

Oroszlány Város Polgármesterétől

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2016. december 13-ai ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonú bérlakások üzemeltetésének bemutatása, javaslattétel a lakbérek 2017. évi mértékére, a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2017. évi feladatokra

**Előterjesztő:** Lazók Zoltán polgármester

**Előkészítő:** Árva Ferenc, Varikont Kft.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Mint ismeretes, az önkormányzati tulajdonú bérlakások üzemeltetését 2015. április 1-től a VARIKONT Szolgáltató Kft. látja el.

A Képviselő-testület a bérlakások üzemeltetésének elsődleges forrásaként a befolyt lakbért, illetve a helyi rendelet szerinti lakbértámogatást jelölte meg, a bevételekből meg nem térülő kiadásokat pedig a szerződésben rögzített mértékben téríti meg.

### **1. A bérlakás-üzemeltetési feladatok összefoglaló bemutatása**

Az üzemeltető az önkormányzatunkkal 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 vonatkozóan indokolással ellátott javaslatok készítése. Bérletársi 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 (igazolás kiadása, kapcsolattartás). Bérbeadói, bérleti megállapodások megkötése (a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, átalakítására, korszerűsítésére).

➤ **Társasházi ügyek intézése:**

Társasházi közgyűléseken való részvétel, szavazás, a tulajdonos képviselte. A közös költséggel, illetve felújítási alapokkal kapcsolatos ellenőrzési, nyilvántartási feladatok ellátása, az önkormányzati tulajdoni hányad arányának megfelelő karbantartási és felújítási számlák fogadása, jogos igények elismerése.

➤ **Közüzemi díjak rendezése**

A nem közvetlenül a lakásbérlők (lakáshasználók) által megfizetett közüzemi költségek megfizetése, melyet értelemszerűen e költségek a lakásbérlők (lakáshasználók) felé történő arányos szétosztás, számlázás követ.

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

A közös használatra szolgáló területek tisztántartása (házfelügyelői szolgáltatás), közműellátásról való gondoskodás, kéményseprő szolgáltatás, rágcsgálóirtás.

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

Díjelőírás, számlázás, díjbeszedés, közös- és egyéb költségek átutalása, könyvelés, hátralékok nyilvántartása és behajtása, ügyfélforgalom lebonyolítása, lakásigények kezelése, lakásokkal kapcsolatos statisztikai jelentés készítése, a bérlők bérleti jogviszonyának folyamatos nyilvántartása és azzal kapcsolatos tájékoztatók készítése a bérlők és a bérlőkijelölő

(önkormányzat) felé, elkülönített nyilvántartás vezetése a kiadásokról és bevételekről, mely alapján elkészíti az év során a szükséges elszámolásokat és beszámolókat.

➤ **Karbantartási feladatok ellátása:**

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

A feladat jövőbeni ellátására is irányadóan, annak fő alapadatait az alábbiak szerint mutatjuk be

|   |              |
|---|--------------|
| ➤ Petőfi udvar 4-5., 6-7. (üres lakások száma: 30 db):                | 48 db        |
| ➤ Szolgálati jelleggel bérbe adott lakások (üres lakások száma 2 db): | 6 db         |
| ➤ Egyéb ingatlan:   | 1 db         |
| ➤ <u>Társasházi bérlakások:</u>                                       | <u>19 db</u> |
| <b>Összesen:</b>  | <b>74 db</b> |

A Petőfi udvari épülettömbök közül a Petőfi udvar 6-7. szám alatti, üres épületben a közművek kizárásra kerültek, 2016 augusztusában az Önkormányzatunk elkezdte annak felújítását.

A kivitelezés befejezésének határideje 2017. április 30, melynek befejeztével az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok az üzemeltető általi ellátásának igénye ezen épület vonatkozásában is fennállnak.

2017. évben 24 db lakás bérlőinek kiválasztására beköltözésük biztosítására, így lakhatásuk megoldására lesz lehetőség. A bérlők kiválasztását megelőző pályáztatást már április hónapban meg kell kezdeni annak érdekében, hogy az új lakások optimális kihasználtságát biztosítani tudjuk (*1. számú melléklet*).

A Petőfi udvar 4-5. szám alatti épülettömb kapcsán változatlan és sürgető feladatunk az épületben élők elhelyezésének pénzbeli térítéssel vagy más szerződéses módon történő elősegítése.

A társasházi lakások vonatkozásában 2017-ben is az az elsődleges cél, hogy a lakások bérlet útján való hasznosítása folyamatosan legyen. Fontos eredménynek tekintjük, hogy egy rendőrségi szolgálati lakás karbantartási munkálatai az év első felében megvalósultak, így minden, a rendőrség bérlőkijelölési jogával rendelkező ingatlan hasznosításra került.

A két üres szolgálati lakás tekintetében elmondható: a Dózsa György út 25 szám alatti lakás helyreállítási munkálatai befejeződtek 2016 novemberében, az ingatlan alkalmassá vált arra, hogy a betöltetlen körzeti orvos állásra kedvező vonzási lehetőséget biztosítson a város számára. A Móricz Zsigmond úti ingatlan hasznosításra való alkalmassá tétele folyamatban van.

## **2. Javaslat a bérlakás üzemeltetési szerződés módosítására, a lakbér 2017. évi mértékére**

A bérlakás-üzemeltetésből származó bevételek várhatóan 2017-ben sem fognak teljes mértékben fedezetet nyújtani az üzemeltetési költségek finanszírozására, ezért jövőre is Önkormányzatunknak kell biztosítani az üzemeltetés során keletkező többlet-költségeket. Ennek ellenére a 2016. évi lakásbérleti díjakhoz képest 2017. évi bérleti díjemelést nem kezdeményezzük.

Az üzemeltetési szerződés átalánydíjas jellegének változatlan fenntartását javasoljuk, a bevételek-kiadások egyenlegeként minden bizonnyal most is keletkező hiány az Önkormányzat általi biztosítása mellett. Az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza a jelenleg érvényes üzemeltetési szerződés két pontban történő módosítását:

- bevételekből meg nem térülő kiadásokra bruttó 162.000 Ft/hó összegű kiegészítés biztosítását (bevételek és kiadások éves szinten történő tervezésének havi átlaga).
- üzemeltetett bérlakások száma 72 db-ról 74 db-ra változik (2016-ban átadott ingatlanokkal növelve).

Az előterjesztés 2. melléklete a módosításokat is beépítve egységes szerkezetben tartalmazza az üzemeltetési szerződést.

**Az önkormányzati tulajdonú bérlakások 2017. évi üzemeltetési költségei és bevételei várhatóan az alábbiak szerint alakulnak:**

#### KIADÁSOK

##### **Üzemeltetési kiadások:**

**17 266 ezer Ft**

(vásárolt villany, vásárolt víz, csatornadíj, közös költség, személyszállítás, rovarirtás, lakás- és épületfenntartás, közös helyiségek takarítása, díjelőírás, hátralék-nyilvántartás, hátralékok kezelése és behajtása, szervezési-, igazgatási-, műszaki-, egyéb adminisztratív feladatok ellátása, személyi jellegű ráfordítások, tulajdonos helyett meg nem térülő behajthatatlan díjhátralék, teljes körű épületbiztosítás, vállalati általános költségek, program használat, könyvelés és könyvvizsgálat, irodaszerek, nyomtatványok, számlanyomtatás-, készítés és terítés, postaköltség, védőeszközök, ügyfélszolgálat, takarítás stb.)

##### **Bérlemények karbantartása:**

**4 650 ezer Ft**

##### **Összesen:**

**21 916 ezer Ft**

#### BEVÉTELEK

A 22/2007 (XI.14) ÖR. VII. fejezete 20-21 §-ai (a lakbér megállapításáról, illetve a hivatkozott rendelet 2. számú melléklete a lakbér mértékéről) alapján.

Lakbélőírás

19 012 ezer Ft

Egyéb bevételek

960 ezer Ft

##### **Összesen:**

**19 972 ezer Ft**

**A fentebb részletezett költségek és bevételek jól mutatják, hogy a bérlakás-üzemeltetés során veszteség keletkezik, melynek az önkormányzat általi kiegészítés iránti igénnyel egybeeső összege előzetes számítások alapján 1 944 ezer Ft (3. számú melléklet).**

*A „veszteség” fő okai:*

- Az ingatlanok rossz műszaki állapota miatt (elsősorban az önkormányzati tiszta tulajdonban lévő ingatlanok) magasabb a rendszeresen felmerülő karbantartási jellegű kiadás. Ezen ingatlanok vonatkozásában a bent lakó családok szociális helyzetére tekintettel, többször a bérelő/lakáshasználó karbantartási kötelezettsége elmulasztása miatt az önkormányzat áll helyt.
- A társasházakban megüresedő önkormányzati lakások vonatkozásában a piaci elven való hasznosítás feltételeinek megteremtése érdekében el kell végezni a szükséges állagmegóvó és felújítási munkákat,
- Még jelenleg is vannak olyan bérlemények, ahol a társasházi közös költség-fizetési kötelezettséget nem a bérlők teljesítik, hanem az önkormányzat.

### 3. A bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatosan 2017. évi várható költségek

A Képviselő-testület döntött a Petőfi udvar 4-5. számú épülettömb kiürítéséről is, annak érdekében, hogy a Petőfi udvar 1-2. számú épülethez hasonlóan, megvalósulhasson az Önkormányzatunk tulajdonában lévő épülettömb ütemezett felújítása is. A feladattal kapcsolatosan felmerülő költségek, melyre ismét külön megállapodást kell kötni a VARIKONT Kft.-vel a következők:

- Petőfi udvar 4-5. szám alatt megüresedő ingatlanok lezárása, közművekből történő kizárása, ingatlanok lakhatóvá tétele, állagmegóvó karbantartása
- Pénzbeli térítési díj kifizetése.

2017. évre vonatkozóan bruttó 7.000.000 Ft-ban irányozta elő a társaság a rendszer átalakításával kapcsolatosan felmerülő kiadásokat. (4. számú melléklet).

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem előterjesztésem megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

**Oroszlány, 2016. december 12.**

**Lazók Zoltán**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2016. (...) Kt. határozata  
bérlakás üzemeltetési szerződés módosításáról, a lakbér 2017. évi mértékéről, és a bérlakás-  
rendszer átalakításával összefüggő 2017. évi megállapodás megkötéséről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Az önkormányzati bérlakások 2017. évi bérleti díjának mértékét változatlanul a 2016. évben hatályos mértékben állapítja meg.
2. A bérlakásokat a VARIKONT Szolgáltató Kft. által üzemelteti, elsődlegesen továbbra is a befolyt lakbérből, a lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díj bevételeiből. Az üzemeltető bevételeiből igazoltan meg nem térülő kiadásait - várhatóan 1.944 E Ft-ot - a 2017. évi költségvetésébe betervezi.
3. Egyetért az önkormányzati bérlakások üzemeltetése tárgyban az Oroszlány Város Önkormányzata és a VARIKONT Szolgáltató Kft. között létrejött szerződésnek az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti módosításával, egyúttal felhatalmazza a polgármestert a módosításokkal egyszereződés aláírására.
- 4.a) Egyetért a bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatos 2017. évi feladatok 7.000.000 Ft összegű költségének 2017. évi költségvetésben történő megtervezésével.
- 4.b) A bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2017. évi feladatokról szóló megállapodást az előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.
5. **Utasítja a polgármestert, hogy vizsgálja felül az önkormányzati bérlakások üzemeltetésének jelenlegi rendszerét, és a 2017. május havi munkaterv szerinti testületi ülésre tegyen javaslatot az üzemeltetés hatékonyságának érdekében a működést érintő szükséges módosításokra, fejlesztésekre.**

|                  |                              |                           |
|------------------|------------------------------|---------------------------|
| <b>Határidő:</b> | a határozat kihirdetésére:   | azonnal                   |
|                  | a határozat végrehajtásáért: | azonnal                   |
| <b>Felelős:</b>  | a határozat kihirdetéséért:  | Dr. File Beáta jegyző     |
|                  | a határozat végrehajtásáért: | Lazók Zoltán polgármester |