

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

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs, 2023.04.19.

Ikt.sz.: ID-54623/2023.

Lőrincz Mihály

Műszaki Ügyosztályvezető Úr

részére

Tárgy: 2022. 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 ügylete a vagyongazdálkodásra átadott ingatlanokkal kapcsolatos feladatokat. Az ingatlanok nagyobb része önkormányzati bérlakás, de a kezelendő ingatlanok közé nem lakáscélú ingatlanok is tartoznak.

Az ingatlanállomány a 2022.12.31-i állapot szerint, hasznosítás függvényében történő felosztása:

Lakáscélú ingatlanok: 88 db

Nem lakás célú ingatlanok: 12 db

Az ügylet 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 Bérlő 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.

Ingyatlankezelési 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.

	2022 [millió Ft]
Vagyonszerződés szerinti éves átalány keret	12
Karbantartásra fordított összeg	9,674
Közüemi és egyéb járulékos költségek	4,737
Összes kiadás	14,411

Továbbra is időnként nehézségeket okoz egy – egy javítási, karbantartási feladatnál, hogy rövid időn belül vállalkozót találjunk a feladatok megoldására. A kivitelezők leterheltsége továbbra is érezhető, sokszor többszöri időpont egyeztetésre is szükség van egy feladat elvégzésére. Ezen kívül az általunk megrendelt munkálatok elsősorban kisebb összegűek, ezért sok vállalkozó nem végzi el. További teherként jelentkezett az anyagárak emelkedése és ezzel együtt a munkadíjak növekedése is.

Ebben az évben több, a Zichy –majorral kapcsolatos ingatlan került ki kezelésünkből és ezzel párhuzamosan vettünk is át ingatlanokat.

Az üres és nem lakás célú ingatlanok égéstermék elvezetőinek vizsgálata 2022-ben is megtörtént egy kéményseprő-ipari szolgáltató cég végezte el 10 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 két darab vízmérő cseréje vált szükségessé, az egyik meghibásodás miatt, a másik hitelesség lejártja miatt.

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

Az elektromos energia, valamint földgáz díjak emelkedése érezhető volt az üres és használatba adott ingatlanok közmszámláin. A növekedés szintje viszont nem látszik olyan mértékűnek, ami veszélyeztetné a fenntartást.

A távhő költségekkel kapcsolatosan az érintett –társasházakban található- orvosi rendelőknek szerencsére a lakossági díjakkal egy szinten maradt az elszámolás egységára, így jelentős emelkedés nem történt. Az őszi időszak beköszöntével elkezdődtek a téliesítéssel kapcsolatos munkálatok szervezése, az üres ingatlanok fagymentesítése.

Kiemelkedő esemény volt a Baross u. 74. sz. alatti, hét lakásos önkormányzati tulajdonú ingatlan gázellátását biztosító, a nyomáscsökkentő utáni, földbe fektetett fő vezetékszakaszának a szivárgása. Emiatt a szolgáltató lekapcsolta a gázellátást és a visszakapcsolásra csak engedélyezett gázterv alapján kivitelezett javítás után kerülhetett sor. Sajnos hiába készült el és került beadásra a szükséges tervdokumentáció öt munkanappal a szivárgás észlelése után, a szolgáltató közel másfél hónap után adta meg az engedélyt, ez után kezdődhetett a tényleges javítás.

Egy másik jelentősebb esemény az őszi folyamán történt a Templom tér 9. sz. ingatlanban, ahol két önkormányzati tulajdonú bérlakás, valamint egy magántulajdonú ingatlan található. Itt csőtörésre utaló jeleket észleltek a lakók. A hiba megtalálásához közel tizenhárom méteres szakaszon kellett a betonozott udvaron a feltárást elvégezni. A javítás során nem csak a hibás szakasz, hanem a teljes feltárt nyomvonalon található előregedett cső és záró elemei is cserélve lettek, csökkentve a további meghibásodás lehetőségét.

A két káreseménnyel kapcsolatban a biztosító közel egymillió forintot fizetett ki 2023-ban.

Néhány üres ingatlannál előfordult, hogy a közműszolgáltatók a ténylegesnél sokkal nagyobb fogyasztást vélelmeztek, így jelentős díjszámlák keletkeztek, amelyek megjelentek a közüzemi és egyéb járulékos költségekben. Ezek a túlszámlázások az éves szolgáltatói leolvasások után jóváírásra kerülnek.

A Kamaraerdei Községi Ház üzemeltetésével kapcsolatban el lettek végezve az orvosi rendelők rovarirtási munkái, kazánok karbantartása, kéményellenőrzés, az épület klímaberendezéseinek karbantartása, a mozgáskorlátozott felvonó ellenőrzése és felülvizsgálata, valamint a szükséges javítási munkálatok.

Az orvosi rendelők általános karbantartási feladatai mellett, a Szivárvány utca 5. szám alatt található felnőtt orvosi rendelőben az év folyamán megtörtént a rovarirtás, klímaberendezések karbantartása fertőtlenítése, valamint a szükséges vízgépészeti- és elektromos javítás, falburkolat javítás.

A Lévai utca 31. szám alatt található Gyermekorvosi 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.

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

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 2021-évi egyenleghez viszonyítva a tartozások összege kis mértékben csökkent. A 2022.12.31-i állapot szerint a lakáscélú ingatlanállományra vonatkozóan 4.491 E 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 2023. évi tervei:

- 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,
- adatszolgáltatás az Önkormányzat számára
- 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 lejárataról,
- az Önkormányzattal kialakult eredményes együttműködés megtartása a továbbiakban is.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Üdvözzel:



Tamás Ervin
ügyvezető

BTG Nonprofit Kft.

2040 Budaörs, Dózsa Gy. u. 21.
Telefonszám: 06-23-420-151
Adószám: 10639205-2-13
OTP Budaörs 11742173-21020993
12.

Melléklet:

- *Ingatlanállomány aktualizált címlistája hasznosítás függvényében történő felosztással*



Melléklet

Lakáscélú ingatlanok

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



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



80	Szabadság út 30/2	2053	40,0	komfortos
81	Szabadság u. 30/3.	2054	n.a.	komfortos
82	Templom tér 15 1/5.	113/0/A/4	48,0	összkomf.
83	Templom tér 15 Fsz/2	113/0/A/2	33,0	összkomf.
84	Templom tér 17. 1/2	115/A/2	115,0	összkomf.
85	Templom tér 8	66	46,0	összkomf.
86	Templom tér 9/1	67	68,0	komfortos
87	Templom tér 9/2	67	65,0	komfortos
88	Vasvári P.u.14/2.	323	63,0	komfortos

Nem lakáscélú ingatlanok

1	Bárány u. 12/b	1348/4	56,0	pince
2	Budakeszi u. 3.	1431	31,0	pince
3	Dózsa György u. 10-12.	275	377,0	tűzoltóság
4	Kismartoni u. 45.	3567/1	315,3	közösségi ház
5	Lévai u.31.	1036/11/A/	225,0	gyermekorvosi + védőnői rendelő
6	Lévai u. 33.	1036/12/A/102	101,1	orvosi rendelő
7	Szabadság u. 162.	8457	90,0	Illyés Gimn. garázsok
8	Szivárvány u.5.	1036/34/A100	115,0	orvosi rendelők
9	Templom tér 15.	113/A-3	54,0	Telekuckó
10	Templom tér 15.	113/A-3	83,0	Tanoda
11	Templom tér 17.	115/A/1	200,5	gyógyszertár
12	Templom tér 17.	115/A/1	44,4	orvosi rendelő