 2 fő a zöldfelület kezelésével. 1 fő piac felügyelő és szintén 1 fő takarítói munkakörben van foglalkoztatva. Az Intézmény gazdasági szervezettel nem rendelkező önkormányzati költségvetési szerv. A gazdasági feladatokat a Nyírbátori Polgármesteri Hivatal látja el, aki a gazdálkodással kapcsolatos pénzügyi, számviteli, költségvetési és személyügyi feladatokat végzi. Az Intézmény működtetéséért, a használatában lévő vagyon kezelésével, állagmegóvásával kapcsolatos feladatok ellátása az Intézmény feladata.

Költségvetésének alapja a saját bevételei, melyekhez szükség esetén az önkormányzat, éves költségvetésében biztosított támogatást nyújt. Az intézmény 2024. évi költségvetési főösszege: 339.067.275 Ft volt. A kiadások teljesítése 95,75 %, ezzel 14.176.539 Ft maradvány képződött. A bevételek teljesítése 109,93 %, ami nagyobb részt annak volt köszönhető, hogy a 2023-as évről áthúzódtak továbbszámlázott közüzemi költségek teljesítése, valamint a kintlévőségeinket is tudtuk csökkenteni.





Az Intézmény külön szervezeti egységekre nem tagozódik, de a bevételeket és kiadásokat költséghelyenként tartjuk nyilván.



Az Intézmény legjelentősebb bevételi forrása az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásából származik. 2024. évben nem került sor a lakások tekintetében bérleti díjemelésre, a 2023-as rekord magasságú 17,6 %-os éves inflációt követően. A nem lakás célú helyiségek esetében azonban éltünk a bérleti szerződés adta lehetőséggel és az infláció mértékével megemeltük a bérleti díjakat. Az Intézmény bár jelentős bevételi forrással rendelkezik, azonban

a városüzemeltetés, a zöldfelület kezelés és a Sportpálya üzemeltetése tekintetében csak kiadási tételek jelennek meg.

## **1. Lakásgazdálkodás**

Az Intézmény látja el a lakásgazdálkodással kapcsolatos bérbeadói feladatokat. 233 önkormányzati lakás gazdálkodását végezzük. Ezek közül 216 lakás vonatkozásában rendelkezünk az év végén érvényes bérleti szerződéssel, 32 lakás esetében határozatlan idejű, míg 184 lakás esetében határozott idejű szerződéssel. 16 lakást jogcím nélkül használnak, melyek a vasúton túli részen helyezkednek el, illetve 2 lakás lakhatatlan állapotban van (Eduárd utca 7. és Gyulaji u. 44.). Egy lakás esetében év végén a Rendőrség még nem élt a bérlőkijelölési jogával.

A lakások-és a nem lakás célú helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályokat többek között Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) rendelete (továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmazza. A munkaköri lakásokra vonatkozó igényeket leszámítva, a lakásigénylők nyilvántartásba vétele az Intézménynél történik. Év végén 39 lakásigénylőt tartottunk nyilván. Fogadjuk folyamatosan az ügyfeleket, vesszük nyilvántartásba a kérelmeket, készítjük elő a szociális és a 71 bérlakás igénybevételére vonatkozó névjegyzékek elfogadására vonatkozó előterjesztéseket, folytatjuk le a bérbeadásra vonatkozó pályázati eljárásokat.

2024. évben 29 db lakás átadás-átvételére került sor. A lakások visszavétele során különös figyelmet fordítunk arra, hogy azok legalább abban az állapotban kerüljenek vissza, mint ahogy át lettek a bérlőnek adva. Ehhez az átadás-átvételek során fényképeket készítünk a lakás állapotáról, rögzítjük azokat, dokumentáljuk az esetleges hibákat. Amennyiben nem abban az állapotban kerül vissza a lakás, mint ahogy az odaadásra került, a bérlő által befizetett kaució terhére a javítási munkákat elvégezzük. Tavalyi évben is több alkalommal került ilyenre sor.

Az Intézmény működik közre a mérőórák régi bérlő nevével az új bérlő nevére történő átírásában, elkerülve azt, hogy a bérlők hanyagságából ellátatlan időszak alakuljon ki, ugyanis ebben az esetben végső soron a tartozást a szolgáltató a tulajdonoson követeli.

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés bb) pontja szerint az új bérbeadások esetén az ingatlanok hatályos energetikai tanúsítvánnyal kell rendelkeznie. Tavalyi évben 8 db lakás, valamint a Fecskelakás teljes épületének energetikai tanúsítványának elkészítését rendeltük meg, ezzel 166 db önkormányzati lakás rendelkezik hatályos tanúsítvánnyal.

### **1.1. 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő épületek**

2023. március 1-től a 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületekben található lakások után is megállapításra került - az üzemeltetési költségek fedezésére - közös költség jogcímén befizetendő összeg. A befizetett összeg szolgál a társasházi közös órákon keletkezett kiadások (áramdíj, vízdíj), a takarítás költségeinek, valamint az épületben jelentkező karbantartási kiadások fedezésére (pl: villanszerelés, társasházi lépcsőház festése). A Szénaréti, a Fecske és az Édesanyák útja 1. szám alatti épületek takarítását közös költség terhére végezzük, külső vállalkozó bevonásával. A takarítások minőségével, illetve a tisztaság megtartásával voltak gondok, így a vállalkozó olyan alkalmazottat vont be, aki az épületben lakik, ezzel a takarítás minőségét nagymértékben tudtuk növelni. A Fecskelakásokban a Fáy A. u. 30. lépcsőház festését végezték el kollégáim, illetve a Fáy A. u. 34. lépcsőház villanyvezetékeinek korszerűsítését végeztettük el külső vállalkozóval. Saját forrásból rendeltük meg a Fáy A. u. 34. lépcsőházba új kaputelefon kiépítését külső vállalkozótól, mert a régi már használhatatlan volt.

A befizetések elszámolására minden évben lakógyűlést tartunk. A lakógyűlés jó alkalmat teremt a befizetett összegek elszámolására, de a felmerült problémák átbeszélésére is. Ennek ellenére – a egyes tulajdonú társasházakhoz hasonlóan – kisebb létszámmal képviseljük magukat a lakók, viszont ennek egyik okaként mindenképpen azt látom, hogy az év minden napján folyamatosan rendelkezésre állunk bérlőink részére, közvetlenül tudnak karbantartási, együttélési, szerződést érintő kérdésekben hozzánk fordulni. A lakógyűléseken felülvizsgálatra kerül a megelőző évi kiadások tükrében a közös költség emelésének lehetősége.

### **1.2. Szénaréti lakások**

A Szénaréten található 71 db bérlakás a legújabb és legnagyobb létszámú 100 %-os önkormányzati tulajdonú épület. Épp emiatt különös figyelmet fordítunk az itteni lakásokra. Intézményi forrásból 2024. évben sor került a Szénaréten található lakások kazán karbantartására.

Az épületben folyamatosan gondot okoz a szennyvíz rendszerben jelentkező dugulás. Sajnos többszöri alkalommal bizonyosságot nyert, hogy a dugulás nagymértékben a lakók életviteléből adódik, ugyanis a tisztítások alkalmával látszott, hogy a szennyvízcsöveken belülről nagymértékű zsiradék van lerakódva, illetve többször olyan anyagok kerültek a rendszerbe, amik nem oda illőek. Sajnos gyakori a nedves törlőkendők jelenléte a rendszerben. Többször felhívtuk a lakók figyelmét arra, hogy ne dobjanak oda nem illő anyagokat, még lebomlónak árusított nedves törlőt sem, mert hiába egy nedvestörlőt lebomlónak árulnak, ha a rendszerben más olyan anyaggal találkozik, ami hatására mégsem tud megfelelő időben lebomlani, ezzel máris dugulást idéz elő.

### **1.3. Licit miatt befolyt többletbevétel**

A Lakásrendelet 37. § (3) bekezdése alapján a bérbeadó a piaci lakbér alkalmazásával beszedett – a rendeletben szabályozott mértékű bérleti díjat meghaladó összegű – többlet bérleti díjból köteles a lakások felújítását elvégezni. Az így beszedett díjat külön kell nyilvántartani és azzal minden éves beszámoló alkalmával külön el kell számolni.

2024. évben két alkalommal került sor licitre. A Szabadság tér 10. 2/35. lakás esetében az induló 1.300. Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj helyett 1.350 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj és a kaució egyösszegű megfizetése mellett került kiadásra a lakás. A Kenyérmező u. 2. fsz. 1. lakás esetében az induló 683 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj helyett 1.683 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj és a kaució egyösszegű megfizetése mellett került kiadásra a lakás.

Természetesen a fenti két lakáson kívül vannak még olyan lakások, amik után – a korábbi években lefolytatott licitek miatt – többletbevétel keletkezik. 2024. évben a licit miatt befolyt többletbevétel összesen: 1.337.268 Ft. A befolyt többletbevételt az alábbi felújításokra használtuk fel.

### **1.4. Felújítások**

A 2023. évi lakásfelújításokat folytatva, 2024. évben két újabb önkormányzati lakás teljes felújítását végeztettük részben külső vállalkozóval, részben saját munkavállalóinkkal, egy lakás esetében pedig fűtőkorszerűsítést hajtottunk végre.

2023. év végén teljeskörű állapotfelmérést végeztünk valamennyi önkormányzati tulajdonú ingatlanban. Az állapotfelmérés során rögzítettük a felújítandó lakások körét, fogadjuk a



bérlőktől is az ilyen irányú kéréseiket, rangsoroljuk azokat. Amennyiben a lakáshasználat során a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált, a lakbérbevétel terhére elvégeztük a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalát. A hatályos Lakásrendelet alapján lehetőségünk van arra, hogy az Intézményünk által teljes felújításban részesített lakások esetében az új lakásokra hatályos bérleti díjat alkalmazzuk.

#### **1.4.1. 4300 Nyírbátor, Károlyi u. 6. 2/12.**

A Károlyi u. 6. 2/12. lakás fűtés korszerűsítése elengedhetetlen volt. A lakásban a 80-as években beépített villanykályhák voltak. A lakásban található 3 villanykályha közül 2 nem üzemelt, javítása nem csak, hogy nem volt gazdaságos, de alkatrészt sem lehetett már hozzá kapni. A meglévő egy villanykályhával a lakás fűtése nem volt biztosított. A lakásba a gázvezeték nem volt bekötve, így hatékonyabb megoldásnak tűnt az, hogy a lakás fűtését hűtő-fűtő klímák beszerelésével biztosítsuk. 3 db klíma került felhelyezésre, valamint korszerűsítettük az áram mérőhelyét a H tarifa kialakításához.

#### **1.4.2. 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 10. 2/35.**

2023. év végén, bírósági úton végrehajtott kilakoltatás után erősen lelakott állapotban került vissza hozzánk a 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 10. 2/35. szám alatti lakás, így annak teljes felújítása vált szükségessé az újbóli bérbeadást megelőzően. A felújítást részben saját munkaerővel, részben külső vállalkozóval oldottuk meg. A külső vállalkozó újította fel teljes egészében a fürdőszobát és a konyhát, cserélte a vízvezetékeket és szanitereket, az új konyhabútort és a bejárati ajtót, végezte a lakás hideg burkolatainak cseréjét. Saját alkalmazottjaink cserélték a laminált padlókat, festették ki a teljes lakást és helyezték be az új gáztűzhelyet. A vállalkozói díj bruttó 1.984.445 Ft volt. Ezen felül szükséges volt a gáz szolgáltató általi visszakötése.

#### **Felújítás előtt:**



Felújítás után:



### 1.4.3. 4300 Nyírbátor, Kenyérmező u. 2. fsz. 2.

Az év során visszakerült a bérbeadóhoz egy másik lakás is, ahol szintén szükséges volt a lakás teljes felújítása. A lakás bérlőkijelölési joggal terhelt, ráadásul a korábbi jogszabályi környezet miatt kauciót sem kellett az ilyen lakások után fizetni. Az alkalmazotti létszám leterheltsége miatt ennek a lakásnak a felújítására teljes egészében külső vállalkozót vontunk be. A vállalkozási szerződés az alábbi feladatokat tartalmazta:

- Fürdőszoba felújítása, burkolása, vízvezeték, szaniterak cseréje
- Bejárati ajtó cseréje, belső nyílászárók cseréje
- Konyha, előtér burkolása, szoba burkolása vízálló laminált padlóval
- Konvektorok cseréje
- Elektromos hálózat korszerűsítése
- Lakás teljes festési munkái

A vállalkozói díj bruttó 6.934.388 Ft. A kivitelezés időben csúszott, mert a Vállalkozó a felújítási munkálatok alatt észlelte a wc falazatán a folyamatos ázást. A megbontást követően megállapítást nyert, hogy a társasházi közös szennyvízcső el van repedve. A Vállalkozó a problémát haladéktalanul jelezte, melyet továbbítottunk a Kenyérmező u. 2. Társasház közös képviselőjének. A Társasház megrendelte a szennyvízcső cseréjét, mely több hetet vett igénybe, ezalatt a Vállalkozó a munkálatokat nem tudta folytatni.

#### Felújítás előtt:





**Felújítás után:**





#### **1.4.4. 4300 Nyírbátor, Kossuth utca 52.**

A Kossuth u. 52. szám alatti önkormányzati lakásoknál folyamatosan gondot okozott a kémények ázása. Külső vállalkozóval a falszegőket kicseréltettük, a kéményszegőket megjavíttattuk emelőkosárból. A vállalkozói díj bruttó 1.579.575 Ft volt.

#### **1.4.5. 4300 Nyírbátor, Édesanyák útja 1.**

Az Édesanyák útja 1. szám alatti társasházban egyedi szabályozókat helyeztettünk fel külső vállalkozóval, melynek keretében 73 db radiátor szelep és 3 db csőregiszter cseréje valósult meg, bruttó 2.044.000 Ft összegben. A lakásokban a fűtés egyedileg nem volt szabályozható, mely a lakók mindennapjait megnehezítette. Az épület fűtését közös kazán biztosítja, melynek köszönhetően a földszinti lakók fáztak, míg a harmadik emeleti lakók nyitott ablak mellett voltak télen is, annyira meleg volt a lakásban.

## **2. Nem lakás célú helyiségek**

### **2.1. Üzletek**

Nyírbátor Város Önkormányzata, mint tulajdonos 2023-ban döntött a 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 10. – Zrínyi u. 2-4., Zrínyi u. 12., valamint a Hunyadi u. 9-11. szám alatti társasházakban található nem lakás célú helyiségek értékesítéséről. Az adásvételi szerződések aláírása 2023. év végén megkezdődött, azonban egy üzlet kivételével az értékesített 21 db üzlet átadás-átvételére 2024-ben került sor. Ezzel 7 db érvényes bérleti szerződéssel rendelkezünk év végén.

Az átadás-átvételek többlet terhet jelentettek az Intézmény számára, főleg azokban az esetekben, ahol nem a korábbi bérlő vásárolta meg a helyiséget, vagy az évek során összenyitásra vagy szétválasztásra került sor két üzlethelyiség vonatkozásában. Az árammérők nagy része a társasházi lépcsőházban került kialakításra, ahová az üzlethelyiségeket bérlők nagy részének nem volt bejutása, így a mérőórák pontos helye sem volt ismert.

### **2.2. Garázs, garázs alatti földterületek**

Intézményünk kezeli az Önkormányzat tulajdonában lévő, az orvosi rendelőknél található 9 db garázst. A garázsok bérbeadására határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezünk, de a bérleti díjat minden évben az előző évi inflációnak megfelelően megemeljük. A jellemzően az Ifjúság útján található közterületre magánszemélyek által épített garázsok alatti földterület

hasznosítása is az Intézményhez tartozik. 31 db bérleti szerződés kerül minden évben aláírásra, egy éves időtartamra, az ideiglenes hasznosítási lehetőség miatt.

### **2.3. volt Kormányablak épülete**

A volt Kormányablak épületét a korábbi évben a K&H Bank és az OTP Bank vette bérbe ideiglenesen, amíg a saját épületük felújítása zajlott. A felújítások elkészültek, előbb a K&H Bank, majd 2024. május végén az OTP Bank is kiköltözött. Jelenleg az épületet Nyírbátor Város Szociális Szolgálatá használja térítésmentesen. Az épület további hasznosítása még nem megoldott, a folyamatos hirdetés ellenére sem.

### **2.4. Multifunkciós Közösségi tér**

A Multifunkciós Közösség Tér épületét döntően a civil egyesületek, illetve a Nyírbátori Sport- és Turisztikai Nonprofit Kft. adminisztratív része használja térítésmentesen. Az épület pince részét a 2-es Pub bérlő. 2024. szeptember 1-től az emeleti Konferencia terem és a számítógépes terem a Bolyai János Gimnázium és Általános iskola bérlő, akik esti tagozatos általános iskolai és gimnáziumi oktatást folytatnak.

Az épület többi részének hasznosítása folyamatosan változik. Az épület biztosít jelenleg helyet – a volt Kormányablak épülete mellett - Nyírbátor Város Szociális Szolgálatának addig, amíg az ő épületük felújításra kerül. A nyári időszakban az önkormányzati táboroztatásnak is helyt ad az épület, emiatt van többletkiadás a rezsiköltségek, főként a vízfogyasztás terén. Az áram tekintetében viszont pozitív változás, hogy több éves várakozás után az épületre telepített napelem vonatkozásában megkaptuk a hálózati csatlakozási engedélyt, így 2025-ben a napelemeknek köszönhetően áram megtakarítást tudunk elérni.

### **2.5. Fogorvosi rendelő**

A Báthory u. 25. szám alatti épület a körzeti fogorvosok ingyenes használatában van.

A rezsiköltségek teljes egészében meg vannak osztva az épületet használó 4 fogorvosi praxis között, számukra minden hónapban elkészítjük a kimutatást és a számlákat a közüzemi díjak megfizetéséhez. A karbantartási feladatokat ennél a telephelynél is Intézményünk dolgozói végzik. 2024. évben sor került a kerítés felújítására, a törött lécek helyett új lécek kerültek beszerzésre, valamint a jó állapotú lécek festése mellett az oszlopok festése is megvalósult.

### **Felújítás előtt:**





**Felújítás után:**





## 2.6. Sportpálya

A Sportpálya üzemeltetésére vállalkozási szerződés került aláírásra. A szerződés keretében a vállalkozó felelős a terület gondozásáért, ezen belül feladata különösen:

- az élő és műfüves labdarúgópálya játékerének karbantartása, tisztántartása,
- a terület mérkőzésekre való felkészítése,
- a labdarúgópályák karbantartására és gondozására szolgáló specializált technikai berendezésekkel való munka,
- a labdarúgópálya körüli zöldterület és a környezetében lévő közterületnek a gondozása, kezelése, fűnyírása, gyommentesítése, szemétszedés,
- a sporttelep rendjének biztosítása,
- a futballcsapatok és a sporttelepet igénybe vevő egyéb csapatok, szervezetek, személyek fogadása,
- a sporttelepen szabadtéri sport és egyéb rendezvények szervezésében, lebonyolításában közreműködés,
- az épület felügyelete, nyitása és zárása,
- a sporttelep rendeltetésszerű használatával összefüggésben felmerülő karbantartási, javítási munkálatok elvégzése és a balesetmentes üzemeléshez szükséges állagmegóvás,
- a sporttelep és a telepen található épületek, helyiségek tisztántartása,
- a bajnokságban szereplő Nyírbátori Labdarúgó SE Csapatainak meccs alatt használt mezeinek mosása,
- az épületben található konditerem üzemeltetése, tisztántartása,
- a pályavilágítás kezelése.

Amennyiben a szokásos karbantartási munkálatokat meghaladó felújítás vagy helyreállítás, esetleges rongálás, sérülés miatti egyéb intézkedés szükséges, azokat Intézményünk dolgozói látják el.

### **3. Nyírbátori Vállalkozói Inkubátorház**

Az Inkubátorházban 2024. december 31. napi fordulóval 13 műhely, valamint 9 iroda van kiadva. Ezzel a műhelyek kihasználása 72 %-os, ellenben az irodáké csak 32 %-os. Sajnos az irodák kiadása nagy kihívást jelent, hiszen azok a tevékenységi körök, melyek egy ilyen kis alapterületen tudnak működni, azokat a vállalkozók jellemzően saját otthonukban oldják meg, főleg kezdő vállalkozásként.

Az Inkubátorházban az elmúlt évben a legnagyobb nehézséget a közüzemi költségek bérlők részére történő továbbszámlázása jelentette, ezen belül is a gáz továbbszámlázása. A korábbi üzemeltetőtől átvett rendszer ugyanis tulajdonosi szempontból nem bizonyult megfelelőnek. A korábbi üzemeltető a hőmennyiségmérőkön lévő fogyasztások továbbszámlázását végezte el. Ezzel a módszerrel az adott gázszámla kb. 10 %-a tértül meg. A jelenlegi vezetés egy új számítási módot dolgozott ki, ahol a hőmennyiségmérőkön lévő fogyasztásokon felül a maradék mennyiségből is mindenkinek részt kellett vállalnia. A bérlők ezzel a számítási móddal nem értettek egyet, így közös megbeszélést kezdeményeztünk a helyzet megoldására. Időközben energetikus szakértők véleményét is kikértük a kialakult helyzettel kapcsolatban.

A szakértő szerint a bérbeadott helyiségeknek a földgáz fogyasztásának megállapításához a jelenleg felszerelt hőmennyiségmérők nem alkalmasak, mivel ezen mérő nem az elfogyasztott földgáz mennyiséget méri. A bérlők részére történő pontos földgáz elszámoláshoz javasolták a légköbméter vagy terület alapú megosztást. A megbeszélésen a m<sup>2</sup> alapú továbbosztásban állapodtunk meg, azzal, hogy ezt a számítási módot visszamenőleg is alkalmazzuk és a jövőben is folyamatosan figyelemmel kísérjük azt, hogy az új részen történő további bérbeadás a jelenlegi számítási módot hogyan befolyásolja.

Az áram tekintetében itt is pozitív változás, hogy több éves várakozás után az új épületrészre telepített napelem vonatkozásában megkaptuk a hálózati csatlakozási engedélyt, így 2025-ben a napelemeknek köszönhetően áram megtakarítást tudunk elérni.

Valamennyi bérleti szerződésbe bevezettük azt, hogy a jövőre nézve, minden évben infláció mértékével emelkedjenek a bérleti díjak. Az első ilyen jellegű emelést 2025-ben hajtottuk végre.

Az Inkubátorház régi szárnyának takarítását heti két alkalommal külső vállalkozás végezte. Az új szárny átadásával a külső vállalkozás általi takarítás már nem bizonyult költséghatékony megoldásnak, így 2024 márciusától saját munkaerővel oldottuk meg az épület teljes takarítását.

#### **4. Városi Piac**

A Piaci bevételek két részből tevődnek össze. Egyrészt az üzletsoron található helyiségek bérbeadásából, másrészt az asztalokon és a külső piactéren szedett helypenz megfizetéséből. Az üzletsor bérbeadása stabil, bár van olyan üzlet, ami jelenleg nem üzemel, de a főbérlőnek a bérleti díjat akkor is fizetnie kell. A külső piaci részeken történő árusítás bizonytalanabb, nagyrészt függ az időjárástól.

2024-ben a Piactéren sok izzó cseréje vált szükségessé, így célszerűnek láttuk valamennyi, ledes izzóra történő cseréjét, mellyel energiát tudtunk megspórolni.

Az árusító asztalok teljes felújítását is elkezdjük, mind a lábak újra festését, mind a lécek újra lakkozását, valamint a sérült, törött lécek cseréjét. Sajnos a rossz idő beálltát követően az asztalok felújítása abbamaradt, amit 2025. tavaszán mindenképpen folytatni kívánunk.

Az áram és a gázdíjak bizonytalan tervezése mellett 2024. évben további problémát jelentett, hogy a Nyírségvíz Zrt. a víz-és szennyvízellátás területén jelentkező alapidíjak tekintetében jelentős áremelkedést jelentett be. 2024. január 1-től minden telephely vonatkozásában háromszoros áron kellett tervezni a víz-és szennyvíz szolgáltatásra fordított kiadásokat. Ez különösen a Piacon okozott gondot, ugyanis a teljes fogyasztás díja elenyésző volt az alapidíjhoz képest. A piaci vízigény azonban egyáltalán nem támasztotta alá az akkori nagy átmérőjű óra meglétét, így óracserével jelentősen csökkenteni tudtuk az alapidíjat.

Minden hónap első vasárnapján, a járványügyi feltételek megléte mellett kerül megtartásra a Kisállat börze a Városi Piac parkolójában. A börze megtartására külső vállalkozóval van szerződésünk kötve.

2024. március végén tartottuk meg az első Bátor Zsibogó elnevezésű zsidvásárt. A környező falvakban nagy népszerűségnek örvendő zsidvásárra való lakossági igényt akartuk kiszolgálni, egyúttal lehetőséget adva a magánszemélyeknek is, nem kereskedelmi jelleggel az árusításra. A zsidvásár minden hónap 4. vasárnapján kerül megrendezésre.

Ennek keretében nagyobb figyelmet szenteltünk a Városi Piac Facebook oldalának, ahol az év eleji kb. 600 követőből sikerült év végére kb. 4700 fős követő táborot szerezni.

## **5. Városüzemeltetés**

A városüzemeltetési feladatok ellátása során különös figyelmet fordítunk Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és a közterületek tisztán tartásáról szóló 19/2020. (VII.08) rendeletben foglaltakra. Az ingatlan tulajdonosa/használója köteles az ingatlan előtti járdát, járda hiányában az úttestig terjedő sávot, valamint a járda melletti zöldsáv úttestig terjedő teljes területét gondozni, tisztán tartani, hulladék- és gyom mentesíteni, a burkolt területeket síkosság mentesíteni, valamint a havat eltakarítani, továbbá az ingatlan előtti nyílt árkot és ennek műtárgyait tisztán tartani, hulladék- és gyom mentesíteni, valamint a csapadékvíz zavartalan lefolyását akadályozó anyagokat eltávolítani. A kivételeken túl feladatunk a közparkok, közterületek ápolása és gyommentesítése, a burkolt területek és szabadvezetésű járdák, önkormányzati parkolók, kerékpárutak síkosságmentesítése, valamint a hó eltakarítása.

A téli síkosságmentesítést munkaidőben munkavállalóink, munkaidőn túl külső vállalkozó látja el, akinek november 1-től március 31-ig folyamatosan készenlétet kell tartania.

A Várostarténeti sétány folytatása kapcsán új közterület alakult ki, melynek karbantartását, növények ültetését és a szemét szedését is végezzük.

Minden évben munkavállalóink vesznek részt a szociális tűzifa kiosztásában. 2024 telén kb. 360 m<sup>3</sup> fa került kiosztásra.

2024 áprilisában kaptuk meg üzemeltetésbe az intézményi feladatellátáshoz használt gépjárműveket. A gépjárművek tankolása, javítása, menetlevelek írása új feladatként jelent meg. Az új intézményi szereplők megjelenése miatt szükséges volt a gépjárműüzemeltetési szabályzat felülvizsgálata, melyben Intézményünk tevékenyen részt vett.

A hatékony munkavégzésünkhöz elengedhetetlen a könnyen kopó eszközök pótlása, új kisgépek beszerzése. 2024-ben több, mint 7.000.000 Ft összegben szereztünk be fűnyírókat, láncfűrészeket, lombfúvókat. A napi munkavégzést megkönnyítve az önkormányzat egy új rakodógépet szerzett be.

A városüzemeltetési feladatokon túl folyamatosan segítünk a többi önkormányzati intézménynél megjelenő karbantartási feladatokban. Fizikai segítséget nyújtunk a náluk jelentkező pakolásban, szállításban. A Szociális Szolgálat Vár utcai épületének felújításával kapcsolatban az intézmény teljes eszközállományát kollégáim költöztették át. A városi nagykoncertek, a tavasznyitó bál pakolásában is minden éven tevékenyen részt veszünk.

### **5.1. Zöldfelületkezelés**

A zöldfelületkezelését szintén részben külső vállalkozóval, részben saját munkavállalókkal végezzük. A város ennek megfelelően lehatárolásra került. Végezzük a fűnyírást, gallyazást, virágok ültetését. Előkészítjük a Csepererdő területén lévő faültetéseket. Gondozzuk a belterületi kerékpárutak, valamint az elkerülő út környékét.





Végezzük a nyári öntözést, vannak területek, ahol öntözőrendszer üzemel, aminek a karbantartását is mi végezzük. Tavalyi évben öntözőzsákokat teszteltünk több helyen, eredményesen, így a 2025-ös évben még több helyen tervezzük ezek alkalmazását. Végezzük a szökőkutak, ivókutak karbantartását.

Kezelésünkben van a szennyvíztisztító telep melletti komposztáló. A komposztálható nyersanyag leadásának lehetőségét a nyírbátori állandó lakcímmel rendelkező lakosok, havi egy alkalommal, 1 m<sup>3</sup> mennyiségben vehetik igénybe. Időközönként szükséges ennek a rendbetétele is.

## 5.2. Hulladékkezelés

Folyamatosan tisztítjuk a várost, szemetet szedünk, hétköznap a közmunkásokkal együtt ürítjük a köztéri szemeteseket. Hétfégen és ünneppanapon a közterületi kukák ürítésére megbízási szerződést kötöttünk.

Nagy problémát okoz az illegális szemét felszámolása a városban. Sajnos több önkormányzati területre folyamatosan hordják a szemetet, az elmúlt években számtalan lépést tettünk ennek felszámolására, körbeárkoltuk a legproblémásabb területeket, térfelügyelő kamerák, vadkamerák kerültek fel, de sajnos mindig újabb és újabb területeken jelenik meg a szemét. Folyamatos a szemét elhelyezése a mezőgazdasági utak mellett, vasúton túli területeken, különösen a Gyöngyvirág utcán lévő sorházaknál, a Gyöngyvirág utca végén található régi sportpályán, a Tulipán és a Béke utca tömbbelsőjében, a Piricse felé vezető régi szeméttelen. 2024. évben közel 9.000.000 Ft-ot költöttünk az önkormányzati területekre elhelyezett szemét elhordására.







## 6. Iroda

Az Intézmény maga végzi az ügyiratok iktatását, a levelek postázását. Minden héten, valamennyi telephelyünk vonatkozásában az áram, gáz és vízórákat leolvassuk, rögzítjük az energiafelhasználás hatékony megtartása érdekében. A heti óraolvasás nélkülözhetetlen amiatt is, mert sajnos az átszervezés óta problémát jelent számunkra, a főleg gáz és áramszolgáltató által rosszul kiállított számlák javíttatása. A közüzemi számlákat rendszeresen ellenőrizzük, valamint a szolgáltató felé jelezzük a problémásakat.

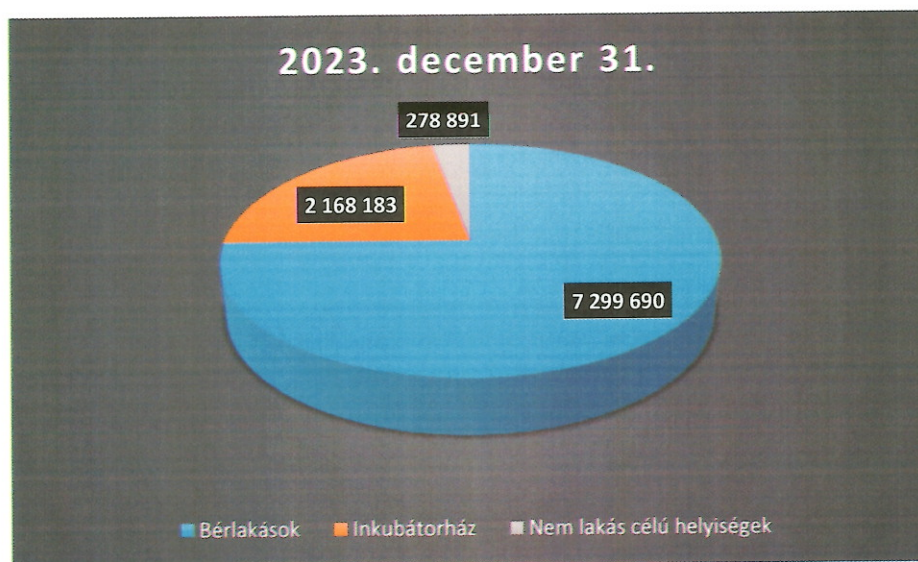
Az adminisztráció ellátásához nélkülözhetetlen volt egy nyomtató beszerzése. 2023. évben a Polgármesteri Hivataltól kapott használt nyomtatóval dolgoztunk, melyet gazdaságosan nem lehetett javítani.

Folyamatosan nyomon követjük az épületek érintés, villámvédelmi, villamosbiztonsági, valamint tűzvédelmi dokumentumainak hatályosságát. 6 villamosbiztonsági, 1 érintésvédelmi felülvizsgálatot, valamint valamennyi telephelyünk tűzvédelmi felülvizsgálatát rendeltük meg 2024-ben.

2024 decemberében az intézményi szabályzatok megfelelőségét ellenőrizte a belső ellenőr. A vizsgálat megállapította, hogy az Intézmény elkészítette az önkormányzattal közös szabályzatokon felül szükséges speciális szabályzatokat. A rendelkezésre bocsájtott szabályzatok a jogszabályban rögzítettek szerint kerültek kialakításra, azok formai és tartalmi elemei megfelelnek a törvényi előírásoknak.

## 7. Kintlévőségek

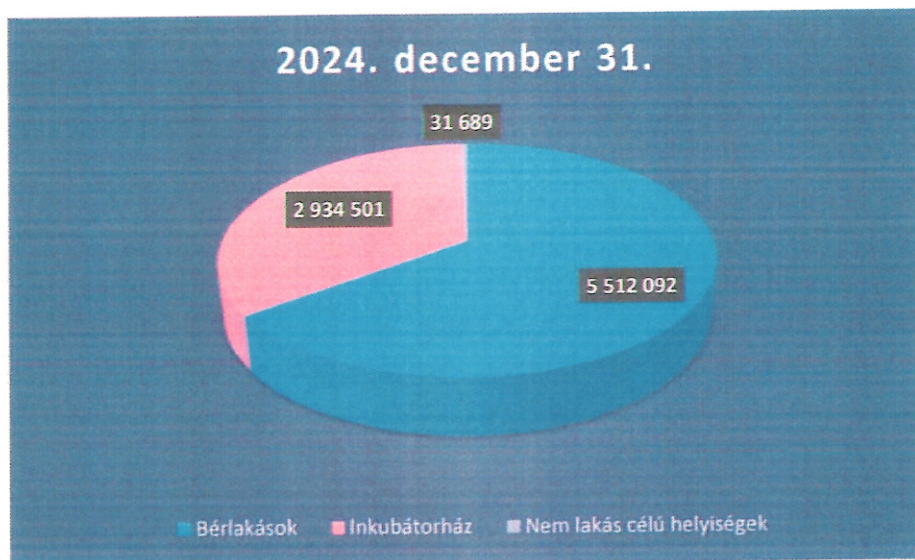
2023. december 31. nappal 9.746.764 Ft volt a kintlévőség, az alábbi megosztásban:



Az év folyamán folyamatosan azon dolgoztunk, hogy a kintlévőségeket csökkenteni tudjuk. A bérlások tekintetében a legtöbb bérlő egy havi bérleti díj fizetésével van csúszásban. Azokkal, akiknek nagyobb összegű hátraléka van részletfizetési megállapodást kötöttünk, összesen 11

fő. Az év folyamán 2 bérlő közülük a teljes hátralékát tudta rendezni. Közel 300 db fizetési felszólítást küldtünk az év során. Egy végrehajtási eljárást kezdeményeztünk, azonban sajnos az nem vezetett eredményre, mert az adós sem jövedelemmel, sem vagyontárggyal nem rendelkezik, melyből a végrehajtás foganosítható lett volna.

2024. december 31. nappal 8.478.282 Ft hátralékot tartottunk nyilván.



## 8. Befejezés

Tevékenységünk során elsődlegesnek tartom a felelős vagyongazdálkodást, valamint a lakosság megfelelő színvonalon történő kiszolgálását. Intézményünk több milliárd értékű ingatlan vagyont kezel. A hasznosítás során elengedhetetlen a következetes, tulajdonosi szemlélet. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok állagmegóvása csak ebben az esetben biztosított. A 2025-ös évet is ennek szemléletében fogjuk végrehajtani.

Nyírbátor, 2025. március 21.



*dr. Böszörményi Agnes*  
dr. Böszörményi Agnes  
intézményvezető