

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. december 16-ai ülésére**

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú bérlakások 2015. évi üzemeltetése, javaslat a lakbér 2015. évi mértékére, javaslat a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2015. évi feladatokra

Előterjesztő:

Előkészítő:

Lazók Zoltán polgármester
Lázár Mózes vezérigazgató,
Dudás Kinga vagyongazdálkodási menedzser
Gerenday Zsuzsanna osztályvezető
Óváriné Szeglet Erzsébet bizottsági referens

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati bérlakások üzemeltetését 2001. óta az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. látja el. Tekintettel arra, hogy a szerződés 2014. december 31-vel lejár, a beszerzés tárgyra és értékére tekintettel újabb szerződéskötésre csak közbeszerzési eljárás eredményeként kerülhet sor. Az idő rövidsége és a feladatellátás folyamatossága érdekében a Képviselő-testület célszerűnek látta a szerződés fél évvel való meghosszabbítását.

Fontos megjegyezni azonban, hogy amennyiben a közbeszerzési eljárás előkészítése során az önkormányzati tulajdonú társaságok struktúrájában olyan változás történik, amelynek eredményeként olyan társaság létesül, amelynek egyedüli tagja az ajánlatkérő önkormányzat és a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 9. (1) § k) pontjában írt feltételek is fennállnak, kivétel alkalmazására kerülhet sor, hiszen abban az esetben, a törvényt nem kell alkalmazni és az előkészített szerződés közbeszerzési eljárás lefolytatása nélküli is megköthető az Önkormányzat és a kizárólagos tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet között.

1. Javaslat a bérlakás üzemeltetési szerződés módosítására, a lakbér 2015. évi mértékére

Az üzemeltetés vonatkozásában az alábbi feladatok ellátásáról kell gondoskodni:

- **Bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés. A bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlása az alábbiak szerint:**
Ajánlatok nyilvántartásba vétele, óvadék kezelése, bérleti szerződés 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).
- **Közüemi díjak rendezése:**
Távhőszolgáltatási díj, hidegvíz és csatornadíj elszámolása.
- **A vegyes tulajdonú társasházakban a társasházi ügyek intézése:**
Társasházi közgyűléseken való részvétel, szavazás, a tulajdonos képviselője. 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.
- **A tiszta önkormányzati tulajdonú épületekben a kötelező szolgáltatások biztosítása:**
A közös használatra szolgáló területek tisztántartása (házfelügyelői szolgáltatás), közműellátásról való gondoskodás, kéményseprő szolgáltatás, rágcsálóirtás.
- **Az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatainak ellátása:**
Díjelőírás, számlázás, díjbeszedés, közös költség és egyéb költség átutalása, könyvelés, hátralékok nyilvántartása és behajtása, ügyfélforgalom lebonyolítása, lakásigények kezelése, lakásokkal kapcsolatos statisztikai jelentés készítése, a bérlok bérleti jogviszonyának folyamatos nyilvántartása és azzal kapcsolatos tájékoztatók készítése a bérlok és a bérlokijelölő (önkormányzat) felé, elkülönített nyilvántartás vezetése a kiadásokról és bevételekről, mely alapján elkészíti az év során a szükséges elszámolásokat és beszámolókat.

➤ **Karbantartási feladatok:**

Épület karbantartása, gondoskodás az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, a helyiségek berendezéseiben, vezetékeiben keletkezett hibák megszüntetése. A vezetékhálózat 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 jelenleg üzemeltetett bérlakások száma a következő:

➤ Petőfi udvar 4-5., 6-7. (üres lakások száma: 25 db):	48 db
➤ Szolgálati jelleggel bérbe adott lakások (üres lakások száma 2 db):	5 db
➤ Vegyes tulajdonban lévő bérlakások:	19 db
Mindösszesen:	72 db

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről szóló rendelkezéseket a 22/2007. (XI.14) önkormányzati rendelet tartalmazza, illetve a hivatkozott rendelet 2. számú melléklete határozza meg a lakbér mértékét az alábbiak szerint:

Az önkormányzati bérlakások lakbére:

Piaci elven hasznosítandó összkomfortos lakások:	700 Ft/m ² /hó
Piaci elven hasznosítandó komfortos lakások:	500 Ft/m ² /hó
Szociális elhelyezést biztosító összkomfortos lakások:	630 Ft/m ² /hó
Szociális elhelyezést biztosító komfortos lakások:	500 Ft/m ² /hó
Petőfi udvari lakások:	300 Ft/m ² /hó
Szolgálati jelleggel bérbeadott összkomfortos lakások:	630 Ft/m ² /hó
Szolgálati jelleggel bérbeadott komfortos lakások:	500 Ft/m ² /hó

A Petőfi udvari épülettömbök közül a Petőfi udvar 6-7-es lépcsőház teljesen kiürült. Az épületben a közművek kizárásra kerültek, feladatként jelentkezik az épület őrzés-védelme, illetve a kisebb állagmegóvó munkák ellátása, illetve a pénzügyi térítési díjfizetések. Ezen feladatok ellátására azonban Önkormányzatunk külön megállapodást köt az üzemeltetővel. A bérlakás-rendszer további átalakítása akkor folytatható, ha megvalósul a már üresen álló épülettömb felújítása is.

A vegyes tulajdonú lakások vonatkozásában 2015-ben is az lesz az elsődleges cél, hogy mindegyik lakás hasznosított legyen bérlet útján. A szolgálati jelleggel bérelt lakások közül 2 olyan üres lakás van (2840 Oroszlány, Takács Imre út 2. 1/5, Bánki Donát út 57. 1/2), amit az üzemeltető nem hasznosíthat, hiszen a rendőrségnek e lakások vonatkozásában bérlőkijelölési joga van. A közelmúltban tárgyalásokat folytatott az üzemeltető a Komárom-Esztergom megyei Rendőrkapitánysággal, arról, hogy engedélyükkel hasznosíthatóak az ingatlanok, hiszen sok jelentkező lenne, de kérésüket szóban elutasították.

Az ügy érdemi elmozdítása érdekében javaslom, hogy az üzemeltető ismét keresse meg, ezúton hivatalos levél formájában a Komárom-Esztergom megyei Rendőrkapitányságot és jelezze az Önkormányzat más célú lakáshasznosítási igényét. Amennyiben a válasz az Önkormányzat számára nem lesz elfogadható, úgy célszerű lenne megvizsgálni a helyi rendelet módosításának a más célú hasznosításra vonatkozó lehetőségeit.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások 2015. évi várható üzemeltetési költségei-bevételei a következők szerint tervezhetők:

Kiadások 1. melléklet szerint

Üzemeltetési kiadások:

17 519 ezer Ft

Bevételek 1. melléklet szerint

11 984 ezer Ft

Önkormányzati kiegészítés mértéke:

5 535 ezer Ft

A fentebb részletezett költségek és bevételek azt mutatják, hogy a gazdálkodás során hiány mutatkozik, melynek összege előzetes számítások alapján **5 535 ezer Ft** (lásd 1. melléklet).

Az elmúlt évek változásait a következő táblázat szemlélteti:

Megnevezés	Év	Év	Év	Év	Év	Év
Ráfordítások	2010	2011	2012	2013	2014 várható	2015 terv
Üzemeltetési kiadások:						
<ul style="list-style-type: none">vásárolt villany, vásárolt víz, csatornadíj, közös költség, szemétszállítás, rovarirtás, teljes körű épületbiztosítás, közös helyiségek takarításakilakoltatások költségei, díjelőíráshátralék-nyilvántartás, hátralékok kezelése és behajtásaszervezési-, igazgatási-, műszaki-, egyéb adminisztratív feladatok ellátása, személyi jellegű ráfordításoktulajdonos helyett meg nem térülő behajthatatlan díjhátralékvállalati általános költségek, program használat, könyvelés és könyvvizsgálat, számlázás, irodaszerek, nyomtatványok, számlanyomtatás-, készítés és terítés, postaköltség, védőeszközök, ügyfélszolgálat, takarítás stb.	24 374	21 556	20 298	17 508	17 203	14 699
Bérlemények karbantartása	2 243	3 033	1 942	2 817	2 040	2 820
Mindösszesen ráfordítás	26 617	24 589	22 240	20 325	19 243	17 519
Bevételek	2010	2011	2012	2013	2014 várható	2015 terv
Lakbértámogatás	5 682	6 056	5 426	12 342	11 962	11 384
Önkormányzati lakások lakbére	11 589	9 868	8 452			
Egyéb bevétel (értékesítési jutalék, kamat befizetés, befolyt vízdíj)	945	2 164	1 796	1 699	1 485	600
Mindösszesen bevétel:	18 216	18 088	15 674	14 041	13 447	11 984
Önkormányzati kiegészítés mértéke:	8 401	8 259	6 566	6 284	5 796	5 535

A fenti táblázatból látható, hogy az üzemeltetésből adódó éves hiány bruttó 5.535 ezer Ft-ban tervezett, így **az előterjesztés 2. melléklete szerinti üzemeltetési szerződés hatályáig a szükséges önkormányzati kiegészítés mértéke az OSZ Zrt. üzemeltetésében előreláthatóan bruttó 461.250 Ft/hó összeggel tervezett.**

Az önkormányzati kiegészítés elsősorban a következők miatt szükségeltetik:

- 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 kell a bérlő/lakáshasználó karbantartási kötelezettségeinek elmulasztása miatt az önkormányzatnak helyt állnia.
- A vegyes tulajdonban megüresedő lakások vonatkozásában, a piaci elven való hasznosítás feltételeinek megteremtéséhez el kell végezni a szükséges állagmegóvó és felújítási munkákat, hiszen ezen ingatlanok jellemzően még a több évtizedi birtokbaadási állapotokat tükrözik.
- Még jelenleg is vannak olyan ingatlanok, ahol a társasházi közös költség-fizetési kötelezettséget nem a bérlők fizetik, noha az a társasház működésével kapcsolatos költségeket tartalmazza, hanem az önkormányzat.
- Jelenleg 2 db üres lakást nem tud az Önkormányzat a bérlőkijelölés miatt hasznosítani, így ezek a lakások csak a költségeket növelik. Az ebből adódó bevételkiesés éves szinten 600 ezer Ft.

2. A bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatosan felmerülő 2015. évi költségek

A Képviselő-testület a 174/2010. (XII.14.) Kt. sz. határozatában döntött a Petőfi udvar 6-7. számú épülettömb kiürítéséről, annak érdekében, hogy a Petőfi udvar 1-2. számú épülethez hasonlóan, megvalósulhasson az Önkormányzatunk tulajdonában lévő másik két épülettömb ütemezett felújítása is.

A feladattal kapcsolatosan az alábbi költségek merülnek fel, mely feladatokra a **3 melléklet szerinti megállapodást** kötjük az OSZ Zrt.-vel:

Megnevezés	elszámolható bruttó költségek (Ft)
Petőfi udvar 6-7. számú épület őrzés-védelme, szükségessé váló állagmegóvási munkák elvégzése	91.667 Ft/hó
Pénzbeli térítési díj kifizetés (cca. 4 db)	1.600.000

Mellékletek:

- 1. melléklet:** 2015. évi árbevétel-költség terv
- 2. melléklet:** Üzemeltetési szerződés 7. számú módosítása
- 3. melléklet:** Megállapodás a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő feladatok ellátására
- 4. melléklet:** Üzemeltetési szerződés alapszerződés

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

Oroszlány, 2014. december 11.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2014. (...) Kt. határozata
bérlakás üzemeltetési szerződés módosításáról, a lakbér 2015. évi mértékéről, és a bérlakás-
rendszer átalakításával összefüggő 2015. évi megállapodás megkötéséről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Egyetért a 2015. évi lakberek változatlanul hagyásával.
2. A bérlakásokat továbbra is a befolyt lakbérből, a helyi rendelet szerinti lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díj (vízdíj) bevételeiből üzemelteti, azzal, hogy a bevételekből meg nem térülő igazolt kiadásokat – az előterjesztés 2. melléklet szerinti üzemeltetési szerződésben meghatározott időtartamra – 461.250 Ft/hó összegben az önkormányzat kiegészítésként megtéríti.
3. Egyetért az önkormányzati bérlakások üzemeltetése tárgyban Oroszlány Város Önkormányzata és az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. között létrejött szerződésnek az előterjesztés 2. melléklete szerinti módosításával és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.
4. Egyetért a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő feladatok tervezésével, az előterjesztés 3. melléklet szerinti megállapodásban meghatározott időtartamig bruttó 2.150.000 Ft összegű várható kiadással. Az ezzel összefüggő 2015. évi feladatokról szóló szerződést az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő:	a határozat kihirdetésére:	azonnal
	a határozat végrehajtásáért:	azonnal
Felelős:	a határozat kihirdetéséért:	Dr. Zágonyi Éva jegyző
	a határozat végrehajtásáért:	Lazók Zoltán polgármester