

Budaörs Város Önkormányzat**Polgármesteri Hivatal****Műszaki Ügyosztály**

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs, 2022.04.19.

Ikt.sz.: ID-51490/2022.

Lőrincz Mihály

Műszaki Ügyosztályvezető Úr

részére

Tárgy: 2021. évi önkormányzati tulajdonú ingatlan vagyongazdálkodásról szóló éves beszámoló**Tisztelt Ügyosztályvezető Úr!**

A Budaörs Város Önkormányzata és a BTG Nonprofit Kft. között megkötött vagyongazdálkodási szerződés alapján, valamint a kapcsolódó rendeletek figyelembe vételével látja el Társaságunk ingatlankezelési üzletága a vagyongazdálkodásra átadott ingatlanokkal kapcsolatos feladatokat. Az ingatlanok nagyobb része önkormányzati bérletű, de a kezelendő ingatlanok közé nem lakáscélú ingatlanok is tartoznak.

Az ingatlanállomány a 2021.12.31-i állapot szerint, hasznosítás függvényében történő felosztása:

Lakáscélú ingatlanok: 89 db

Nem lakás célú ingatlanok: 18 db

Az üzletág ingatlanokkal kapcsolatos feladatait a vagyongazdálkodási szerződés részletesen rögzíti. Ezek alapján a tavalyi évben is el lett végezve többek között a teljes körű adminisztráció, nyilvántartások vezetése, adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítése, társasházak esetében a közgyűléseken történő részvétel a szerződésben foglaltak alapján. A bérleti díjak beszedése, hátralékkezelés, biztosítások és káresemények ügyintézése, karbantartás, is az elvégzett feladatok közé tartozik.

A működés kereteit a nevezett vagyongazdálkodási szerződésen túlmenően – elsősorban a Bérlet és Bérbeadó viszonylatában - az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012 (VI.22.) sz. önkormányzati rendelet adja.

Háttérjogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény.

Ingatlankezelési feladatok

Az ingatlankezelési keret jelentős része a tervezett kiadásokon kívül elsősorban a hibaelhárítások elvégzésére lett fordítva. Ezen kívül jelentős összeget képvisel az üres és használatba adott ingatlanokkal kapcsolatos rezsi és karbantartási feladatok költsége.

	2021 [millió Ft]
Vagyonszerződés szerinti éves átalány keret	12
Karbantartásra fordított összeg	9,504
Közüzemmi és egyéb járulékos költségek	2,496
Összes kiadás	12,0

A koronavírus-járvány sajnos a tavalyi évben is éreztette hatását. Az előző évhez képes javult a helyzet, de a bizonytalanság, az óvintézkedések betartása így is megnehezítette a feladatok ellátását. A vállalkozókat leterhelte a lakosság által korábban megrendelt munkák elvégzése. Sokszor nehézségekbe ütközött, időben eltolódott egy-egy megbízás kivitelezése. További teherként jelentkezett az anyagárak emelkedése és ezzel együtt a munkadíjak növekedése is.

Az üres és nem lakás célú ingatlanok égéstermék elvezetőinek vizsgálata 2021-ben is megtörtént egy kéményseprő-ipari szolgáltató cég végezte el 15 helyszínen. A vizsgálatok során sürgős beavatkozást igénylő hibát nem tártak fel. A lakás célú ingatlanok ellenőrzését a katasztrófavédelem kéményseprő-ipari igazgatóhelyettesi szervezete végzi sormunka, valamint egyeztetés alapján.

A tavalyi évben csak egy darab vízmérő cseréje vált szükségessé hitelesség lejárta miatt, amely az év végén el lett végezve.

Kiemelkedő esemény volt az Ifjúság u. 14. sz. alatti társasházban lakó egyik bérlőnk jelzése, miszerint erősen penészedik a lakás. Ez kockázatos volt a bérlő egészségügyi állapota, valamint a nemrég született gyermeke egészségére való tekintettel is. Az elkészített szakvélemény szerint egyrészt az épületszerkezet és a hőszigetelés, valamint a műanyag nyílászárók fokozták az ingatlan párazáró képességét, másrészt a lakók magas hőmérsékletigénye és intenzív páraterhelése a szellőzés hiányával páralecsapódást és penészedést okozott a lakás hidegebb felületein. A műszaki vélemény alapján szellőztető rendszer kialakítása megtörtént, a bérlő azóta nem jelentkezett újabb problémával.

A Templom tér 9. sz. alatti ingatlanban a magántulajdonos jelezte, hogy aránytalanul nagy a vízszámlája és – mivel ő a főmérő fizetője – kérte a segítségünket az esetleges elfolyás megkeresésére a két önkormányzati tulajdonú mellékmérős lakások hálózatában. Szakember segítségével megállapítást nyert, hogy a hálózatban nincs szivárgás, viszont az egyik hiteles mellékmérő mérési pontossága okozhat folyamatos elszámolásbeli különbséget. A megoldás érdekében lecseréltettük a kérdéses vízórát, amelynek a hitelesítése ügyis lejárt volna idén.

A lakás célú ingatlanokban az év során további elektromos és vízgépészeti és vízhálózati munkálatok, tetőhéjazati javítások lettek elvégezve.

Az őszi időszak beköszöntével elkezdődtek a téliesítéssel kapcsolatos munkálatok szervezése, a tetők, ereszcatornák ellenőrzése, az üres ingatlanok fagymentesítése.

A Kamaraerdei Községi Ház üzemeltetése során festés, mázolás, tapétázás történt. El lettek végezve az orvosi rendelők rovarirtási munkái, kazánok karbantartása, kéményellenőrzés, az épület klímaberendezéseinek karbantartása, a mozgáskorlátozott felvonó ellenőrzése és felülvizsgálata. Történtek továbbá duguláselhárítás, vízgépészeti- és csatornajavítások, nyílászárók karbantartása, elektromos javítások. Kialakításra került egy Ethernet hálózat kiépítése, amely stabilabb internet-csatlakozást biztosít.

Az orvosi rendelők általános karbantartási feladatai mellett, a Szivárvány utca 5. szám alatt található felnőtt orvosi rendelőben az év folyamán több esetben elektromos javítások váltak szükségessé, valamint megtörtént a rovarirtás, klímaberendezések karbantartása, fertőtlenítése a vízgépészeti javítás, elektromos javítás, falburkolat javítás és egyéb karbantartási munkák mellett.

A Lévai utca 31. szám alatt található Gyermekeorvosi Rendelő és Védőnői Szolgálat helyiségeiben is sor került a rovarirtásra, a klímaberendezések tisztítására, fertőtlenítésére. Ezeken a feladatokon kívül a vizesblokkok szappanadagolóinak karbantartása és az ezeket működtető elemek cseréje, ajtók beállítása, WC ülőkék cseréje, valamint a fűtési időszak kezdetén a fűtési rendszer ellenőrzése, beüzemelése is megtörtént szükség szerint.

A Lévai utca 33. szám alatt található orvosi rendelőben is megtörtént a rovarirtás, valamint a klímaberendezések karbantartása, és a bejárati ajtó karbantartása, beállítása.

Társaságunk kezeléséből kikerült a Károly király u. 62/2. sz. alatti ingatlan, valamint a Máriavölgy u. 8. sz. alatti ingatlan és a Patkó u. 9. sz. alatti ingatlan.

Bérleti díjak, hátralékok

A lakbérek mértéke a tavalyi év óta nem változott, a közületi díjak a szerződések szerint a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett infláció mértékével változtak.

Hátralékok vonatkozásában a 2020-évi egyenleghez viszonyítva a tartozások összege kis mértékben csökkent. A 2021.12.31-i állapot szerint a lakáscélú ingatlanállományra vonatkozóan 4.763.694,- Ft bérleti díj és külön szolgáltatási díj hátralék van nyilván tartva.

A kintlévőségek kezelése a jogszabályoknak megfelelően történik. A hátralékkal rendelkező bérlőket kollegáink negyedévente felszólítják a hátralékok törlesztésére. Ha a felszólítások ellenére sem történik befizetés, akkor a behajtás jogi útra kerül.

Az ingatlankezelési ágazat 2022. évi tervei:

- a korona-vírus elleni küzdelem miatt háttérbe szorult feladatok elvégzése, az éves ütemezett munkák időben történő megvalósítása,
- az elmúlt évekhez hasonlóan az ingatlanok rendszeres ellenőrzése, az általános karbantartási feladatok végrehajtása a havi átalánydíj keretein belül,
- az Önkormányzat által betervezett felújítások műszaki tartalmának meghatározásában, valamint az elkészült munkák átvételében történő hathatós részvétel,
- a bérlők feladatainak, kötelezettségeinek ellenőrzése, esetleges felszólítások (pl. közműszámlák fizetésének-, lakás karbantartásával kapcsolatos feladatok ellenőrzése stb.),
- a jelentős hátralékot felhalmozó bérlők felszólítása, jogi úton történő behajtás, tulajdonos engedélyével kilakoltatás megindítása,
- lejárt hitelességű közműórák cseréje,
- bérleti szerződések folyamatos figyelemmel kísérése, bérlők értesítése a szerződések lejáratáról,
- az Önkormányzattal kialakult eredményes együttműködés megtartása a továbbiakban is.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Üdvözlettel:



Tamás Ervin
ügyvezető

Melléklet:

- *Ingatlanállomány aktualizált címlistája hasznosítás függvényében történő felosztással*

Melléklet

I. táblázat: Lakás célú ingatlanok 2021.12.31.

Ingatlan				
Sorszám	Címe	Hrsz. száma	Ter. (m ²)	Komf.fok
1	Ady Endre u. 3.	581	30	komfortos
2	Arany János u. 11/3.	151	66,3	összkomf.
3	Baross u. 74/1.	996/2/A-1	56,0	összkomf.
4	Baross u. 74/2.	996/2/A-2	67,5	összkomf.
5	Baross u. 74/3.	996/2/A-3	53,0	összkomf.
6	Baross u. 74/4.	996/2/A-4	39,0	komfortos
7	Baross u. 74/5.	996/2/A-5	49,0	komfortos
8	Baross u. 74/6.	996/2/A-6	30,0	szükség lakás
9	Baross u. 74/7.	996/2/A-7	35,0	szükség lakás
10	Beregszászi u. 38-40. fsz.1.	3703/6/A-1	38,0	összkomf.
11	Beregszászi u. 38-40. fsz.3.	3703/6/A-3	43,0	összkomf.
12	Beregszászi u. 38-40. 1/7.	3703/6/A-7	53,0	összkomf.
13	Beregszászi u. 38-40. 2/11.	3703/6/A-11	49,0	összkomf.
14	Budakeszi u. 1/1.	1323/1	31,0	összkomf.
15	Budakeszi u. 1/2.	1323/1	27,0	összkomf.
16	Clementis u. 22/1.	152/1	62,2	komfortos
17	Esze Tamás u. 7.	14	62,2	összkomf.
18	Farkasréti u. 6/1.	9	91,0	összkomf.
19	Farkasréti u. 6/2.	9	32,0	komfortos
20	Farkasréti u. 6/4.	9	42,0	összkomf.
21	Farkasréti u. 21.	2328	56,0	összkomf.
22	Farkasréti u. 23.	2328	50,0	összkomf.
23	Farkasréti u. 54/1.	2687/1	142,7	összkomf.
24	Farkasréti u. 54/2.	2687/2	167,0	összkomf.
25	Ifjúság u. 10. 4/14.	1036/3/A/14	50,0	összkomf.
26	Ifjúság u. 14. fsz.1.	1036/3/A/37	48,0	összkomf.
27	Ifjúság u. 14. fsz.2.	1036/3/A/38	50,0	összkomf.
28	Ifjúság u. 14. 1/4.	1036/3/A/40	48,0	összkomf.
29	Ifjúság u. 16. fsz.3.	1036/3/A/57	48,0	összkomf.
30	Ifjúság u. 16. 4/15.	1036/3/A/69	48,0	összkomf.
31	Ifjúság u. 18. 3/12.	1036/3/A/84	48,0	összkomf.
32	Ifjúság u. 20. 2/7.	1036/3/A/97	48,0	összkomf.
33	Ifjúság u. 20. fsz.3.	1036/3/A/93	48,0	összkomf.
34	Kálvária u. 4/1.	1504	37,0	komfortos
35	Kálvária u. 4/2.	1504	37,0	komfortos
36	Kamaraerdei u. 59-61. fsz. 2.	3428/5/A/2	58,0	összkomf.
37	Kamaraerdei u. 59-61. fsz. 6.	3428/5/A/6	39,0	összkomf.
38	Kamaraerdei u. 59-61. fsz. 8.	3428/5/A/8	46,0	összkomf.

39	Kamaraerdei u. 59-61. 1/4.	3428/5/A/4	50,0	összkomf.
40	Kamaraerdei u. 31/1.	3401/1/A/3	64,0	összkomf.
41	Kamaraerdei u. 31/3.	3401/1/A/1	59,0	összkomf.
42	Kőhid u. 32.	1764	50,0	összkomf.
43	Lévai u. 5. fsz. 2.	1036/1/A/36	50,0	összkomf.
44	Lévai u. 29. 5/44.	1036/10/A/43	51,0	összkomf.
45	Lévai u. 31. 1/5.	1036/11/A/11	50,0	összkomf.
46	Lévai u. 31. 2/16.	1036/11/A/22	51,0	összkomf.
47	Lévai u. 31. 3/24.	1036/11/A/30	51,0	összkomf.
48	Lévai u. 31. 7/66.	1036/11/A/72	51,0	összkomf.
49	Lévai u. 33. 2/16.	1036/11/A/22	51,0	összkomf.
50	Lévai u. 33. 3/22.	1036/12/A/22	51,0	összkomf.
51	Lévai u. 33. 4/31.	1036/12/A/31	51,0	összkomf.
52	Lévai u. 33. 4/36.	1036/12/A/36	51,0	összkomf.
53	Lévai u. 33. 8/73.	1036/12/A/73	51,0	összkomf.
54	Mező u. 6/1.	173/4	32,0	komfortos
55	Mező u. 6/2.	173/4	42,0	komfortos
56	Mező u. 6/3.	173/4	42,0	komfortos
57	Ostor köz 2.	1701/1	65,0	komfortos
58	Ostor köz 2/2.	1701/1	30,5	komfortos
59	Patkó u. 5. 2/12.	1036/7/A/11	51,0	összkomf.
60	Patkó u. 5. 5/46.	1036/7/A/45	51,0	összkomf.
61	Patkó u. 5. 7/67.	1036/7/A/66	51,0	összkomf.
62	Patkó u. 7. 6/51.	1036/8/A/50	51,0	összkomf.
63	Patkó u. 7.10/96.	1036/8/A/95	51,0	összkomf.
64	Petőfi u. 10.	855	28,0	összkomf.
65	Puskás T. u. 55 fsz. 4 (gondnoki)	4153/127	43,0	összkomf.
66	Puskás T. u. 55 fsz.1.		63,5	összkomf.
67	Puskás T. u. 55 fsz.2.		57,0	összkomf.
68	Puskás T. u. 55. fsz.3.		64,0	összkomf.
69	Puskás T. u. 55. 1/1.		64,0	összkomf.
70	Puskás T. u. 55. 1/2.		57,0	összkomf.
71	Puskás T. u. 55. 1/3.		57,0	összkomf.
72	Puskás T. u. 55. 1/4.		64,0	összkomf.
73	Puskás T. u. 55. 2/1.		57,0	összkomf.
74	Puskás T. u. 55. 2/2.		57,0	összkomf.
75	Puskás T. u. 55. 2/3.		57,0	összkomf.
76	Puskás T. u. 55. 2/4.		64,0	összkomf.
77	Puskás T. u. 55. 3/1.		50,0	összkomf.
78	Puskás T. u. 55. 3/2.		51,0	összkomf.
79	Puskás T. u. 55. 3/3.		51,0	összkomf.
80	Puskás T. u. 55. 3/4.		50,0	összkomf.
81	Szabadság út 142/1. fsz.2.	1193/0/B/2	58,0	összkomf.
82	Szabadság út 30/2.	2053	40,0	komfortos
83	Templom tér 8.	66	46,0	összkomf.
84	Templom tér 9/1.	67	68,0	komfortos

85	Templom tér 9/2.	67	65,0	komfortos
86	Templom tér 15. fsz/2.	113/0/A/2	33,0	összkomf.
87	Templom tér 15 1/5.	113/0/A/4	48,0	összkomf.
88	Templom tér 17. 1/2.	115/A/2	115,0	összkomf.
89	Vasvári P. u. 14/2.	323	63,0	komfortos

II. táblázat: Nem lakás célú ingatlanok 2021.12.31.

Sorszám	Címe	Hrsz. száma	Ter. (m ²)	Bérlő/használó
1	Arany János u. 7/1.	150	72,5	Önk. Raktár
2	Arany János u. 7/2.	150	87,7	Közter. Raktár
3	Bárány u. 12/b.	1348/4	56,0	pince
4	Budakeszi u. 3.	1431	31,0	pince
5	Clementis u. 18.	145/1	64,0	Illyés Gyula Gimnázium és KSZKI
6	Clementis u. 18/a. tetőtér	145/2	47,8	Góra Orsolya műterem
7	Clementis u. 18/b.	145/2	67,2	Illyés Gyula Gimnázium és KSZKI
8	Clementis u. 22.	152/1	206,0	BUM
9	Dózsa György u. 10-12.	275	377,0	Tűzoltóság
10	Kismartoni u. 45.	3567/1	315,3	Közösségi Ház
11	Lévai u. 31.	1036/11/A/1	224,0	gyermekorvosi + védőnői rendelő
12	Lévai u. 33.	1036/12/A/102	101,0	orvosi rendelő
13	Szabadság u. 162.	8457	90,0	Illyés Gyula Gimnázium garázsok
14	Szivárvány u. 5.	1036/34/A100	115,0	orvosi rendelő
15	Templom tér 15.	113/A-3	54,0	Telekuckó
16	Templom tér 15.	113/A-3	83,0	Tanoda
17	Templom tér 17.	115/A/1	200,5	gyógyszertár
18	Templom tér 17.	115/A/1	44,4	orvosi rendelő