

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete
hatáskörében eljáró
Oroszlány Város Polgármesterének
62/2020. számú határozata**

Tárgy: Az önkormányzati bérlakások 2021. évi üzemeltetése, javaslattétel a lakbérek 2021. évi mértékére, a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2021. évi feladatokra

Előkészítő: Németh Gábor vezérigazgató, Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.

A Képviselő-testület korábbi döntései alapján az önkormányzati tulajdonú bérlakások üzemeltetését 2019. január 1-től az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt, mint a VARIKONT Szolgáltató Kft. jogutódja látja el. Az Önkormányzat és az üzemeltető társaság között létrejött üzemeltetési szerződés IV./5. pontja szerint

„Megbízott évente november 30-ig köteles részletes tervet készíteni a bérlakás-üzemeltetéssel összefüggésben a következő évben várható kiadásokról és bevételekről, valamint köteles javaslatot tenni a tevékenység ellátásához szükséges önkormányzati kiegészítés mértékére.”

A Képviselő-testület a korábbi években is a bérlakások üzemeltetésének elsődleges forrásaként a befolyt lakbért, közüzemi díjbevételeket, illetve a helyi rendelet szerinti lakbértámogatást jelölte meg, a bevételekből meg nem térülő kiadásokat külön szerződésben rögzített mértékben, utólagos elszámolás alapján térítette/téríti meg.

Önkormányzati kiegészítés a bérlakás üzemeltetéshez 2015-2020. között		
Év	Terv	Tény
2015.	6.188.972 Ft	6.188.972 Ft
2016.	5.796.000 Ft	5.436.390 Ft
2017.	1.944.000 Ft	0 Ft
2018.	0 Ft	0 Ft*
2019.	0 Ft	0 Ft*
2020.	0 Ft	

* Az üzemeltetőnek 2018. évben 453.229 Ft, 2019. évben 335.283 Ft vesztesége keletkezett a tevékenységen.

1. A bérlakás-üzemeltetési feladatok összefoglaló bemutatása

Az üzemeltető az önkormányzattal kötött szerződés szerint az alábbi részletes feladatellátásra köteles:

➤ **Bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés, a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlása az alábbiak szerint:**

Piaci típusú lakásigénylések nyilvántartásba vétele, megfizetett óvadékok kezelése, bérleti szerződések megkötése. Bérleti jogviszony megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos ügyintézés (felmondás, díjhátralék behajtása, fizetési meghagyás, végrehajtás, kilakoltatás). Részletfizetési megállapodások megkötése (díjhátralék esetén.). Bérleti szerződések módosítása. A megüresedett lakások hasznosítására vonatkozó javaslatok készítése. Bérletőrsi szerződés, bérleménybe történő befogadás, lakáscsere esetén a bérbeadói hozzájárulás megadása. A bérlakások állapotának ellenőrzése. A bérleti szerződések megkötése előtt a lakásban állapotfelmérés készítése, adósságkezelési szolgáltatással kapcsolatos ügyintézés. Bérbeadói, bérleti megállapodások megkötése (lakás felújítása, átalakítására, korszerűsítésére).

➤ **Társasházi ügyek intézése:**

Társasházi közgyűléseken való részvétel, szavazás, a tulajdonos képviselője. A közös költséggel, felújítási alapokkal kapcsolatos ellenőrzési- és nyilvántartási feladatok ellátása, az önkormányzati tulajdoni hányadnak megfelelő karbantartási- és felújítási számlák fogadása.

➤ **Közüzemi díjak rendezése:**

Az üzemeltető által megfizetett közüzemi költségek megfizetése, e költségek a lakásbérlet (lakáshasználók) felé történő továbbhárítása.

➤ **A kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló épületekben a kötelező szolgáltatások biztosítása:**

A közös használatra szolgáló területek tisztántartása (házfelügyelői szolgáltatás), gondoskodás a közműellátásokról, kéményseprő szolgáltatásról, rágcsálóirtásról.

➤ **Az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatai ellátása:**

Díjelőírás, számlázás, díjbeszedés, közös- és egyéb költségek teljesítése, hátraléknylvántartás- és behajtása, ügyfélforgalom lebonyolítása, lakásigények kezelése, statisztikai jelentés készítése, a bérlők bérleti jogviszonya nyilvántartása, elkülönített nyilvántartás vezetése a kiadásokról és bevételekről, elszámolások, beszámolók, tájékoztatók készítése.

➤ **Karbantartási feladatok ellátása:**

Épület karbantartása, gondoskodás az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, a helyiségek berendezéseiben, vezetékjeiben keletkezett hibák megszüntetése. A vezetérendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzése, a bérlők által bejelentett egyéb karbantartási igények fogadása, azok jogosságának kivizsgálása. Karbantartási feladatokhoz kapcsolódó ügyintézés: árajánlatkérés, kivitelező kiválasztása, szerződészkötése, munkálatok műszaki ellenőrzése, műszaki átadás-átvétel, számlák leigazolása és kiegyenlítése.

A feladat jövőbeni ellátására is irányadóan, a bérlakások fő alapadatait az alábbiak szerint mutatjuk be. (lásd 1. számú melléklet).

Az önkormányzati bérlakásállomány 2020.11.30. állapot szerint:

B é r l a k á s o k t í p u s a i	s z á m a
Önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 4-5. számú épületben lévő lakások	21* (ebből üres 0)
Önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 6-7. számú épületben lévő lakások	24 (ebből üres 2)
Városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő lakások	20 (ebből üres 3)
Szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	11 (ebből üres 4)
Összesen	76

**Az épülettömb 24 lakásos, de 69/2020. (IX.08.) Kt. határozat 3. pontja alapján 3 darab szolgálati lakás került kijelölésre, ezek a szolgálati jelleggel bérbe adott lakások kategóriában kerültek feltüntetésre*

A jelenleg hatályos 22/2007 (XI.14.) Ör. rendelet 2. számú mellékletében 2020. február 1-től meghatározott illetve 2020. szeptember 8-án kiegészített lakbérek és a kategóriához tartozó lakások darabszáma:

- Piaci elven hasznosítandó összkomfortos lakások: 900 Ft/m²/hó – összesen 9 lakás
- Szociális elhelyezést biztosító összkomfortos lakások: 750 Ft/m²/hó – összesen 10 lakás
- Szociális elhelyezést biztosító komfortos lakások: 600 Ft/m²/hó – összesen 1 lakás
- Szolgálati jelleggel bérbeadott összkomfortos lakások: 750 Ft/m²/hó – 11 lakás
- Költségelven hasznosított összkomfortos lakások: 900 Ft/m²/hó – 41 lakás
- TOP projektben kijelölt szociális bérlakás: 300 Ft/m²/hó – 4 lakás.

2. Javaslatok az önkormányzati bérlakások üzemeltetésére, a lakbér 2021. évi mértékére

A felújított Petőfi udvar 4-5. ingatlan jelenleg teljes mértékben kihasznált, ezzel 2021. évben is így tervezünk. Azonban megjegyzendő, hogy bevétel csökkenést jelent az épület esetében, hogy 4 lakást „A lakhatási és környezeti feltétel javítása Oroszlányban” elnevezésű TOP-projektben került bevonásra, 3 lakás pedig szolgálati jelleggel került hasznosításra.

A 2017. évben felújított Petőfi udvar 6-7. lakóépületben jelenleg 2 lakás üres, de a bérlőkijelölést követően 2021. évi hasznosítás során teljes kihasználtsággal számolunk. Bevétel kiesést jelent, hogy az egyik 65 m²-es lakás szociális elhelyezést biztosító lakásként került kijelölésre a tulajdonos által.

A társasházi lakások vonatkozásában továbbra is elsődleges célunk, hogy a lakások bérlet útján való hasznosítása folyamatosan legyen. Fontos eredmény, hogy a lakások állapota (komfort-jellege) jelentősen javult, ezzel összefüggésben mára többségük piaci jellegű bérleti szerződéssel hasznosított. Átmenetileg 3 lakás üres, ebből 1 lakás esetében a bérlő kijelölése megtörtént. 2 lakás teljeskörű felújításra kerül (Petőfi S.u.10. 2/6. és Népek barátsága u. 2. 3/14.) a tulajdonos által. A kivitelezés miatt itt bevétel kieséssel terveztünk.

Szolgálati lakások esetében is bevétel kieséssel számolt a társaság a Móricz Zs.u. 2-4. ingatlan 2021. évben tervezett felújítása és átalakítása miatt. A megüresedett, de elhelyezkedése miatt más célú hasznosítása nem megoldható ingatlanok hasznosításánál (pl. Kossuth L.u. 2.) is átmeneti bevétel kiesést kalkuláltak.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások 2020. évi várható üzemeltetési költségeit és bevételeit az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

A bérlakás-üzemeltetésből származó bevételek 2021. évben előreláthatólag teljes mértékben fedezetet biztosítanak az üzemeltetési költségek finanszírozására, ezért a bérleti díjak kapcsán a 2020. évi bérleti díjak változatlanul hagyására tesztek javaslatot.

Pozitívum, hogy időarányosan a jelenleg költségelven hasznosított lakásokra felújítási beruházásra fordított költségek is megtérülnek. A megtérülés összegét céltartalékként elkülönített számlán kezelik.

3. A bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatosan 2020. évi várható költségek

A bérlakás-rendszer átalakításához kapcsolódik a 22/2007. (XI.14.) Ör. rendelet 19.§ és 19./A § szerint térítési díjak kifizetése. Az eddigi jelzések, egyeztetések alapján 2021. évben nem terveztünk lakás visszaadásával, de minimum 475.000 Ft előirányzatra és költségvetésben történő tervezésére tesztek javaslatot.

E feladatok ellátására, illetve a felmerülő költségek rendezésére külön megállapodást szükséges kötni 2020. évre az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-vel.

Oroszlány, 2020. december 10.

Németh Gábor
vezérigazgató

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete
hatáskörében eljáró
Oroszlány Város Polgármesterének
61/2020. (XII.18.) számú határozata
a bérlakás üzemeltetési szerződés módosításáról, a lakbér 2021. évi mértékéről, és a bérlakás-
rendszer átalakításával összefüggő 2021. évi megállapodás megkötéséről

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, veszélyhelyzet idejére biztosított feladat- és hatáskörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

1. Az önkormányzati bérlakások 2021. évi bérleti díjai mértékét a 2020. évben hatályos mérték szerint (változatlanul) állapítom meg.
2. Egyetértek a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2021 évi feladatok bruttó 475.000 Ft összegű kiadás melletti tervezésével. Az ezzel összefüggő 2021. évi feladatokról szóló szerződést megkötöm.

Határidő: a határozat kihirdetésére: azonnal
Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

Oroszlány, 2020. december 18.

Lazók Zoltán