

# **Beszámoló a Nyírbátori Vagyonkezelő és Szolgáltató Intézmény 2025. évi tevékenységéről**

**Készítette: dr. Böszörményi Ágnes**  
intézményvezető

# Tartalomjegyzék

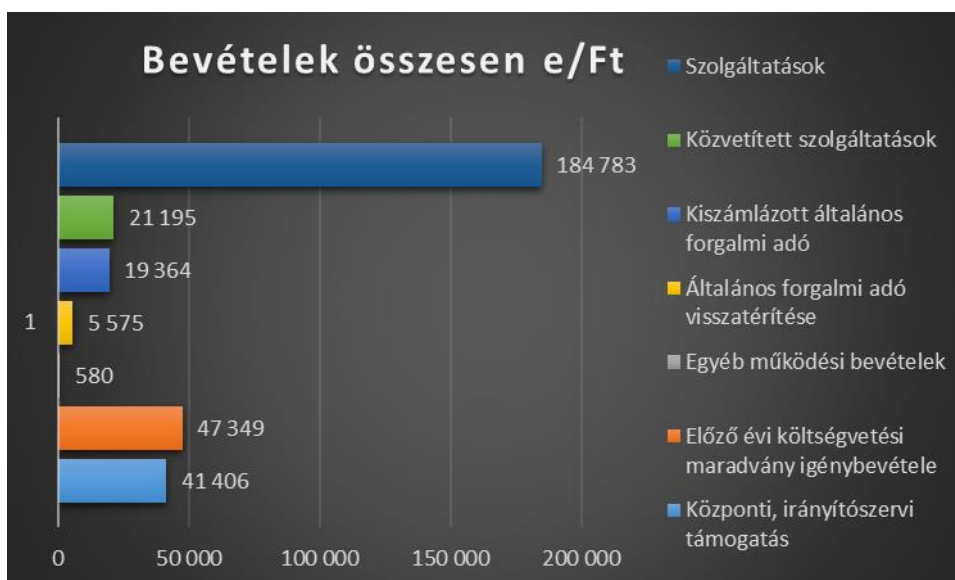
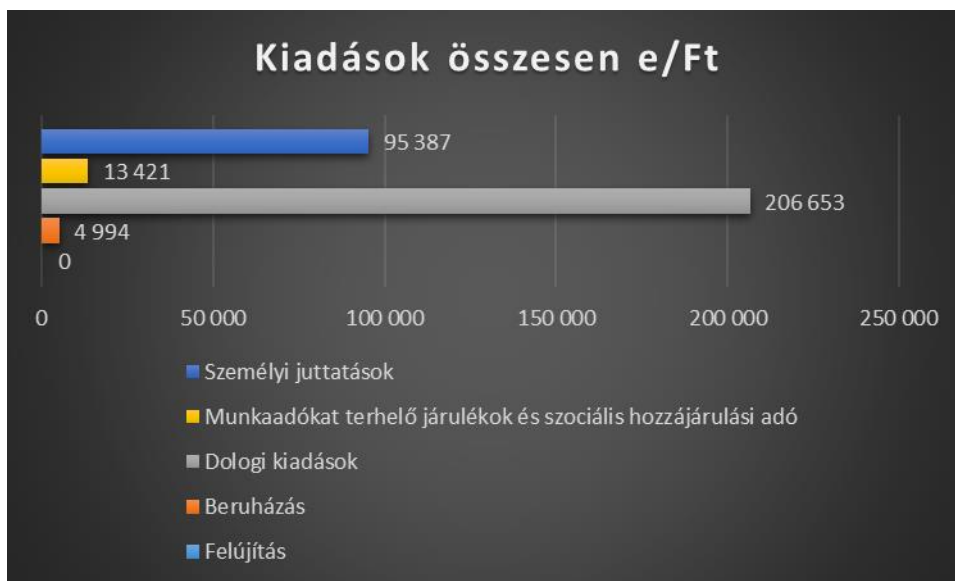
Bevezetés .....	3
<b>1. Lakásgazdálkodás .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő épületek .....</b>	<b>7</b>
1.2. Szénaréti lakások.....	8
1.3. Licit miatt befolyt többletbevétel .....	9
1.4. Állapotfelmérés.....	10
1.5. Felújítások.....	12
1.5.1. 4300 Nyírbátor, Rákóczi utca 55.....	12
1.5.2. 4300 Nyírbátor, Akácfa utca 1. ....	14
1.5.3. 4300 Nyírbátor, Édesanyák útja 1. 3/10. ....	17
1.5.4. 4300 Nyírbátor, Édesanyák útja 1. fsz. 2.....	20
1.5.5. Részleges felújítások.....	22
1.6. Táncsics utca Munkásszállás .....	23
<b>2. Nem lakás célú helyiségek.....</b>	<b>24</b>
2.1. Üzletek .....	24
2.2. Garázs, garázs alatti földterületek.....	24
2.3. volt Kormányablak épülete .....	24
2.4. Multifunkciós Közösségi tér .....	24
2.5. Fogorvosi rendelő .....	25
2.6. Sportpálya .....	25
<b>3. Nyírbátori Vállalkozói Inkubátorház.....</b>	<b>26</b>
<b>4. Városi Piac .....</b>	<b>27</b>
<b>5. Városüzemeltetés .....</b>	<b>28</b>
5.1. Zöldfelületkezelés .....	33
5.2. Hulladékkezelés .....	38
<b>6. Iroda .....</b>	<b>39</b>
<b>7. Kintlévőségek.....</b>	<b>40</b>
<b>8. Befejezés .....</b>	<b>41</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 egy részének ellátásával foglalkozik. 2025. évben új telephellyel bővült az Intézmény, a Táncsics Mihály utca végén található Munkásszállással.

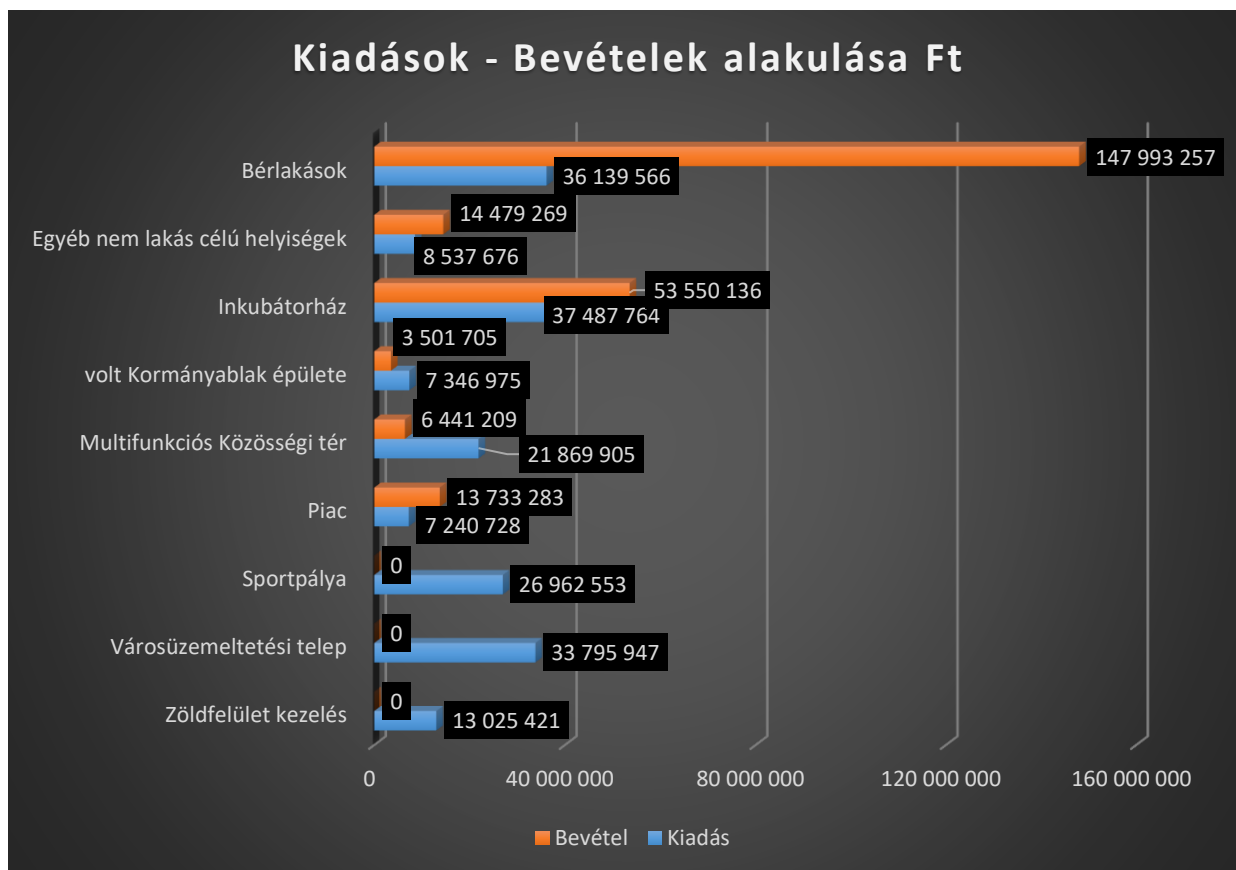
Az intézmény állományi létszáma 2025. évben 16 fő volt. Év végén a hatékonyabb feladatellátás érdekében kezdeményeztük plusz egy karbantartó felvételét, melyet a képviselő-testület jóvá is hagyott. A megfelelő személy megtalálása azonban nehézségekbe ütközött, 2026. január végén sikerült a munkakört betölteni. 2025. évben az intézményi adminisztrációs feladatok ellátását 2 fő végzi az intézményvezető koordinálásával. 8 fő foglalkozik az üzemeltetési, karbantartási feladatok végzésével, 2 fő a zöldfelület kezelésével. 1 fő portás, 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 2025. évi eredeti költségvetési főösszege: 317.611.025 Ft, míg módosított főösszege 320.457.594 Ft. A kiadások teljesítése 98,39 %, ezzel 5.160.380 Ft maradvány képződött. A bevételek teljesítése 102,67 %. A módosított főösszeg és a bevételek pozitív alakulása egyrészt a meglévő ingatlanok többletbérbeadásának, másrészt az új telephelyen történő bérbeadásnak köszönhető.



A 2024-es évhez képest, mind a szolgáltatások, mind a közvetített szolgáltatások tekintetében bevétel növekedést realizáltunk, illetve az előző évi kiadások csökkentése mellett sikerült a központi irányítószeri támogatást a 2024-es évihez képest kevesebb mint felére csökkenteni: 87.289 e/Ft-ról 41.406 e/Ft-ra.

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



Az Intézmény legjelentősebb bevételi forrása az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásából származik. 2024. évben nem került sor a lakások tekintetében bérleti díjemelésre, így 2025. évben mindenképpen szükséges volt az emelés. A 2023-ban és 2024-ben együttesen közel 20 %-os inflációhoz viszonyítva, átlagosan 10 %-al emelkedtek a lakások bérleti díjai. 2025-ben a bérlakások soron kerültek könyvelésre a dolgozói lakások bérleti díj bevételei is, ennek és a lakások bérleti díj emelésének köszönhető a 14 %-os növekedés az előző évhez képest. 2026. évben külön költséghelyként kerül könyvelésre a dolgozói lakások kiadásai és bevételei a könnyebb átláthatóság érdekében. A nem lakás célú helyiségek esetében az értékesítéseknek köszönhetően bevétel csökkenés történt. Az Intézmény bár jelentős bevételi forrással rendelkezik, azonban a városüzemeltetés, a zöldfelület kezelés és a Sportpálya üzemeltetése tekintetében csak kiadási tételek jelennek meg. A sportpálya és a Multifunkciós közösségi tér telephelyeken kívül valamennyi telephely kiadásait sikerült csökkenteni 2024. évről 2025. évre.

## 1. Lakásgazdálkodás

Az Intézmény látja el a lakásgazdálkodással kapcsolatos bérbeadási feladatokat. 233 önkormányzati lakás gazdálkodását végezzük. Ezek közül 210 lakás vonatkozásában rendelkezünk az év végén érvényes bérleti szerződéssel, 32 lakás esetében határozatlan idejű, míg 178 lakás esetében határozott idejű szerződéssel. 2 lakás lakhatatlan állapotban van (Eduárd utca 7. és Gyulaji u. 44.). 20 lakást jogcím nélkül használnak, melyek döntő többsége a vasúton túli részen helyezkednek el. 4 lakás esetében azonban folyamatban van a kilakoltatás. Ebből két lakás esetében a határozott idejű szerződés járt le, azonban a bent lakó türelmi időt kért, amíg lakhatását rendezzi, ugyanis házvásárlás van mindkét esetben folyamatban, mely a bérleti szerződés lejártáig nem valósult meg. 2 lakás esetében azonban felmondásra került a bérleti szerződés, egyik esetében a felhalmozott hátralék miatt, másik esetében a közösségi együttélés szabályainak megsértése miatt. Mindkét esetben bírósági úton kezdeményeztük a lakás kiürítését. Az egyik esetben már erre sor is került, a másik esetben azonban a lakás kiürítésével kapcsolatban hozott elsőfokú ítélet ellen a bérlő fellebbezést nyújtott be, jelenleg a másodfokú bíróság döntésére várunk.

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 26 lakásigénylőt tartottunk nyilván. Ez az előző évi 39 igénylőhöz képest visszaesést mutat, de ennek oka, hogy a Táncsics Mihály utca végén található lakásokat is folyamatosan töltjük fel. Fogadjuk 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.

2025. évben 34 db lakás átadás-átvételére került sor, ez minimális emelkedést jelent a tavalyi 29 db lakáshoz képest. 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. A Szénaréti Lakóparkban egy esetben a konyhaszekrény mögötti panelt szükséges volt cserélni. Egy esetben a teljes festési

munkát és a takarítást nem végezte el a bérlő. 4 esetben került sor a laminált padló kaució terhére történő cserélésére. A Fecskében az egyik lakásban mosdókaagylót kellett cserélni.

Az Intézmény működik közre a mérőórák régi bérlő nevéől 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 4 db lakás, valamint a Kossuth utca 52. szám alatti 8 lakásos épület energetikai tanúsítványának elkészítését rendeltük meg, ezzel 178 db önkormányzati lakás rendelkezik hatályos tanúsítvánnyal.

Különös figyelmet fordítunk az elhasznált, vagy a korábbi években selejtezésre került konyhabútorok pótlására, valamint szükség esetén a tűzhelyeket is cseréljük. 2025-ben 3 konyhabútor, 4 tűzhely és egy villanybojler cseréje valósult meg.

### **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: villanyszerelés, társasházi lépcsőház festése). A Szénaréti, a Fecske és az Édesanyák útja 1. szám alatti épületek takarítását közös költség terhére végezzük, külső vállalkozó bevonásával. A 2025-ös évben a lakók a takarítások minőségével alapvetően elégedettek voltak, a tisztaság lakók részéről történő megtartása azonban már sok esetben gondot okozott.

A Kossuth utca 52. szám alatti épület udvar részén a hulladékátroló edényzetek szabadon voltak, az udvarra illetéktelenek jártak be, akik széthordták a szemetet. A lakók kérésére zárttá tettük a hulladékátrolókat. A zárt lépcsőházi folyosó már rossz állapotban volt, így a kollégák az kifestették.



A Fecske lakások mellett rendelkezésre állt a fedett kukatároló, azonban azt szükséges volt rendbe tenni, új zár került felhelyezésre, illetve mozgásérzékelős lámpák kerültek kiépítésre a tárolón belül és kívül is. Sajnos a lakók jelzése alapján a külső lámpát már tönkre is tették, illetve sokszor járnak arra illetéktelen emberek, akik faágakkal próbálnak belepiszkálni a kukákba.

Az Édesanyák útja 1. szám alatti épületben lévő lakásokban korszerűsítettük az elektromos hálózatot, a lakások elosztó dobozát külső vállalkozóval kicseréltettük, a mosógéphez és a tűzhelyhez külön elektromos hálózat került kiépítésre.

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 vegyes tulajdonú társasházakhoz hasonlóan – kisebb létszámmal képviseltetik 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 bérlakásban élő első bérlők 2020 év végén költöztek be, így az első 5 éves szerződésük 2025. év végén jártak le. 2025. december 31. napjával 25 bérleti szerződés járt le, közülük 21 bérlővel hosszabbításra került a szerződés, az aktuális lakbér másfélszeresének megfizetése mellett.

Az épületben sajnos továbbra is 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. 2025. évben 18 alkalommal vontunk be külső vállalkozót a dugulás elhárítása érdekében, illetve az intézményi dolgozók is több alkalommal igyekeztek a dugulást elhárítani. A kollégák a szennyvízvezetékhez tisztító nyílásokat építettek ki, remélve ezzel, hogy könnyebben sikerül elhárítani a dugulásokat. A Nyírségvíz Zrt. munkatársai kamerával nézték át a rendszert, akik rendellenességet nem találtak. Egy új, természetes vegyszer használatát próbáljuk ki, remélve ezzel, hogy csökkenteni tudjuk a duguláselhárítások számát.



Sajnos a Szénaréti lakásoknál is gondot okoz, hogy a zárttá tett kukatárolókba hosszú botok segítségével benyúlnak és kipiszkálják a szemetet. Ráadásul több alkalommal szándékosan rongálták is a hulladéktárolót, letörték a léceket, illetve a pluszba felhelyezett rácsot is lehajtogatják. A rongálások bejelentése minden esetben megtörtént a városrendészet részére, akik több esetben is tetten érték az elkövetőt, azonban hiába indul ellene eljárás, a problémát sajnos nem sikerült megszüntetni. Kértük a lakók segítségét is, hogy amennyiben ilyet tapasztalnak, minden esetben jelentsék azt az ingyenesen hívható zöld számon. A lépcsőház melletti kis kukákban lévő hulladékot is folyamatosan széthordták, azokat zárt csikkartóra cseréltük ki, mely úgy látszik, hogy jó megoldásnak bizonyult. A lépcsőházi lámpák folyamatosan mennek tönkre, 2025. évben a lépcsőház nagyobb részében cseréltük azokat, egyben korszerűsítettük LED lámpákra, melyek élettartama hosszabb és egyben energiatakarékosabb is az üzemelése.

### **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 díjat az

éves beszámolójában külön kimutatja. A lakások felújítására a visszaadáskori állapot figyelembevételével kerül sor.

2025. évben három alkalommal került sor licitre. A Zrínyi utca 2. 2/42. lakás esetében az induló 751 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj helyett 1.501 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj és a kaució összegű megfizetése mellett került kiadásra a lakás. A Fáy András utca 27. 1/13. lakás esetében az induló 820 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj helyett 1.220 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj és a kaució összegű megfizetése mellett került kiadásra a lakás. A Zrínyi utca 4. 1/24. szám alatti lakás esetében az induló 751 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj helyett 1.151 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj és szintén a kaució összegű megfizetése mellett került kiadásra a lakás.

Természetesen a fenti három lakáson kívül vannak még olyan lakások, amik után – a korábbi években lefolytatott licitek miatt – többletbevétel keletkezik. 2025. évben a licit miatt befolyt többletbevétel összesen: 1.934.486 Ft.

#### **1.4. Állapotfelmérés**

2025 őszén valamennyi önkormányzati tulajdonú lakásban elvégeztük az állapotfelmérést. Az állapotfelmérésekre a Lakásrendelet alapján a bérlővel egyeztetett időpontban került sor. A bérlők nagy része együttműködő volt és rugalmasan biztosította a bejutást. Pár lakás esetében sajnos többszöri próbálkozás és egyeztetés hatására sikerült bejutni.

A lakások állapotáról elmondható, hogy döntően nem történt negatív irányba elmozdulás a 2023 év végén – 2024 év elején lefolytatott állapotfelmérésekhez képest.

A Fáy András utca 6. 3/11. lakás a tetőről ázik. A problémát a társasháznak jeleztük, azonban a társasháznak nincs elegendő forrása a tetőfelújítás megrendelésére. Az Édesanyák útja 1. szám alatti épületben a lakások villamossági rendszere felújításra került, azonban az épület villamossági felülvizsgálata is indokolt. A Szabadság tér 10. - Zrínyi utca 2-4. társasház villamossági rendszerének felújítása is szükséges, melyet a társasháznak kell finanszíroznia. A társasházban található lakásoknál általánosságban probléma, hogy régi bojlerok vannak a lakásban, annak cseréje viszont a társasházi elavult elektromos rendszer miatt nem célszerű. Több lakás esetében az ablakoknál ázás van, a párkányok a vizet befelé vezetik.

A Kossuth utca 52. társasháznál általánosságban gond, hogy a lakásokban található kazánok elavultak.

A Feckelakásoknál általánosságban elmondható, hogy a laminált padló nagyon sok lakásban a korábbi ázások miatt szét van nyílvá, jellemző az ablakok szemöldökeinél az ázás is, nagyon sok helyen a csempéket a korábbi bérlők átfúrták. A fa nyílászárók a folyamatos ázások miatt tönkrementek.

A Szénaréti bérlakások esetében gondot okoz az elektromos hálózat, leveri a biztosítékot, ha több fogyasztó megy egyszerre, a villanytűzhelyek folyamatosan mennek tönkre. Több fürdőszobáról ázik az alsó szomszéd, a sziloplaszt kikopott, azokat pótoljuk, szerelőajtókat helyezünk fel a kádra, de valahol ez sem oldotta meg a problémát, mert a fürdőkád a csempétől olyan mértékben el van válva. A megoldás megtalálására külső vállalkozót szükséges bevonnunk. Az ázás miatt több lakásban a fürdőszoba melletti folyosó fal fel van ázva. Ahol a laminált padló sérült, azt a bérlő által befizetett kaució terhére cseréljük. A lépcsőházban a folyosók is áznak nagyobb esőzésekkor, a falak pedig nagyon meg vannak repedezve, sőt az épület homlokzata is kívülről repedt.

Az állapotfelmérés alapján az alábbi lakások részleges felújítása indokolt:

Fáy András utca 6. 3/11.: fürdőszoba és wc

Fáy András utca 8. 2/8.: fürdőszoba és wc

Fáy András utca 15. 1/12.: fürdőszoba és wc, konyhaszekrény régi

Szentvér utca 5/A 1/6.: fürdőszoba/wc, parketta kopott

Szentvér utca 28. 1/5.: fürdőszoba

Édesanyák útja 1. fsz. 1.: fürdőszoba

Édesanyák útja 1. fsz. 1/3.: fürdőszoba

Szabadság tér 10. 3/57.: fürdőszoba, konyhaszekrény régi

Zrínyi utca 2. 2/38.: wc, fürdőkád csere

Zrínyi utca 4. 2/52.: fürdőszoba, wc

Eduárd utca 24. fsz. 1.: fürdőszoba, wc

Krúdy Gyula utca 3. 2/8.: parketta és a bejárati ajtó van rossz állapotban

Krúdy Gyula utca 5. 2/8.: fürdőszoba

Hunyadi utca 11. 4/12.: fürdőszoba rendben van, a többi felújítást igényel

Az alábbi lakások teljes felújítása indokolt:

Fáy A. utca 15. 3/31., Édesanyák útja 1. fsz. 1/5., Szabadság tér 10. 1/4., Zrínyi utca 2. 1/15., Zrínyi utca 2. 2/45., Zrínyi utca 3. 2/47., Akácfa utca 38., Gyulaji utca 46., Eduárd utca 26. 1/1.,

Krúdy Gy. u. 1. 4/13., Váci Mihály utca 1. fsz. 2., Váci Mihály utca 3. fsz. 1., Váci Mihály utca 3. 1/3., Váci Mihály utca 3. 1/4., Váci Mihály utca 3. 1/5., Váci Mihály utca 3. 4/14., Váci Mihály utca 5. fsz. 3., Hunyadi utca 11. fsz. 1., Kenyérmező utca 2. 4/13., Kenyérmező utca 6. 2/8.

A vasúton túli területeken az ingatlanok erősen leromlott állapotban vannak, azok állapotfelmérését az értébecslések elkészítésével egyidejűleg végeztük.

Az állapotfelmérések során ellenőrizzük a bérleményleltár szerinti berendezési tárgyakat is, illetve ellenőrizzük a bentlakók lakcímkártyáját, hogy eleget tesznek-e a Lakásrendelet szerinti bejelentkezési kötelezettségüknek.

## **1.5. Felújítások**

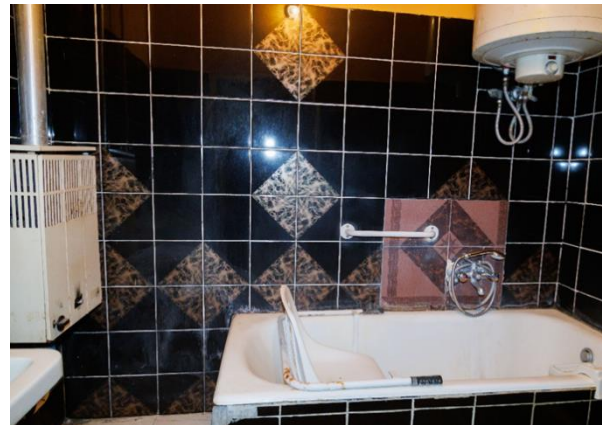
A 2023. és 2024. évi lakásfelújításokat folytatva, 2025. évben is több önkormányzati lakás részleges vagy teljes felújítására került sor.

### **1.5.1. 4300 Nyírbátor, Rákóczi utca 55.**

Az ingatlan a TOP\_PLUSZ-1.2.2-21-SB1-2022-00003 azonosítószámú Szociális célú városrehabilitáció Nyírbátorban elnevezésű projekt keretében került felújításra. A projekt részben saját erő, részben uniós forrás felhasználásával valósult meg.

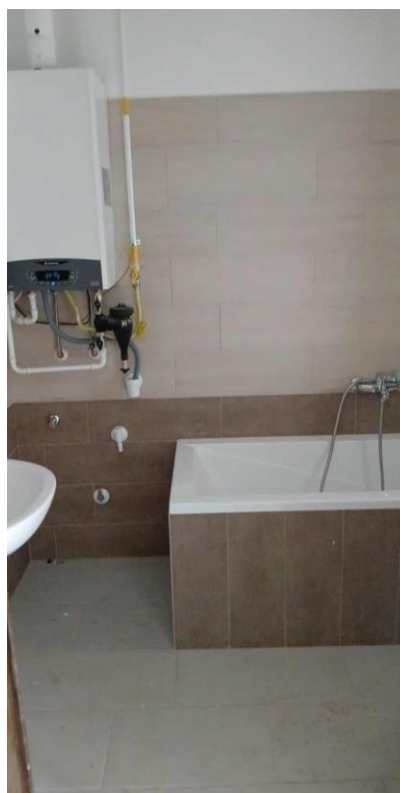
#### **Felújítás előtti képek:**





**Felújítás utáni képek:**



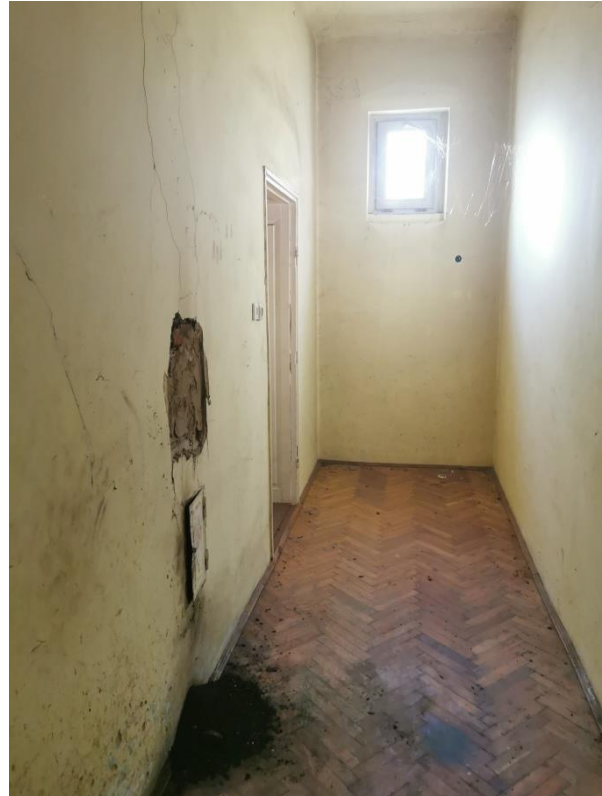


### 1.5.2. 4300 Nyírbátor, Akácfa utca 1.

Szintén a TOP\_PLUSZ-1.2.2-21-SB1-2022-00003 azonosítószámú Szociális célú városrehabilitáció Nyírbátorban elnevezésű projekt keretében került felújításra.

#### Felújítás előtti képek:





**Felújítás utáni képek:**





### 1.5.3. 4300 Nyírbátor, Édesanyák útja 1. 3/10.

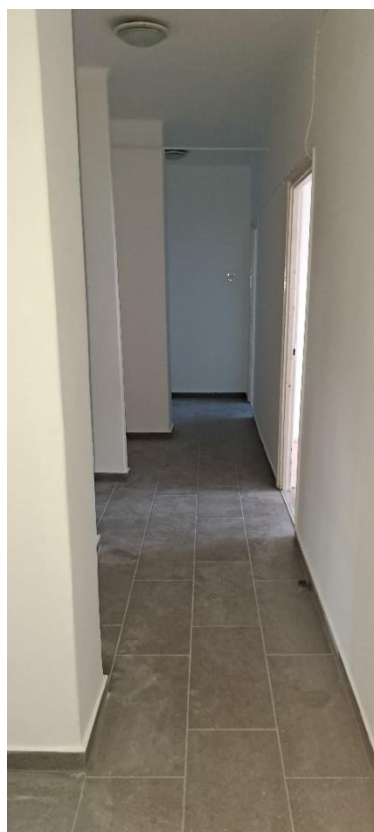
A lakásban a bejárati ajtó cseréje, a folyosó újra csempézése, a fürdőszoba és a wc teljes felújítása, a konyha teljes felújítása, konyhaszekrény alatti beton elbontása, az átalakítással érintett helyiségek festése történt meg. A beruházás önkormányzati forrásból valósult meg.

#### Felújítás előtti képek:





**Felújítás utáni képek:**



#### 1.5.4. 4300 Nyírbátor, Édesanyák útja 1. fsz. 2.

A felújítás során megvalósult a bejárati ajtó cseréje, a folyosó újra csempézése, a fürdőszoba és a wc teljes felújítása, a konyha teljes felújítása, a lakás teljes festése, illetve a szobákban új laminált padló került elhelyezésre. A beruházás önkormányzati forrásból valósult meg.

#### Felújítás előtti képek:



**Felújítás utáni képek:**





### **1.5.5. Részleges felújítások**

#### **4300 Nyírbátor, Szentvér utca 28.**

Az épületben 5 db önkormányzati szintes lakás található. A földszinti és az emeleti részen is régi fa nyílászárók voltak, melyeket az előző években bár több alkalommal a bérbeadó munkavállalói, illetve a lakók is lecsiszoltak és újra lefestettek, azok állapota így is nagyon rossznak mondható. 2025. évben sor került a földszinti lakások ablakainak és az erkély ajtónak a cseréjére. A beruházás során a lépcsőházi főbejárati ajtó is lecserélésre került, mely szintén nagyon rossz állapotban volt már. A beruházás önkormányzati forrásból valósult meg.

#### **4300 Nyírbátor, Hunyadi utca 9. 3/10.**

2025-ben a lakás bérlője elhunyt. A lakásban még a régi fa ablakok voltak, így annak cseréjét az önkormányzat saját költségvetéséből megrendelte. Kollégáim az ablakcserét követően kifestették a teljes lakást, mert sajnos a falak állapota is elkésérítő volt. A bérlő a lakásban dohányzott, mely a visszaadásakor is erősen érződött, illetve a falak, a beltéri nyílászárók erősen elsárgultak.

A fenti lakások felújításán kívül a Zrínyi utca 2. 1/13. szám alatti lakás felújítása is megrendelésre került. A lakás a kilakoltatási eljárást megelőzően került visszaadásra. Sajnos a bérlő jelentős bérleti díj hátralékot halmozott fel. A végrehajtási eljárást megelőzően önszántából visszaadta a lakást, azonban a visszaadásakor szembesültünk azzal, hogy a gáz és az áram is ki van kötve a lakásból. A hátralékok kifizetését követően kezdeményeztük az órák visszakötését. Az áramot a szolgáltató fél év múlva kötötte vissza. Addig sajnos a felújítási munkálatokat sem tudták elkezdni. 2026 februárban viszont megkezdődtek a munkálatok.

Problémát jelent számunkra az is, hogy a Lakásrendelet 36. § (2) bekezdése alapján nem kötelezhetjük az örököst az elhunyt bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetve a költségek megtérítésére. 2025-ben az egyik Fecskelakást bérlőnk elhunyt. A lakást nem tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adták át az örökösök. Saját munkavállalókkal hoztuk a lakást lakható állapotba, megtörtént a teljes lakás festése, takarítása és a laminált padló cseréje.

## 1.6. Táncsics utca Munkásszállás

2025. augusztus 1-től került a Táncsics Mihály utca végén található új Munkásszálló az Intézmény üzemeltetésébe. A beruházás részben pályázati forrásból, részben saját forrásból valósult meg, nem a klasszikus értelemben vett Munkásszállóként, annál magasabb komfort szinten, ezért is dolgozói lakásokként hivatkozunk rájuk. A lakások bútorozottak, egy szobásak, önálló zuhanyzóval és wc-vel. Az épületben 46 dolgozói lakás került kialakításra, melyeket folyamatosan töltünk fel. Jellemzően magánszemélyek veszik bérbe a lakásokat, de cégekkel is sikerült jó együttműködést kialakítani.

Az épület feltöltöttsége az alábbiak szerint alakult:

augusztus 31.	szeptember 30.	október 31.	november 30.	december 31.
7 lakás	12 lakás	13 lakás	19 lakás	30 lakás

A beszámoló készítésekor 5 üres lakás áll még rendelkezésre.

Kollégáim segédkeztek az épületbe a tárgyi eszközök bepakolásában. Megismerték az üzemeltetéshez szükséges információkat. Az épület fűtési rendszerét 4 hőszivattyú biztosítja, az épületben padlófűtést fektettek le. Megkötöttük a különböző területekre vonatkozó karbantartási szerződéseket.

Az épületbe a tv és internet bekötését 2024 októberében kezdeményeztük, azonban sajnos a mai napig ezt nem sikerült elérni. A bekötést csak a legnagyobb lefedettséggel rendelkező szolgáltató vállalta, azonban sokáig a koax kábel tovább hozását ígérték a Szénaréti 71 bérlakásból vagy a Táncsics Mihály utca utolsó házatól. Több hónappal később azonban ezt a beruházást lemondták és az optikai kábel Ipari Parkból történő áthozását ígérték. Végül ezt is csak akkor fogják tudni megvalósítani, ha egész Nyírbátor optikai hálóval való lefektetését

megkezdik. Az épület parkolójában egyébként elektromos autótöltő is rendelkezésre áll, azonban annak üzemeléséhez is szükséges az internet.

## **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 2024 év végén. 2025. évben tovább folytatódott a kijelölt nem lakás célú helyiségek értékesítése. 2026. január 1-től már csak a Zrínyi utca 12. szám alatti ingatlanra vonatkozóan rendelkezünk érvényes bérleti szerződéssel.

### **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**

2025. nagyobb részében az épületet Nyírbátor Város Szociális Szolgálatá használta térítésmentesen. Október 1-től sikerült az épület felét bérbe adni, ahol konditermet alakítottak ki. Az épület másik felében található 63,96 m<sup>2</sup> alapterületű tárgyaló november 15-től került kiadásra.

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

A Multifunkciós Közösségi 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 termet és a számítógépes termet a Bolyai János Gimnázium és Általános iskola bérlő, akik esti tagozatos általános iskolai

és gimnáziumi oktatást folytatnak. 2025. szeptember 1-től az Iskola a földszinten még egy termet bérel.

Az épület többi részének hasznosítása folyamatosan változik. Az épület biztosított helyet – a volt Kormányablak épülete mellett - Nyírbátor Város Szociális Szolgálatának addig, amíg az ő épületük felújításra került. A nyári időszakban az önkormányzati táboroztatásnak is helyt ad az épület, emiatt van többletkiadás a rezszi, főként a vízfogyasztás és a klímahasználat miatt az áram terén. 2025-ös évben az épületre telepített napelem zavartalanul üzemelt.

## **2.5. Fogorvosi rendelő**

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

A rezszi költségek 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. 2025. évben sor került az épület közös használatú helyiségeinek festésére, vagyis a folyosó, a mosdók és várótermek festésére. Az egyes rendelők festését a fogorvosok vállalták.

## **2.6. Sportpálya**

A Sportpálya üzemeltetését külső vállalkozó bevonásával végezzük. 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 Csapatának 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.

A pálya karbantartását könnyíti meg az önkormányzat által 2025 őszén megvásárolt gyűjtőtartályos dízel fűnyíró traktor magasürítéssel, mely a nagyobb zöldterületek gondozására szolgál. A magasürítés megkönnyíti a nyesedék konténerbe ürítését. A gép alkalmas a műfüves pálya karbantartására is.



Emellett beszerzésre került egy homokszóró és egy pályalazító is.

2025. évben sor került az épület villamosbiztonsági felülvizsgálatára, mely során számos hiba került megállapításra. A hibák javítását megrendeltük külső vállalkozótól, melyek javítását követően a villamosbiztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyvet kiállították.

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

Az Inkubátorházban 2025. december 31. napi fordulóval 15 műhely, valamint 13 iroda van kiadva. Ezzel sikerült a 2024-es évhez képest növelni a kiadott bérlemények számát, mind a műhelyek, mind az irodák területén. Az épület kihasználtsága a műhelyek tekintetében 83 %-os, az irodák tekintetében pedig 43 %-os. Sajnos az irodák kiadása továbbra is 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.

A portaszolgálat hétvégén és ünnepnapokon nem tartott nyitva. A bérlők jelezték, hogy ilyenkor is sajnos előfordul, hogy be kell menniük gyorsan elintézni valamit. A bérlők igényeit kiszolgálva 2025-ben beléptetőrendszer került kiépítésre az ingatlanon, így a bérlők 0-24-ben használni tudják a bérleményüket.

Az Inkubátorházban a rezszi költségek és annak továbbszámlázása továbbra is kardinális kérdés. Az áram költségek tekintetében pozitív volt, hogy 2025. volt az első olyan év, amikor a napelem zavartalanul üzemelt. Januártól november végéig gyakorlatilag az épület áram költsége és a napelem termelése kiegyenlítette egymást. A korábbi években gondot okozott a fűtési rendszer hatékony üzemelése. A régi épületrészben a rendszer fő célja az lenne, hogy a hőszivattyú állítsa elő elsősorban a fűtést, a kazán annak rásegítésére, valamint a melegvíz ellátására szolgálna. Év végén ennek beállítása sikeresnek bizonyult, így a hőszivattyú áramfelvétele miatt az áramköltségek bár megnövekedtek, melyet már a napelem nem termelt meg, viszont a gáz költségein nagyban sikerült spórolnunk. 2026-ban mindenképpen szükséges a hőszivattyúra felhelyezett almérők felülvizsgálata, illetve amennyiben a fűtés költsége nagyban a hőszivattyún történő fogyasztás alapján fog üzemelni, szükséges a bérlők részére a hőszivattyú fogyasztásának továbbszámlázása.

#### **4. Városi Piac**

A Piaci bevételek két részből tevődnek össze. Egyrészt az üzletsoron található helyiségek bérbeadásából, másrészt az asztalokon és a külső piactéren szedett helypénz megfizetéséből. Az üzletsor bérbeadása stabil, bár van olyan üzlet, ami jelenleg nem üzemel, de a főbérlőnek a bérleti díjat akkor is fizetnie kell. 2025. január 1-től az egyik üres üzlethelyiség kiadásra került, füstölt termékeket árusít piacnapokon, ezzel jelenleg egy üzlet van üresen. A külső piaci részeken történő árusítás bizonytalanabb, nagyrészt függ az időjárástól.

2024-ben megvalósult a Piactéren az izzók cseréje, energiatakarékos izzókra, ezzel 2025-ben 10 %-al tudtuk csökkenteni az áramköltséget.

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.

A Városi Piac Facebook oldalán továbbra is biztosítjuk az árusaink részére, hogy termékeiket széles körben tudják népszerűsíteni, jelenleg kb. 5600 fős követő táborral rendelkezünk.

## **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. Kb. 40-50 km aszfaltos út síkosságmentesítését végezzük el.

2025-ben feladataink ellátásához új gépeket, eszközöket vehettünk igénybe. Tavasszal saját forrásból új akkumulátoros gépeket szeretünk be bruttó 1.707.261 Ft összegben. 1 db akkumulátoros lombfúvó gépet, 1 db akkumulátoros kaszát és 1 db mulcsozó fűnyírót vásároltunk.

Ősszel az önkormányzat saját forrásból új környezettudatos gépeket szerzett be. Az új gépek nagyban megkönnyítik a városüzemeltetési feladok ellátását.

**Felszívó rendszerű kompakt seprőgép:** járdák, terek, utcák tisztítására szolgál, ezzel a modern városüzemeltetés kulcseszközének tekinthető. A levelektől is hatékonyan lehet megtisztítani a burkolt felületeket, ezzel csökken a csúszásveszély, biztonságosabb útburkolatokat érhetünk így el.



A seprőgép segítségével könnyen és hatékonyan lehet a padkákat is tisztántartani.

**Padkatisztítás előtt:**



**Padkatisztítás után:**



A gépek év végén kerültek használatba vételre, így sok időnk nem volt azok használatára, ugyanis a hideg idő beköszöntével a seprőgépet is téliesíteni szükséges, sőt a sós lé kifejezetten rossz hatással van rá, könnyen megindul a rozsdásodása. A seprőgéphez biztosítottak egy internetes hozzáférési lehetőséget, melyen nyomonkövethető GPS adatok alapján a seprőgép pontos helyzete, km futása és fogyasztása is.

**Önjáró, távirányítású, speciális csatornafenntartó gép szárazúzóval, késes rotorttal:** nehezen megközelíthető területeken végezhető vele fűkaszálás, csatornatisztítás. A robottal hatékonyan lehet karbantartani a rézsüt, például a Csűröskert utca vagy az elkerülő út melletti részen. A robottal került a Papok réti tónál a nád levágásra.



**Akkumulátoros hulladékfelszívó gép:** környezetbarát megoldás hulladék összegyűjtésére sétányon, parkokban. Alkalmas a köztéri kukák ürítésére, cigaretta csikkek összeszedésére, egyéb eldobott hulladék felszippantására.



**Platóra szerelhető lombszívó gép**



**Nagyteljesítményű ágaprító gép:** metszési, fakivágási munkák után keletkező gallyak, ágak helyben történő aprítására, komposztálására vagy elszállítására való előkészítésre szolgál.



## Teleszkópos törzscsuklós rakodógép



Beszerzésre került továbbá egy homokszóró gép és egy repítőtárcsás gyep műtrágyaszóró kocsis, melyet a síkosságmentesítési feladatok ellátása során használunk.

Az új gépek használata során célunk a lakosság elégedettségének, jó közérzetének növelése. A tiszta városkép pozitív képet sugároz mindenki számára. Az akkumulátoros gépek környezetbarát üzemeltetést jelentenek. Az új gépek leszállításakor a kollégák egész napos oktatáson ismerhették meg a gépek működését, egyszerűbb karbantartási feladatok elvégzését. A gépek rendszeres vizsgálatára karbantartási szerződés került megkötésre a forgalmazó céggel. A céggel jó kapcsolatot sikerült kialakítani, így a kollégák képzése folyamatos a gépek használatával kapcsolatban.

A városüzemeltetési feladatok során a mezőgazdasági utak karbantartása, fasorok gallyazása, mart aszfaltos utak kezelése is megvalósul.

A Városháza sétány folytatását követően 2025-ben újabb közterületek újultak meg. Év végén átadásra került a Bankudvar belsejében található közel 100 parkoló, illetve az azokhoz kapcsolódó új közterület, melynek karbantartását, síkosságmentesítését és a szemét szedését is végezzük. Megújult a Fáy A. utca és Munkácsy sétány tömbbelsője, melynek tisztántartására különös figyelmet fordítunk.

Minden évben munkavállalóink vesznek részt a szociális tűzifa kiosztásában. 2025 telén kb. 360 m<sup>3</sup> fa került kiosztásra.

A városüzemeltetési feladatokon túl folyamatosan segítünk a többi önkormányzati intézménynél megjelenő karbantartási feladatokban. Fizikai segítséget nyújtunk a náluk jelentkező pakolásban, szállításban. Kollégáim segítettek a Szociális Szolgálat Vár utcai telephelyére történő visszaköltöztetésben. A városi nagykoncertek, a tavasznyitó bál és az önkormányzati táboroztatás előkészületeiben is minden évben tevékenyen részt veszünk. Szintén segédkeztünk a Lovardában 2025. augusztus 6-án megrendezett István, a király c. előadás előkészületeiben.

### **5.1. Zöldfelületkezelés**

A zöldfelületkezelését részben külső vállalkozóval, részben saját munkavállalókkal végezzük. A város ennek megfelelően lehatárolásra került. A feladatellátáshoz önkormányzati forrásból felújításra került az Édesanyák útja 61. szám alatti ingatlan.

#### **Felújítás előtt:**

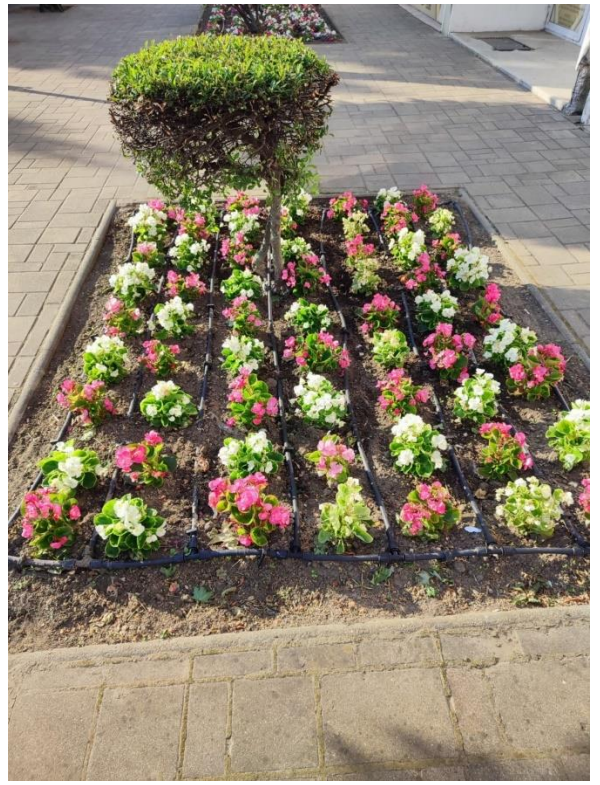
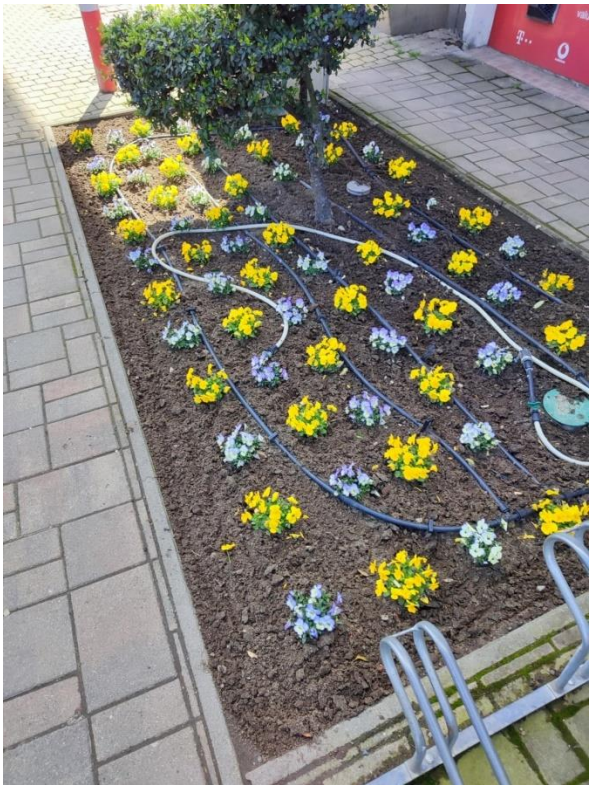
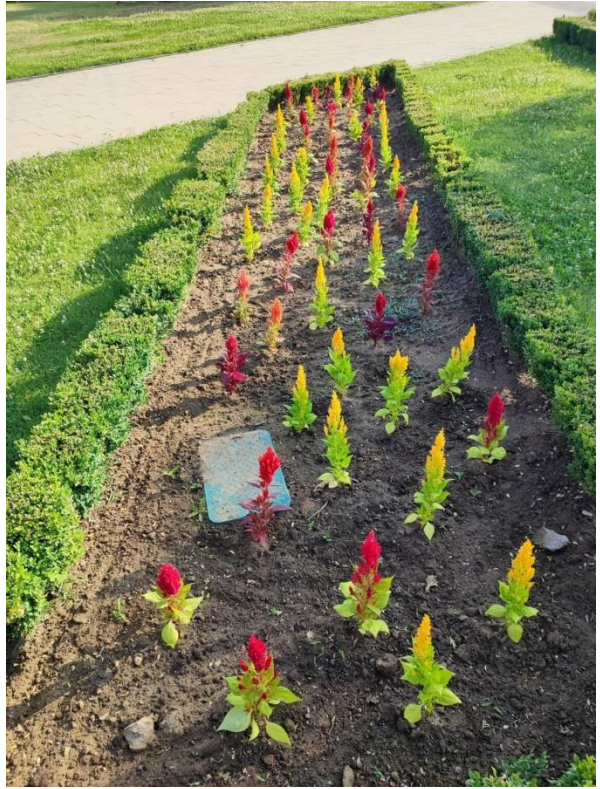


#### **Felújítás után:**



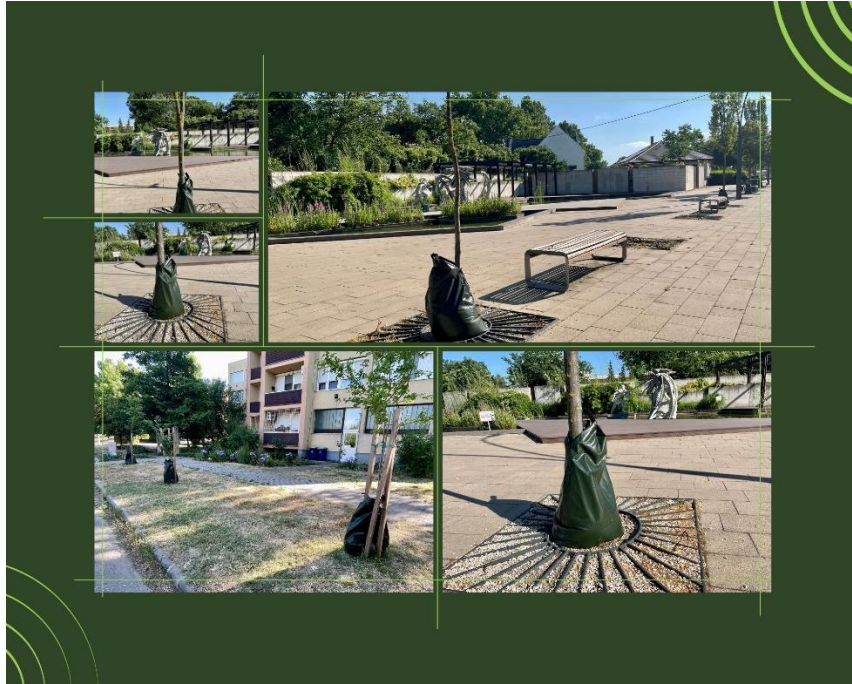
Végezzük a fűnyírást, gallyazást, virágok ültetését. Előkészítjük a Csepererdő területén lévő faültetéseket. Gondozzuk a belterületi kerékpárutak, valamint az elkerülő út környékét. Az előző évekhez hasonlóan 2025. évben is a Nyírgyulaj felé vezető kerékpárút külterületi szakaszának karbantartását, síkosságmentesítését is végeztük.

**Néhány kép a 2025-ben végzett virágültetésekről:**





Végezzük a nyári öntözést, vannak területek, ahol öntözőrendszer üzemel, aminek a karbantartását is mi látjuk el. Az öntözőzsákok pozitív tapasztalatai miatt 2025-ben még több helyen kerültek kihelyezésre.



Heti rendszerességgel végezzük a szökőkutak, ivókutak, valamint a Gut-Keled tó karbantartását.

2025. őszén a képviselő-testület által is elfogadott, szakértő által készített fásítási terv I. ütemében a bevezető utak mentén összesen 200 fa elültetését végezték a kollégák. Az új fákhhoz is kerültek öntözőzsákok kihelyezésre.



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. Hétfvégén és ünnepepon 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, körbe árckoltuk a legproblémásabb területeket, térfigyelő kamerák, vadkamerák kerültek fel, de sajnos mindig újabb és újabb területeken jelenik meg a szemét. Folyamatos a szemét elhelyezése a mezőgazdasági utak mellet, vasúton túli területeken, különösen a Gyöngyvirág utcán lévő sorházaknál, a Gyöngyvirág utca végén található régi sportpályán, a Tulipán és a Béke utca tömbelsőjében, a Piricse felé vezető régi szeméttelen. 2025. évben közel 7.000.000 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 közüzemi számlákat rendszeresen ellenőrizzük, valamint a szolgáltató felé jelezzük a problémásokat.

Elkészítjük a gépjárművek üzemanyagelszámolását, a továbbszámlázásokhoz a kimutatásokat. Nyomon követjük a lejáró szerződéseket, erre felhívjuk a bérlők figyelmét is.

2025-ben a feladatok hatékonyabb ellátásához egy elektromos roller került beszerzése, mellyel jó időben könnyen el tudunk jutni a távolabbi telephelyeinkre is.

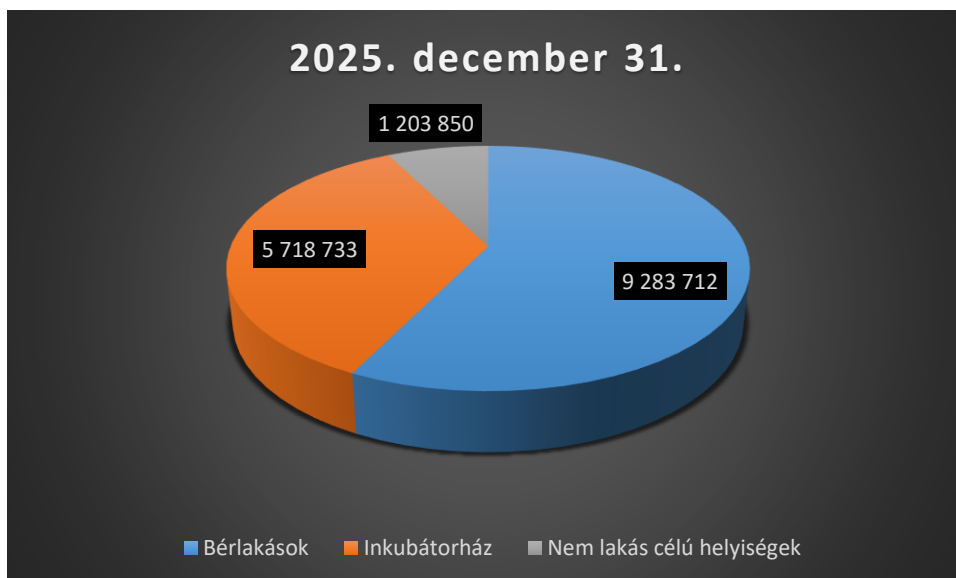
Folyamatosan nyomon követjük az épületek érintés, villámvédelmi, villamosbiztonsági, valamint tűzvédelmi dokumentumainak hatályosságát. 5 villamosbiztonsági, 1 érintésvédelmi, 3 villámvédelmi felülvizsgálatot, valamint valamennyi telephelyünk tűzvédelmi felülvizsgálatát készítettük el 2025-ben.

## 7. Kintlévőségek

2024. december 31. nappal 8.478.282 Ft volt a kintlévőség, az alábbi megoszlásban:



Az év folyamán folyamatosan figyelemmel kísértük a befizetéseket. A figyelemmel kísérést azonban nehezíti az önkormányzati gazdálkodási program sajátossága. Közel 250 db fizetési felszólítást küldtünk ki 2025-ben és számtalan esetben telefonon egyeztettünk a bérlőkkel a bérleti díjhátralékkal kapcsolatban. Mindezek ellenére 2025. december 31. nappal 16.206.295 Ft hátralékot tartottunk nyilván, az alábbi megoszlásban:



Sajnos mindhárom fő területen növekedtek a kintlévőségek. A bérlakásokkal kapcsolatban elmondható, hogy a tartozók többsége 1-2 havi bérleti díjjal tartozik, a nagyobb összegű tartozások a vasúton túli részen merülnek fel, illetve azokban a lakásokban, ahol a kilakoltatási eljárásokat megindítottuk.

A nagyobb tartozókkal részletfizetési megállapodás került aláírásra, 2025-ben 9 db. Sajnos a részletfizetési megállapodásokkal kapcsolatban elmondható, hogy azok ritkán vezetnek pozitív eredményre, ritkán sikerült a bérlőnek visszafizetni a tartozást, jellemzően ezzel csak tovább növelik a kintlévőségeiket.

Jelentős mértékben emelkedett az Inkubátorház helyiségeit bérlők körében a hátralék. Sajnos az ottani bérlők fizetési morálja rossz, így 2025. április 1-től éltünk a bérleti szerződések adta lehetőséggel, miszerint késedelmi kamat kerül felszámításra a késedelmesen megfizetett számla után. A késedelmi kamat értesítők év végén kerültek kézbesítésre, reméljük, hogy ezzel 2026-ban a fizetési morál javul.

## 8. Befejezés

Tevékenységünk során elsődlegesnek tartom a felelős vagyongazdálkodást, valamint a lakosság megfelelő színvonalon történő kiszolgálását. Közös küldetésünk a tiszta és ápoltság, hiszen ez is hozzájárul az emberek jó közérzetéhez. A rendezett utcák és parkok kellemes időtöltést biztosítanak, mind a városlakók, mind az ide látogatók számára. Az önkormányzati gépbeszerzésnek köszönhetően ezt könnyebben és hatékonyabban tudjuk 2026-tól ellátni.

Fontos azonban, hogy a lakók is részt vegyenek a környezetünk megóvásában és együttműködjenek a város tisztaságának fenntartásában.

Az ingatlanvagyon kezelése során továbbra is a következetes, tulajdonosi szemléletet fogjuk követni. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok állagmegóvása csak ebben az esetben biztosított. A több milliárdos önkormányzati tulajdonú ingatlanok adta lehetőséget 2026-ban is törekszünk maximálisan kihasználni.

Nyírbátor, 2026. március 13.



*Dr. Bősörmeényi Agnes*  
**dr. Bősörmeényi Agnes**  
intézményvezető