

1. Önkormányzati bérlakások kezelése, üzemeltetése

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérbeadása a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása, illetve a 22/2007 (XI.14.) Ör. rendelet, valamint a Képviselő-testület döntései (pl. Petőfi udvar 4-5, Petőfi udvar 6-7. lakások bérlőinek kijelölése; lakbér mértékének meghatározása...) alapján történik.

A Képviselő-testület 176/2018. (XI.27.) Kt. határozata alapján a bérlakásokkal kapcsolatos üzemeltetési feladatok ellátását a VARIKONT Szolgáltató Kft. általános jogutódjaként az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. látja el 2019. január 1-től. A VARIKONT Szolgáltató Kft. 2015. április 1-től látta el a bérlakás üzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat. Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. a vele kötött, ún. üzemeltetési szerződés alapján látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások kezelését. A Képviselő-testület határozatával a bérlakások üzemeltetésének fedezetére 2020. évre is a befolyt lakbérből, a lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díjakból származó bevételeket határozta meg. A 2020. évi tervezett bevételeket és kiadásokat figyelembe véve a tulajdonos önkormányzat 200/2019.(XII.10.) Kt. határozat 1.a) pontjában foglaltak szerint a bérleti díjak emeléséről döntött 2020. február 1-ei időponttól:

- a piaci elven, valamint a költség elven hasznosított összkomfortos lakások bérleti díja 900 Ft/m²
- a piaci elven hasznosított komfortos lakások bérleti díja 720 Ft/m²
- a szociális elhelyezést biztosító, illetve szolgálati jelleggel bérbeadott összkomfortos lakások bérleti díja 750 Ft/m²
- a szociális elhelyezést biztosító, illetve szolgálati jelleggel bérbeadott komfortos lakások bérleti díja 600 Ft/m² összegben került megállapításra.

A lakásállomány üzemeltetésén belül a következő feladatok ellátása történt év közben:

- bérleti/lakáshasználati szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés,
- közüzemi díjak rendezése,
- a vegyes tulajdonú társasházakban kapcsolattartás a közös képviselővel, lakógyűléseken a tulajdonos képviselője,
- vegyes tulajdonú társasházakban található ingatlanok állagmegóvó karbantartása
- egyéb önkormányzati és vegyes tulajdonban lévő lakások hibaelhárítással, állagmegóvással kapcsolatos teendőinek folyamatos felmérése, egyeztetése, a javítások szervezése
- a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületekben a kötelező szolgáltatások biztosítása (házfelügyelői szolgáltatás, rágcsálóirtás, igazolások kiadása...),
- az önkormányzati tulajdonú lakóépület üzemeltetése, ehhez kapcsolódó karbantartások elvégzése/elvégeztetése,
- az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatai ellátása (számlázás, könyvelés, közös költségutalás, hátralék nyilvántartás és behajtás, ügyfélforgalom bonyolítása, bérlemények ellenőrzése...).

Az önkormányzati bérlakásállomány 2020.12.31. 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	24 (ebből üres 0)
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 6-7. számú épületben lévő lakások	24 (ebből üres 2)
városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő lakások	22 (ebből üres 3)
szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	7 (ebből üres 3)
Összesen	77

Az üzemeltetésre átadott lakások száma 2020. évben 78-ról 77-re csökkent, mivel az Oroszlány, Dózsa György utca 25. 2/6. ingatlant a Képviselő-testület értékesítésre jelölte ki. A sikeres adás-vételt követően az ingatlan 2020. június 1-től kikerült az üzemeltetett önkormányzati lakások köréből.

A bérlők, illetve a lakott bérlakások számában jelentős változást az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépület (24 lakás) felújítása eredményezett. Míg 2018. december 31-én 59, 2019. december 31-én 53, 2020. június 30-án 52 lakás volt lakott, 2020. év végére már 69 lakás. Az üres ingatlanok közül 2 lakás (Oroszlány, Petőfi S.u.10.2/6. és Népek barátsága u.2.3/14.) teljeskörű felújítása – Önkormányzat által lefolytatott pályázati eljárást követően – még tárgyévben megkezdődött. Egy ingatlan felújítása előreláthatólag 2021. évben „A lakhatási és környezeti feltétel javítása Oroszlányban” elnevezésű TOP-projektben kerül megvalósításra. Két megüresedett lakás bérlőkijelölése megtörtént, de a bérlők beköltöztetésére 2021. évben került sor, egy pedig folyamatban van. Két szolgálati jelleggel történő hasznosításra kijelölt bérlemény (Oroszlány, Népek barátsága u.18. fsz.2. és Oroszlány, Kossuth L.u.2.) jelenleg jelentkező/igénylő hiánya miatt üres.

Az üzemeltető 2020. évben az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérbeadására vonatkozó, lejáró határozott idejű szerződéseket többször felülvizsgálata (2020. június, szeptember és december hónapokban) és meghosszabbította. Átlagban 45 bérleti szerződés meghosszabbítására került sor. 2020. október-november hónapban az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakások új bérlőivel 24 szerződés megkötésére került sor.

Az Oroszlány, Petőfi S.u.5. 2/6. lakás határozatlan időtartamra szóló bérlője elhalálozott, a hatályos jogszabályok alapján a lakásbérleti jogviszonyt 2020. június 1-től a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója folytatta augusztus 31-ig. Felújítása folyamatban van.

Tárgyidőszakban történt változás, hogy az Oroszlány, Petőfi S. u. 5. I/4. bérlakás 2020. április 30-án megüresedett, amely a javítási, karbantartási munkák elvégzését követően 2020. május 15-től szolgálati lakásként került hasznosításra.

Az Oroszlány, Kossuth u. 2. alatt található 58 m²-es szolgálati lakás a bérlő közalkalmazotti jogviszonyának megszűnése miatt 2020. május 15-től megüresedett. A járványhelyzet miatt tervezett felújítási (parkettázás), karbantartási munkák áthúzódtak július hónapra, ezért hasznosítása 2020. augusztus 13-tól valósult meg. Szintén ebben az épületben található 59 m²-es szolgálati lakás 2020. október 30-án, a korábbi bérlő jogviszonyának megszűnése miatt visszaadásra került. Jelenleg igénylő hiánya miatt nem hasznosított.

Lakóink védelme érdekében 2020. március 16-tól a járványhelyzetre való tekintettel a heti kétszeri takarítást heti három alkalomra emeltük, illetve kiegészítésre került fertőtlenítő tevékenységgel.

A Társaság a Petőfi udvar 6-7. épületben 21 lakást bérlet útján hasznosította, 1 lakást pedig az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épület lakói átmeneti elhelyezésére vették igénybe a felújítás időtartamára (2 lakás üres). A lakóépületben 2020. január-február hónapokban végzett jelentősebb munkálatok: vagyonvédelmi okokból a lépcsőházak hátsó kijáratai fémráccsal lezárásra kerültek, valamint a pincelájárók fémráccsozott ajtókkal való lezárása is megtörtént; a lépcsőházak lábazati szintje (1 m magasságig) műgyantás, mosható felülettel lett ellátva.¹

A használati jogviszonyokat vizsgálva a következők állapíthatók meg (2020. december 31. állapot):

- A vegyes tulajdonú épületben lévő 22 db (3 üres) önkormányzati lakásokban lakók között minden lakó bérlő (19 fő). A bérlet időtartamát figyelembe véve 15 szerződés határozott, 4 határozatlan időtartamú. 5 lakás év közben (2020.októberig) az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épület üritésére, a lakók átmeneti elhelyezésére lett használva.
- A szolgálati jelleggel bérbe adott 7 lakásban lakók közül 4 bérlő és 3 lakás üres volt a tárgyidőszak végén. A Képviselő-testület döntése alapján év közben az egyik ingatlan a Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épület üritésére lett felhasználva.
- A Petőfi udvar 4-5. épület felújítását követően a Társaság 2020. október elején vette át üzemeltetésre a lakóépületet. A Képviselő-testület által kijelölt bérlők beköltöztetésére 2020. október 07. és november 16. közötti időszakban került sor. Tárgyidőszak végén minden lakó bérleti szerződéssel rendelkezett.
- A Petőfi udvar 6-7. épületben mind a 22 lakás lakott, 2 megüresedett. 1 lakás az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épület üritésére, a lakó felújítás időtartamára szóló átmeneti elhelyezésére lett felhasználva év közben. A lakott lakásoknál 21 lakó bérleti szerződéssel rendelkezik, 1 főt lakáshasználóként tartanak nyilván.

Az üzemeltető kiemelt figyelmet fordít a bérleti szerződésben is meghatározott időszakos bérleményellenőrzésekre. Az időszakos bérlemény ellenőrzések mellett bejelentésekre (pl. takarító, bérlő, egyéb környező épületben lakók) illetve az ügyvezetés által elrendelten soron kívül is végeztünk ellenőrzéseket elsősorban a Házirend betartása (pl. közös helyiségek és tárolók használata), rendkívüli eseményekhez (rágcsálók, rongálás stb. kapcsolódóan. A koronavírus járvány miatt a tervezett ellenőrzések egy részét kénytelenek voltunk átütemezni.

¹ A 2. számú mellékletben szereplő, Petőfi udvar 6-7. lakóépület és lakások egyéb karbantartási költségként az alábbi karbantartások, javítások kerültek feltüntetésre. A tervezett költségeket 2019. december 10-én hagyta jóvá a tulajdonos. A karbantartást végző vállalkozók a cég pályázati és beszerzési szabályzata alapján kerültek kiválasztásra:

1. A lakótömb lépcsőházainak festése és műgyantás lábazat készítése: falfelületek festése összesen 420 m² műanyag alapú disperziós festékekkel két rétegben a szükséges előkészítő munkákkal (anyag költség 240 Ft/m², munkadíj 560 Ft/m²), illetve műgyantás lábazat készítése összesen 164 m² felületen (anyag 3.200 Ft/m², munkadíj 2.800 Ft/m²). Összesen: 660.000 Ft + Áfa/ lépcsőház.
2. A lakóépület lépcsőházi hátsó ajtajainak lezárása, fix ráccsal történő ellátása, illetve a pincelejárók nyitható ajtóval történő lezárása. Az elkészített ajtókeretek beépítése, ajtók festése... (összesen: 322.037 Ft ebből anyagdíj 147.037 Ft, munkadíj 175.000 Ft.)
3. Bejárat ajtócsere a Petőfi udvar 7.2/11. lakásnál, mivel az ajtó szerkezetiileg nem volt javítható (belső rudazat tönkrement) – összköltség: 98.000 Ft.
4. A Petőfi udvar 6.2/12. lakás eredeti állapotának helyreállítása: 170 m² falfelület festése műanyag alapú festékekkel és a szükséges előkészítő munkákkal – összköltség: 207.400 Ft. A költség a korábbi lakóval szemben fizetési meghagyás és végrehajtás útján remélhetőleg meg fog térülni.

A bérlemény ellenőrzések során az egyedi lakóingatlanokban kirívó, nem rendeltetésszerű lakáshasználatot, rendkívüli, eseményt nem tapasztaltunk. Az ellenőrzések során a lakók többször is jeleztek a kivitelezéshez (pl. Petőfi udvar 4-5., Petőfi udvar 6-7.), elhasználódásból adódó hibákat (belső ajtók, burkolatváltók stb.), ezek részben az üzemeltető által, részben a korábbi kivitelező által garanciális javítás keretében kijavításra kerültek.

A bérlemények ellenőrzése során az ellenőrzést végzők különböző szempontok alapján (lakásonként fotó dokumentáció és feljegyzés készül) négy - felújított, jó, megfelelő és lelakott/elhanyagolt-kategóriába sorolják a lakásokat.

A fenti besorolás alapján a következő megoszlás figyelhető meg a lakott lakások (69 darab) vonatkozásában:

- felújított lakások:	81,16 % (56 lakás)
- jó állapotú lakások	14,50 % (10 lakás)
- megfelelő állapotú lakások:	1,45 % (1 lakás: Oroszlány, Bánki D.u.3. fsz.1.)
- elhanyagolt lakások:	2,89 % (2 lakás: Oroszlány, Petőfi S.u. 17.2/6. és Oroszlány, Táncsics M.u.20. fsz.4.)

Az elhanyagolt lakások bérlőit/használóit az üzemeltető – elsősorban a helyszíni ellenőrzés során - rendszeresen tájékoztatja, felszólítja szerződésben vállalt, de elmaradt karbantartási kötelezettségeik teljesítésére.

„Felújítási alap”

A Petőfi udvar 6-7. felújítási munkáinak befejezését követően tulajdonosi igény alapján a befolyt lakbérekből a beruházás megtérülésére

- 2017. évben 3.592.680 Ft,
- 2018. évben 8.448.726 Ft,
- 2019. évben 7.185.360 Ft
- 2020. évben 7.129.582 Ft összeget különítettünk el egy külön bankszámlaszámra.

A felújítási alap „feltöltését” befolyásolta, hogy

- A tulajdonos 56/2019. (IV.3.) Kt. határozatával az Oroszlány, Petőfi udvar 6.2/10. lakást (65 m²) az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépület felújításának időtartamára átmeneti elhelyezésre jelölte ki. Az átmeneti elhelyezés 2020. szeptember 30-ig tartott.
- Tárgyidőszakban 2020. október 19.-én, illetve november 30.-án egy-egy 52 m²-es lakás leadásra került. Az új bérlők beköltöztetése 2021. évben realizálódott.
- A Képviselő-testület 200/2019. (XII.10.) Kt. határozatának 1.c) pontja alapján utasította az üzemeltetőt, hogy a lakbéremelésből az igényelt 2,4 M Ft feletti bevétel-többletet a felújítási alapba (célartalék) elkülönítetten kezelje. A lakbéremelésből származó bevétel-többlet bevétel arányosan került megosztásra az egyes lakáscsoportok között (pl. Petőfi udvar 6-7., Petőfi udvar 4-5., vegyes tulajdonban lévő és szolgálati bérlakások).

A tárgyidőszak végén a „Petőfi udvar 6-7. felújítási alap” egyenlege 26.356.348 Ft.

Az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépület felújítását követően a beruházás megtérülése az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. lakóépülethez hasonlóan kerül elkülönítésre. A lakóépület műszaki átadás-átvétele 2020. október elején történt meg, a bérlők 2020. október 07. és november 16. között költöztek be.

A tárgyidőszak végén a „Petőfi udvar 4-5. felújítási alap” egyenlege 1.362.154 Ft.

Az un. vegyes tulajdonú ingatlanokban lévő piaci, költségelven és szociális elven hasznosított bérlakások lakbéremelésből származó bevételéből a Képviselő-testület 200/2019. (XII.10.) Kt.

határozatának 1.c) pontja alapján a lakbéremelésből az igényelt 2,4 M Ft feletti bevétel-többség arányosított részét a felújítási alapba (cél tartalék) elkülönítetten kezelje.

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljáró Oroszlány Város Polgármesterének 53/2020. (XII.9.) számú határozata alapján az Oroszlány, Népek barátsága utca 4. fsz. 4. lakás költségelven történő hasznosításra került kijelölésre. Beköltözés 2020. december 21.-én történt meg.

A tárgyidőszak végén a „vegyes tulajdonú lakások felújítási alap” egyenlege 395.643 Ft.

A „felújítási alaprészek” összesített egyenlege 2020. december 31-én: 28.114.145 Ft.

A hátralékok vizsgálata (30 napon túli – 2020.12.31. állapot szerint): lásd 1. melléklet

Az egyes bérlőknél a hátralékok felhalmozódása elsősorban a 2020. március – június, illetve szeptember-november hónapokban történt, amely a koronavírus járvány miatt gazdasági nehézségekkel, munkahely elvesztésekkel, fizetéscsökkenésekkel magyarázható. Ennek ellenére a 2019. december 31-ei állapothoz képest (összes hátralék 3.119.575 Ft) a hátralék stagnáló tendenciát mutat, hiszen a zárónapi állapot szerint a hátralékok összege 3.129.542 Ft. Ugyanakkor az érintett lakók száma 7 főről 11 főre emelkedett.

Ügyfélszolgálat:

A Társaság a bérlakás üzemeltetéshez kapcsolódóan 2020. januárban minden hétfőn 8-12 óra és 13-17 óra között ügyfélszolgálatot működtetett, 2020. február 1-től – ügyfelek jobb és rugalmasabb kiszolgálása érdekében – áttértek a hétfő 13-17 óra és a szerda 8-12 óra közötti ügyfélfogadásra. Az ügyfélszolgálaton 2020. évben, a 2020. március hónapban bevezetett korlátozásokig 150 fő fordult meg személyesen. A korábbi évekhez képest kifejezetten magas volt az ügyfélszolgálati forgalom, melynek oka, hogy az önkormányzat kérésére – az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épülettömb felújított lakásainak pályáztatása miatt – felülvizsgálatra, aktualizálásra kerültek a korábban benyújtott bérlakás iránti kérelmek. A koronavírus járvány miatt a dolgozók és az ügyfelek egészségének védelme érdekében bevezetésre került korlátozások miatt ügyfélszolgálatukon – igazodva az NKM Oroszlányi Szolgáltató Zrt. ügyfélszolgálati rendjéhez – 2020. március 11-t követően 2020. július 1-ig szüneteltették a személyes kapcsolattartást. Az ügyfélszolgálatot on-line, postai, illetve telefonos kapcsolattartás formájában biztosították ügyfeleink részére. A korlátozások „könnyítését” követően további 130 fő fordult meg személyesen az ügyfélszolgálaton.

Összegzés:

Az üzemeltető társaság 2020. évben összességében 246.446 Ft pozitív eredménnyel látta el az önkormányzati bérlakásrendszer üzemeltetési feladatait. Az elért eredményre több tényező ad magyarázatot:

1. A tulajdonos által értékesítésre kijelölt szolgálati lakás (Oroszlány, Dózsa Gy. út 25. 2/2.) értékesítését követően az ingatlanhoz kapcsolódó kiadások megszűntek (pl. közös költség, közműszolgáltatók átalánydíjai...).
2. A koronavírus járvány miatt elrendelt korlátozások miatt a tervezett karbantartási, javítási munkák egy része nem valósult meg. Másrészt a koronavírus járvány miatti védekezések a költségeket emelték meg (pl. takarítás; postaköltség...).
3. A Petőfi udvar 4-5. lakóépület felújítása később realizálódott, amely miatt a bevételek elmaradtak a tervezetthez képest, de ezt befolyásolta a lakók átmeneti elhelyezése és az ehhez kapcsolódó korábbi bérleti díj mértéke.
4. A járvány, illetve a gazdasági életben tapasztalható áremelkedés jelentősen befolyásoltak a karbantartások, illetve az üzemeltetés költségeit is.

Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos feladatok 2020. év terv/tény adatait a 2. számú melléklet tartalmazza.

2. A bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő feladatok ellátása

A Társaság a bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatban felmerülő feladatokat az Alapítóval kötött külön megállapodás alapján látja el. Az Alapító Képviselő-testülete 200/2019. (XII.10.) Kt. határozatának 3. pontja alapján a 2020. évi költségvetési előirányzatot elsősorban a még komfortos lakás komfortfokozat növelésére, illetve a bérleményt elhelyezési igény nélkül leadó bérlő részére járó térítési díj kifizetésére használhatja az üzemeltető.

Tárgyidőszakban az Oroszlány, Népek barátsága u. 2 3/14. szám alatti ingatlan bérlője korábbi lakáshasználatát cserelakás biztosítása nélkül meg kívánta szüntetni. A lakás bérlője a 99/2008 (IX.23.) Kt. határozat értelmében a korábbi szociális alapon bérbe adott ingatlana – Petőfi udvar 4. 2/11. – után számítandó térítési díjra volt jogosult, mivel 2017. évben az üzemeltető által felkínált, magasabb komfortfokozatú cserelakást (2840 Oroszlány, Népek barátsága u. 2. 3/14.), a korábbi szerződéses jogviszonyától eltérő feltételekkel – piaci alapú bérbeadás – elfogadta.

A korábbi bérlő részére 748.800 Ft térítési díj került kifizetésre.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslatban foglaltak elfogadását!

Oroszlány, 2021. február 25.

Németh Gábor
vezérigazgató