

Budaörs Város Önkormányzat
Szabó Károly képviselő

Előterjesztése

**a Képviselő-testület 2011. május 18-ai,
a Szociális és Egészségügyi Bizottság 2011. május 5-i,
és a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság május 10-ei ülésére**

Ügyiratszám: XIV/2073-1/2011.

Tárgy: Javaslat a lakáskonceptió felülvizsgálatára

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: ÖTV) 12. § (3) bekezdése, illetőleg Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 36/2010. (XI. 12.) önkormányzati rendelete Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról (SzMSz) 58 § és 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt** ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület és Bizottságok!

Az elmúlt időszakban a Szociális és Egészségügyi Bizottság a bérlakások szociális alapon történő bérbeadása során tapasztalta, hogy a bérlők jelentős része a lakásbérleti díjat, valamint a közüzemi költségeket nem fizeti. A szociális ellátó rendszer néhány esetben segítséget jelent, de a bérlők többsége nem működik együtt a Családsegítő Szolgálat adósságkezelési tanácsadójával.

Szükségesnek tartom felmérni és javaslatot kidolgozni arra vonatkozóan, hogy a bérlők fizetési köteleességüknek eleget tegyenek a szociális támogatások igénybe vételével és megelőzzék az adósságok felhalmozását. A bérlakások bérleti jogviszonyának meghosszabbítása a Szociális és Egészségügyi Bizottság hatáskörébe tartozik. A jogosultságok felülvizsgálatánál a Bizottság gyakran kerül nehéz helyzetbe, mivel a lakásbérleti szerződés felmondása nem ad megoldást a felhalmozott adósságok behajtására, illetve a családok lakhatása veszélybe kerül. Javaslom, hogy a Képviselő testület külső szakértő bevonásával dolgoztassa ki a lakbérhátralékok rövid és hosszú távú kezelésére, a lakbér és rezsiköltség hátralékok beszedésére a helyi rendeleti szabályozás felülvizsgálatát és vizsgálta felül a 2006-ban elfogadott lakáskonceptióját.

A szakértő megbízási díját a Szociális és Egészségügyi Bizottság a költségvetésben betervezett kerete terhére biztosítja. A Bizottság 2011. évi kerete 2 millió forint. Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Polgármesteri Hivatal segítségével előzetesen bekértem négy árajánlatot a lakáskonceptió felülvizsgálatára, illetve a hatékony lakásgazdálkodás megteremtésére vonatkozóan. A legolcsóbb árajánlatot a Szántó és Szalai Ügyvédek Ügyvédi Iroda adta. A szakértő becsült költsége bruttó 900 ezer forint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa javaslatomat és a mellékelt árajánlatok alapján biztosítson forrást a szakértő megbízási díjára.

Mellékletek: 4 db árajánlat

Határozati javaslat a Szociális és Egészségügyi Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület Szociális és Egészségügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére, hogy külső szakértő bevonásával vizsgálta felül a 276/2006.(XII.15.) ÖKT sz. határozattal elfogadott lakáskonceptiót.
2. A Szociális és Egészségügyi Bizottság a megbízási díjra 900 ezer Forint összeget biztosít a 2011. évi költségvetés 6. sz. melléklet Támogatásértékű kiadások/Működési célú támogatásértékű kiadások és átadott pénzeszközök/21. Szociális és Egészségügyi Bizottság sora terhére.
3. A Szociális és Egészségügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testület részére, hogy kérje fel a Polgármestert a megbízási szerződés megkötésére a Szántó és Szalai Ügyvédek Ügyvédi Irodával.

A döntéshez az SZMSZ 37. § (2) bekezdése és a 60. § - a alapján minősített többség, az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazás szükséges.

Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére, hogy külső szakértő bevonásával vizsgálta felül a 276/2006.(XII.15.) ÖKT sz. határozattal elfogadott lakáskonceptiót.
2. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testület részére, hogy kérje fel a Polgármestert a megbízási szerződés megkötésére a Szántó és Szalai Ügyvédek Ügyvédi Irodával.

A döntéshez az SZMSZ 37. § (1) bekezdése és a 60. § - a alapján egyszerű szótöbbség, az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazás szükséges.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy külső szakértő bevonásával felülvizsgáltatja a 276/2006.(XII.15.) ÖKT sz. határozattal elfogadott lakáskonceptiót.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a megbízási szerződést a Szántó és Szalai Ügyvédek Ügyvédi Irodával kösse meg.

Határidő:

30 nap

Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Szociális és Egészségügyi Iroda, Pénzügyi Iroda

A döntéshez az SZMSZ 37. § (1) bekezdése és a 60. § - a alapján egyszerű szótöbbség, az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazás szükséges.

Budaörs, 2011. április 28.


Szabó Károly
Képviselő

Előterjesztést készítette: Szociális és Egészségügyi Iroda
Szociális és Egészségügyi Iroda vezetője:

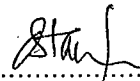

Kövesdi Gabriella

Pénzügyi Iroda:

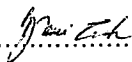


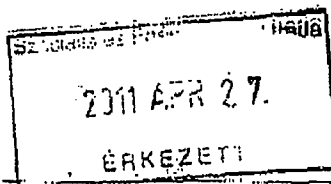
Polgármesteri Kabinet:

Törvényességi felügyelet:
Jegyzői Iroda:



Dr. Bocsi István:
Jegyző





SZÁNTÓ & SZALAI ÜGYVÉDEK
DR. SZALAI ANDRÁS ÜGYVÉD
IRODA: 1085 BUDAPEST, JÓZSEF KRT. 38.
TEL./FAX: (1) 783-5162
MOBIL: (70) 526-8223
E-MAIL: dr.szalaiandras@gmail.com

XIV/2073/2011

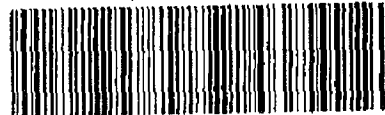
Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
Szociális és Egészségügyi Iroda

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Ügyiratszám: XIV/2073-2/2011
Tárgy: árajánlat

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Erkezett:	2011 APR 27.	
Szám:	XIV/2073-6/2011.	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: Kőcsdi G.

Tisztelt Irodavezető Asszony!



20110427-1053-028168-1-00

Hivatkozva korábbi megbeszélésünkre és annak nyomán részünkre eljuttatott Budaörs Város 2006-ban elfogadott lakáskonceptiójának felülvizsgálatával kapcsolatos ajánlatkérésre, az alábbiakban részletezett szakértői ajánlatot tesszük:

I. Szakértők bemutatása

dr. Szalai András

Igazgatásszervező, jogász, politológus végzettségű egyetemi oktató, ügyvéd.
2005-óta tanít a Budapesti Corvinus Egyetem Közigazgatástudományi karán és annak Továbbképző Intézetében, oktatója a TÖOSZ-BCE által létrehozott Polgármesteri Akadémiának is.

dr. Szántó Dénes

Igazgatásszervező és jogász végzettségű ügyvéd.
2004. és 2009. között oktató a Budapesti Corvinus Egyetem Közigazgatástudományi karán.
A Konzorcium Legalitas vezetője.

Konzorcium Legalitas

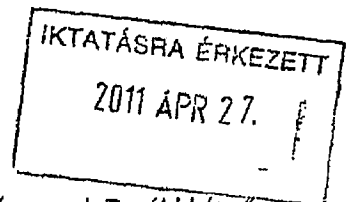
A Konzorcium Legalitas egy több gazdasági társaságból és jogi szakértőkből álló konzorcium, melynek célja az, hogy az önkormányzati vezetők számára olyan átfogó és komplex szolgáltatást nyújtson melynek segítségével – tiszta képet kapva és teremtve – átvilágíthatják, illetőleg szakszerűbbé, szabályozottabbá, hatékonyabbá tehetik önkormányzatuk működését az alábbi szolgáltatásokkal:

1. jogi szolgáltatások, szerződési háttér átvilágítása
2. közbeszerzési eljárások lebonyolítása, tanácsadás
3. önkormányzatnak és intézményeinek gazdasági átvilágítása, pénzügyi tervezés
4. pályázati tanácsadás, projektmenedzsment

II. Az ajánlatkérésben feltüntetett szempontok szerinti ajánlatunk

A 2006-ban elfogadott lakáskonceptió aktualizálása

Felül kell vizsgálni nem csak a 2006-os lakáskonceptió tartalmi rendelkezéseit, hanem vizsgálni kell annak gyakorlati megvalósulását is. Hangsúlyt kell fektetni a lakások pályáztatására, félő, hogy ez



SZÁNTÓ & SZALAI ÜGYVÉDEK

DR. SZALAI ANDRÁS ÜGYVÉD

IRODA: 1085 BUDAPEST, JÓZSEF KRT. 38.

TEL./FAX: (1) 783-5162

MOBIL: (70) 526-8223

E-MAIL: dr.szalaiandras@gmail.com

háttérbe szorul, és helyét az egyéb bérbeadási ok váltja fel, amelynél a bizottság a kérelmezők különleges méltánylást érdemlő szociális, családi, egészségügyi stb. helyzetének figyelembevételével, egyedi, megoldásokat keres. Ugyanígy a nem fizetőkkel szembeni következetes fellépés is elengedhetetlen. Ezeknek hiánya rontja a lakásra várók esélyegyenlőségét, másrészt kiszámíthatatlanná teszi a bérbeadás folyamatát.

szakértői árajánlatunk: bruttó 150.000,- Ft

Javaslatként az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér hátralékának rövid és hosszú távú kezelésére a lakbér és rezszi költség hátralékok beszedésére

Hatékony lakbér hátralék és rezszi hátralék beszedéséhez a jogszabályokban előírt lehetőségek egész skáláját fel kell használni az érvényesítés során. A fizetni nem akaró (vagy fizetni képtelen) lakókkal szembeni következetes fellépés szükséges, mert tapasztalatok szerint már az egy-egy alkalommal történő bizonytalankodó és elnéző „bánásmód” nagyon rossz üzenet értékű és fegyelmezetlenné teszi a lakásállomány bérlőit. Szükséges olyan precíz jogi eljárás alkalmazásának kidolgozása, amely kiszámítható, gyors ugyanakkor a jogszabályok rendelkezéseinek betartásán alapul.

szakértői árajánlatunk: bruttó 200.000,- Ft

A lakbér mértékének meghatározására és a lakbér támogatási rendszer kidolgozására

A lakbér mértékének meghatározása során figyelembe kell venni a korábbi szabályozás kialakítása óta bekövetkezett gazdasági-, társadalmi változásokat (banki adósok nagy száma, kilakoltatottak stb.), a lakásállomány időközbeni használatából eredő tapasztalatokat (gazdaságossági megfontolások, bérlők magatartása, létesítmény-fenntartás stb.) és a korábbi szabályozáson alapulva előremutató, a város és a bérlők érdekeit, lehetőségelt ötvöző megoldást kell kialakítani.

A lakbér meghatározásánál különös gondot kell fordítani a lakás fenntartásával járó költségekre. A bérbeadott lakások hasznosításából származó bevételek fedeznie kell az üzemeltetésükkel, fenntartásukkal, felújításukkal kapcsolatos ráfordításokat. Ebből a költségből kiindulva kell meghatározni mind a szociális helyzet alapján, mind pedig a piaci alapon bérbeadott lakások bérleti díjait. Mindkét esetben azonban fontos, hogy az adott lakás függetlenül, hogy piaci vagy szociális jellegű funkciót fog betölteni, alacsony költséggel kell, hogy üzemeltethető legyen.

A lakbér támogatási rendszernek differenciáltnak kell lennie annyira, hogy tudja kezelni az egyes rászorulóknak közötti szociális helyzetbeli különbségeket, de ugyanakkor a lehetőségekhez képest a legegyszerűbbnek, leginkább átláthatóbbnak is kell lennie, megkönnyítendő a jogalkalmazás munkáját.

szakértői árajánlatunk: bruttó 300.000,- Ft

Hatékony lakásgazdálkodás megteremtése

Ennek kialakítása során nélkülözhetetlen Budaörs Város lakásállományának felmérése, illetőleg korábbi felmérések aktualizálása annak érdekében, hogy a leginkább hatékony gazdálkodást lehessen kialakítani. Ennek során felül kell vizsgálni a jelenlegi szerződési hátteret és azok módosításával, felmondásával kedvezőbb helyzetbe kell hozni az önkormányzatot.

SZÁNTÓ & SZALAI ÜGYVÉDEK

DR. SZALAI ANDRÁS ÜGYVÉD

IRODA: 1085 BUDAPEST, JÓZSEF KRT. 38.

TEL./FAX: (1) 783-5162

MOBIL: (70) 526-8223

E-MAIL: dr.szalalandras@gmail.com

A hatékonyabb lakásgazdálkodás során el kell érni, hogy a lakásállomány kihasználtságának foka növekedjen, illetőleg műszaki állapota javuljon, de legalábbis a város megőrizze azt jelenlegi szintjét. Érdemes lehet annak felülvizsgálata, hogy a költségesebb módon fenntartható magasabb komfortfokú lakásállomány más módon kerüljön hasznosításra (pl. szolgálati lakások, piaci alapú bérbeadás, értékesítés) és az ebből befolyó összeget fordítsa a város hatékonyabb lakásállomány kialakítására.

szakértői árajánlatunk: bruttó 300.000,- Ft

A lakásgazdálkodásról szóló helyi rendelet tervezetére javaslat kidolgozása

A rendelet tervezet kidolgozása során figyelemmel kell lenni nem csak a közvetlenül vonatkozó kodifikációs és anyagi jogi háttérre, de a tágabb jogszabályi- politikai környezetet is be kell építeni annak szellemiségébe úgy, hogy az jogi- gazdasági- és politikai szempontból korrekt és megfelelő legyen.

szakértői árajánlatunk: bruttó 150.000,- Ft

Amennyiben a Tisztelt Bizottság minket bíz meg az összes szempont szerinti dokumentáció elkészítésével, úgy abban az esetben kedvezményes, bruttó 900.000,- Ft összegű munkadíjat számítunk fel.

Bizottsági döntést követően a fentiekben részletezett szakértői munka megkezdését haladéktalanul vállaljuk.

Nyilatkozunk, hogy hozzájárulunk ajánlatunk elbírálásakor a nyílt eljáráshoz.

Budapest, 2011. április 26.

dr. Szalai András
dr. Szalai András

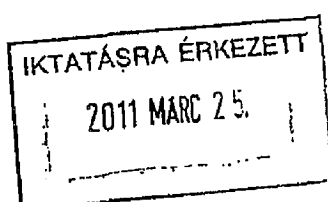
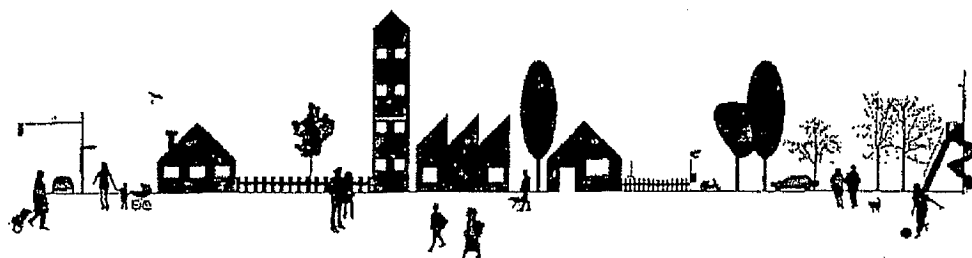
Dr. Szalai András
ügyvéd
1085 Budapest,
József krt. 38.

dr. Szántó Dénes



Kelen Utca
XIV/2073/
2011.

11



ÖLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Érkezett: 2011 MÁRC 24		
Szám: XIV / 2073 - 3 / 11		
Szám:	Melléklet:	Ügyintéző:

Köke-díj
30000

AJÁNLATTÉTEL



20110324-0839-020186-1-00

Budaörs Város Önkormányzata
2006-ban elfogadott lakáskonceptiójának
felülvizsgálatára

Lakáskonceptió felülvizsgálati munkája

I. Előzmények – közös munka

Budaörs város Önkormányzata 2006-ban fogadta el a város lakáskonceptióját. A lakáskonceptió kidolgozásában a város a Studio Metropolitana kht segítségét kérte. Mind a lakáskonceptió kidolgozásában, mind a lakáscélú helyi rendelet megreformálásában, mind a bérlakás-rendszer átalakításának tervezését a Studio Metropoolitana keretein belül én vezettem. Az Integrált Városfejlesztési Konceptió kialakításában is részt vettem. Hasonlóan az ifjúságpolitikai koncepción belül kollégáimmal együtt kidolgoztam a város Fecskeház programjának pénzügyi, technikai és szociálpolitikai feltételrendszerét is. Úgy gondolom, hogy az elmúlt 5-6 évben szakértői szintén én foglalkoztam a legtöbbet az önkormányzat lakáspolitikájának kialakításában, tehát kollégáimmal együtt jelentős háttértudással, helyismerettel rendelkezünk a város lakásállományának és önkormányzati bérlakásállományának tekintetében.

II. Javasolt munkarészek

- 1) Értékelés Budaörs város önkormányzatának bérlakásállományáról és bérlakás kezeléséről az alábbi szempontok alapján
 - a. bérlakások számának és a bérlakás-igények alakulása
 - b. lakbér mérték változása és a lakbér beszedésének módja
 - c. lakbér kintlevőségek mértékének alakulása és a lakbérkezelésben részt vevő intézmények szerepe
- 2) Javaslatok a lakásállomány kezelésére, a hatékony lakásgazdálkodás megteremtésére
 - a. bérlakások számának és minőségének változtatási lehetőségeire
 - b. hosszú és rövid távú lakbérhátralék kezelésére
 - c. jövőbeni lakbérek mértékének meghatározására
 - d. a lakbérek beszedési módjának kialakítására szociálpolitikai és városüzemeltetési szempontok figyelembevételével
- 3) A 2006-ban elfogadott lakáskonceptió aktualizálása az alábbiak figyelembevételével
 - a. Az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megfogalmazott jövőkép és stratégiai célok
 - b. Az önkormányzati bérlakás-állomány kezelésére megfogalmazott javaslatok
 - c. Fecskeház program kialakításának lehetősége és feltételei
 - d. A nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány korszerűsítésének önkormányzati támogatására vonatkozó javaslatok
- 4) A lakásgazdálkodásról szóló helyi rendelet tervezetének kidolgozása

IV. A lakáskonceptió felülvizsgálatának munkájában részt vevő szakemberek

Kravalik Zsuzsa vezető szakértő, közgazdász várospolitikai szakértő

Szabó Judit Ágnes szociálpolitikus

Molnár Attila, szociálpolitikus, önkormányzati szakértő

V. Időtáv

A lakáskonceptió felülvizsgálati munkájának időtartama a szerződéskötéstől számítva

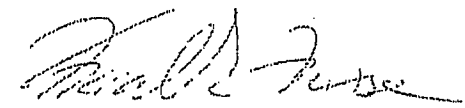
- | | |
|---------|---|
| 1) pont | 4-6 hét |
| 2) pont | 8-10 hét |
| 3) pont | javaslatokról szóló döntés után 4-8 hét |
| 4) pont | javaslatokról szóló döntés után 6-8 hét |

VI. Finanszírozás

1-2) pontok	1.100.000+ ÁFA
3) pont	700.000+ ÁFA
4) pont	400.000+ ÁFA
<hr/>	
Összesen	2.200.000+ ÁFA
azaz kettőmillió kettőszázezer forint + ÁFA	

Amennyiben ajánlattételünkkel kapcsolatban további kérdése van, illetve elfogadják munka-ajánlatunkat kérem Kravalik Zsuzsát keressék a 20/218-3292-es telefonszámon.

Budapest, 2011. március 24.



Kravalik Zsuzsanna

ÉR. csatol.
2011. apr. 4.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
2011 APR 04		
Eltérít:		
Szám:	XIV/2073-4/11.	
Eltérít:	Melléklet:	Ügyintéző:
		Kovács

134 XIV/2073/2011

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2011 APR 04.

Javaslat Budaörs város lakáskonceptiójának felülvizsgálatára és lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatok elvégzésére

Háttér: Budaörs város 2006-ban készítette el a város lakáskonceptióját a Studio Metropolitana Kht-val. A lakáskonceptió alapvetően a 2001-es népszámlálás adataira, és az önkormányzatnál elérhető adatokra támaszkodva állított fel a helyi lakásszektor valamennyi elemére kitékintő stratégiát és programjavaslatokat. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága aktualizálni kívánja a 2006-os lakáskonceptiót, és megoldást keres néhány lakáspolitikai problémára, amelyek előkészítésébe külső szakértők bevonását tervezi.

A Városkutatás kft javaslatot tesz a felkérés különböző pontjaira, a feladatok azonban együttesen és külön-külön is elvégezhetők.

1. A 2006-ban elfogadott lakáskonceptió aktualizálása

A 2006-os lakáskonceptió gyakorlatilag a 2001-es népszámlálás adatai alapján készült, nem tartalmazott olyan célvizsgálatokat, amely a lakásprobléma egyes területeit célzottan megvizsgálta volna. A lakásprogram túl sok területet fogott át, minden egyes területen javasolt programot (lakáshoz jutás, lakásállomány minőségének javítása, idősek-lakhatási-problémái, stb.), ugyanakkor ezek intézményi-szervezeti, pénzügyi háttere nem volt kidolgozott. A koncepció felülvizsgálásának akkor van értelme, ha ez együtt jár a helyi lakáspiac/lakásrendszer empirikus elemzésével, amire költséghatékonyan valószínű csak az új népszámlálási eredmények birtokában van lehetőség. Ha Bizottság úgy ítéli meg, hogy a munkájához elengedhetetlen egy új lakáskonceptió, akkor egy empirikus adatfelvételre van szükség, plusz az önkormányzatnál rendelkezésre álló adatállományok feldolgozására. Ennek költsége és időigénye:

1. Legalább 1200 elemű kérdőíves adatfelvétel (2200 Ft/kérdőív)

költség: 2, 64 millió Ft plusz ÁFA

idő: 1,5 hónap

2. Egyéb adatforrások elemzése: ingatlanár adatok, magánbérlakás-piac, lakásigénylők, szociális ellátórendszerbe bekerült családok lakáshelyzete, lakásépítés és beruházás (az, építési engedélyek alapján)



20110404-1516-022571-1-00

költség: 1,2 millió Ft plusz ÁFA

idő: 2 hónap

3. Szakértői munka (30 nap 80 ezer Ft/nap)

költség: 2,4 millió Ft plusz ÁFA

idő: 3 hónap

Ez összesen 6,24 m Ft plusz Áfa költséggel járna, de ha a koncepcióra nincs sürgősen szükség, akkor a népszámlálás adatai felhasználhatóak, így az 1.tétel nagy része megtakarítható (2012-re vagy 2013-ra az adatok elérhetőek lesznek)

2. Javaslattétel az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérhátralékának rövid és hosszú távú kezelésére, lakbér- és rezsiköltség hátralékok beszedésére

Ez a munka a jelenlegi hátralékok elemzését, a lakók egy szűkebb mintájával készült interjúkat, hasonló helyzetben lévő önkormányzatok tapasztalatainak feldolgozását követeli meg, és mindezek alapján a helyi döntéshozókkal való konzultációk függvényében alternatív javaslatok letételét. A javaslat tartalmazza a jogszabályi előkészítést is.

Szakértői munka (10 nap 80 ezer Ft/nap)

költség: 800 ezer Ft plusz ÁFA

idő: 1 hónap

3. A lakbér mértékének meghatározása és a lakbértámogatási rendszer kidolgozás

A lakbér mértékének meghatározásához részben el kell készíteni egy összehasonlító elemzést a hasonló helyzeű települések lakbérrendszeréről, részben pedig elemezni kell a Budaörs város magánbérlet-piacán kialakult lakbéréket. Mindezek alapján fel kell állítani egy olyan eljárást, amelyet az önkormányzati lakbér évenkénti aktualizálásakor követni lehet. A jelenlegi adatok alapján (esetleg a bérlőktől további információk begyűjtésére lesz szükség) három lakbértámogatási rendszer konstrukcióban meg lehet tervezni a lakbértámogatás várható költségét, a lakbéremelésből származó bevétel nagyságát, stb., és el lehet készíteni a javaslatot. A tanulmány javaslatot tesz a lakbértámogatási program adminisztrációjára, jogszabályi előkészítésére is.

Szakértői munka (12 nap 80 ezer Ft/nap)

költség: 960 ezer Ft plusz ÁFA

idő: 1 hónap

4. A hatékony lakásgazdálkodás megteremtése

A hatékony lakásgazdálkodás lényegében a 2. és 3. pontban meghatározott munkarészeket tartalmazza, azokhoz képest több ponton lehet előrelépni, a megrendelő (Szociális és Egészségügyi Bizottság) igényeinek megfelelően. Egyik lehetséges továbblépés lehet a más országokban (például Belgium, Hollandia) sikeresen működő önkormányzati szociális lakásügynökség budaörsi bevezetése lehet. Ennek lényege, hogy alternatív megoldást nyújt a szociális bérlakásszektor igény szerinti és rugalmas bővítésére, beruházási költségek nélkül. A SZOL közvetítő szervezetként köti össze a bérbeadandó lakással rendelkező tulajdonost és a szociális bérlőt, ezzel implicit garanciát nyújtva a bérbeadónak és a bérlőnek egyaránt. Továbbá gondoskodik a jövedelemfüggő lakbértámogatás mind a helyi, mind az országos lakás- és szociálpolitikai kritériumoknak megfelelő elosztásáról.

Ez a munkarész tehát a megrendelő igényétől függően más kérdésekre is kiterjedhet, a munka költségét és időigényét csak a feladatok pontos meghatározása után lehet megbecsülni.

5. A lakásgazdálkodásról szóló rendelet tervezetére javaslat kidolgozás

A 2. és a 3. pontban megadott munkarészek tartalmazzák a jogszabályi előkészítést.

2010. április 3.

Hegedüs József
Ügyvezető igazgató
Városkutatás Kft



NYILVÁNTARTÁSRA ÉRKEZETT

2011 APR 18.

Ajánlat

Budaörs Város lakáskonceptiójának felülvizsgálatára

kelem 04.
XIV/2073/2011. ~~433~~ *41*

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
2011 APR 18.		
Szám:	XIV/2073-5/2011.	
Előszám:	Melléklet:	Dátum: 2011.04.18.

Kövesdi G.
30.04.11

Tartalom

1. Előzmények 1
2. Az ajánlott tevékenység – munkaterv..... 2
 - 2.1. Helyzetfeltárás, helyzetkép, helyzetelemzés2
 - 2.2. Tervezői javaslatok, döntés-előkészítő jelleggel2
 - 2.3. Véglegesítés2
3. Az ajánlott szakmai kapacitások..... 2
4. Díjazás..... 3
5. Egyéb feltételek..... 3

1. Előzmények

Budaörs hatályos lakáskonceptióját 2006-ban készítette el a Studio Metropolitana Kht. tervezőcsoportja, Ongjerth Richárd vezetésével.

Az azóta elmúlt időszak fejleményei nyomán szükségessé vált a koncepció felülvizsgálata, összehangolása az azóta jóváhagyott tervekkel – pl. az IVS-sel, vagy a Gazdasági Programmal –, illetve tematikus kibővítése a korábbi koncepcióban nem szereplő, de az önkormányzati lakásgazdálkodás szakterületén szükségessé vált újabb fejezetekkel.

Ennek megfelelően Kövesdi Gabriella szociális és egészségügyi irodavezető asszony ajánlatot kért a Magyar Urbanisztikai Tudásközpont Nonprofit Kft-től, a korábbi vezető tervező jelenlegi munkahelyétől a koncepció felülvizsgálatára, döntés-előkészítő anyagként, az alábbi témakörökkel:

1. A 2006-ban elfogadott lakáskonceptió aktualizálása,
2. Javaslattétel az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér hátralékának rövid és hosszú távú kezelésére, a lakbér és rezszi költség hátralékok beszedésére,
3. A lakbér mértékének meghatározására és a lakbér támogatási rendszer kidolgozására,
4. A hatékony lakás gazdálkodás megteremtése,
5. A lakásgazdálkodásról szóló helyi rendelet tervezetére javaslat kidolgozása.

A Magyar Urbanisztikai Tudásközpont Nonprofit Kft. ajánlatát az alábbiak szerint teszi meg.



20110418-1034-025968-1-00

2. Az ajánlott tevékenység – munkaterv

Az ajánlott munka a szerződéskötést és az adatszolgáltatást követően haladéktalanul megindul, és három szakaszban valósul meg:

2.1. Helyzetfeltárás, helyzetkép, helyzetelemzés

Az aktuális helyzet, a 2006. óta bekövetkezett változások

- A budaörsi lakáshelyzet és az önkormányzati lakásállomány
- A lakáshelyzettel összefüggő társadalmi változások
- Az önkormányzati lakásállomány elemei, azok változásai
- A jogszabályi környezet
- A gazdasági-pénzügyi viszonyrendszer terén.

A helyzetkép statisztikai adatok, önkormányzati adatok, információk gyűjtésével, elemzésével, továbbá interjúk alapján kerül összeállításra.

Határidő: a szerződés aláírását és a szükséges adatszolgáltatást követő 45 nap.

2.2. Tervezői javaslatok, döntés-előkészítő jelleggel

Tervezői javaslatok összeállítása

1. A 2006-ban elfogadott lakáskonceptió aktualizálása,
 2. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérhátralékának rövid és hosszú távú kezelésére, a lakbér és rezsi költség hátralékok beszedése,
 3. A lakbér mértékének meghatározása és a lakbér támogatási rendszer kidolgozása
 4. A hatékony lakás gazdálkodás megteremtése
- Fejezetekkel, továbbá
5. A lakásgazdálkodásról szóló helyi rendelet tervezetére javaslat kidolgozása.

Határidő: a szerződés aláírását és a szükséges adatszolgáltatást követő 80 nap

2.3. Véglegesítés

A 2.2. pontban szereplő anyag véglegesítése a Képviselő-testület által szükségesnek látott esetleges módosítások átvezetésével.

Határidő: a Képviselő-testületi döntést követő 15 nap.

3. Az ajánlott szakmai kapacitások

A feladat elvégzésére a következő szakértői kapacitásokat kívánjuk biztosítani:

- Ongjerth Richárd, a Magyar Urbanisztikai Tudásközpont ügyvezetője, okl. építészmérnök, várostervező, városkutató, a munkacsoport vezetője
- Ikvai-Szabó Imre, szociológus, lakás- és szociálisügyi szakértő
- Lehofer Anna, közigazdász, terület- és településfejlesztési szakértő

A munka jellegétől, a ténylegesen felmerülő problémáktól függően a munkacsoport tagjai változtathatók, illetve a kapacitások szükség szerint bővíthetők.

4. Díjazás

A fenti munkaszakaszok ajánlott díja a következő:

1. szakasz: Helyzetfeltárás, helyzetkép, helyzetelemzés	950.000,- Ft + ÁFA
2. szakasz: Tervezői javaslatok, döntés-előkészítő jelleggel	1.150.000,- Ft + ÁFA
3. szakasz: Véglegesítés	250.000,- Ft + ÁFA
Összesen:	2.350.000,- Ft + ÁFA

5. Egyéb feltételek

A fenti díjak 60 napon belül történő szerződéskötés esetén érvényesek, magukban foglalják az Ajánlattevő összes díját és felmerülő költségét, de feltételezik, hogy a Megbízó

- a tervezési munkához biztosítja – a jelen ajánlatban foglaltakon kívül – mindazon terveket és más, rendelkezésére álló információkat, döntéseket, dokumentumokat, amelyeket a sikeres pályázathoz szükséges előírások megkövetelnek.
- Azok felmerülésétől számított két munkanapon belül konzultációt biztosít az Ajánlattevő számára a felmerülő kérdések munkaközi tisztázásában.
- A munka vezető tervezője társaságunknál Ongjerth Richárd ügyvezető igazgató (06-30-311-3540)

A szolgáltatott tervdokumentációk az Ajánlattevő szellemi termékei, azokkal az Ajánlattevő számlájának kiegyenlítésétől a Megbízó saját céljaira szabadon rendelkezhet.

Budapest, 2011. április 15.

Ongjerth Richárd
ügyvezető igazgató