



POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

BTG Budaörsi Településgazdálkodás Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

2040 Budaörs, Dózsa György u. 21. Tel./Fax: 06-23-421-010

E-mail: titkarsag@btg.hu

Webcím: www.btg.hu

Postacím: 2041 Budaörs, Pf. 57.

Iktatva: 2018 MAJ 09.

2018 MAJ 09.

Budaörs Város Önkormányzat

Budaörs, 2018.05.07.

Polgármesteri Hivatal

Melléklet:

Ügyintéző:

Ikt.sz.: ID-35208/2018.

Műszaki Ügyosztály

2040 Budaörs, Szabadság út 134.



20180507-1516-020414-0-00

Lőrincz Mihály

Műszaki Ügyosztályvezető Úr

részére

Tárgy: 2017. évi önkormányzati tulajdonú ingatlan vagyongazdálkodásról szóló éves beszámoló

Tisztelt Ügyosztályvezető Úr!

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

Az ingatlanállomány a 2017.12.31-i állapot szerint, hasznosítás függvényében történő felosztása:

lakáscélú ingatlanok: 93 db

nem lakás célú ingatlanok: 20 db

Az üzletág ingatlanokkal kapcsolatos feladatait a vagyonnevelési 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 vagyonnevelési 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.

1

Ingtatlankezelési feladatok

A karbantartási munkálatok az előző évhez képest sokkal intenzívebbek voltak, hiszen olyan feladatok elvégzése is égetően szükségessé vált, amelyek eddig a pénzkeret hiánya okán elhúzódtak, illetve hatósági előírások miatt többletként szükségessé váltak. A karbantartások elvégzését sajnos behatárolta a rendelkezésünkre bocsájtott alacsony átalánydíjas költségkeret. A korábbi évekhez viszonyítva a 2017-es évben csökkent a közüzemi és egyéb járulékos költségek aránya, amely a közműszolgáltatók kedvezőbb alap- és átalánydíjainak, a tervezetten megvalósult karbantartásoknak, valamint az Önkormányzat által elvégzett felújításoknak köszönhető. Az állagmegóvási, karbantartási munkálatokra fordítható keret emelése csökkentené a váratlan műszaki jellegű meghibásodások kijavítására fordítandó összeget és a felújítási költségeket.

	2017 [millió Ft]
Vagyonszerződés szerinti éves átalány keret	6
Karbantartásra fordított összeg	4,789
Közüzemi és egyéb járulékos költségek	1,339
Összes kiadás	6,125

A bérleményellenőrzések során tapasztalt problémák fontossági sorrendjét összeállítva, az Önkormányzat Műszaki Ügyosztályának kollegáival egyeztetve került összeállításra a 2018-as önkormányzati felújítási terv.

A 2017-es évet egy Bérllő átköltöztetésével indította ágazatunk, amelyet az nehezített, hogy a Bérllőben kevés volt a hajlandóság a kényelmes lakótelepi lakás elhagyására. Az óriási felhalmozott hátralék és az ingatlan nem megfelelő bérllői karbantartásának elvégzése miatt, illetve az ott felhalmozott bútorok és egyéb szemétben elszaporodott rovarok okán halaszhatatlanná vált az ügy mind az Önkormányzat, mind a BTG részéről. A felhalmozott és rovaroktól szennyezett berendezés elszállítását kollegáink irányításával végezte el egy szakcég.

A Templom tér 15. szám alatti ingatlan egy vegyes tulajdonú – nagyobb százalékban önkormányzati tulajdoni hányadú -, több lakásból és helyiségcsoportból álló épületegyüttes, amely bár eddig is rendelkezett alapító okirattal, azonban soha nem működött társasházként.

Az épület közös területein, főszerkezetein (pl.: tetőszerkezet, födém) több megoldandó műszaki probléma merült fel, melyek javítási költségeit a tulajdonostársaknak közösen kell viselnie.

Kollegáink több közös képviselőt megkerestek, akiktől az üzemeltetésre árajánlatot kértek be. A megkeresés során felvázolták a jelenlegi helyzetet és állapotot, majd bemutatták az ingatlant a közös képviselő jelölteknek.

A sikeres közös képviselő megtalálását követően ingatlankezelési irodánk összeállította a társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát, összeállítottak egy javaslat csomagot a közös költség és felújítási alap költségeinek meghatározására az Önkormányzat által bekért felújítási árajánlatok kalkulálásával. Kolleganónk által megtartott augusztusi alakuló közgyűlésen a benyújtott tervezetet elfogadták a tulajdonosok a közös képviselő személyével együtt. Megjegyezzük, hogy az elkerülhetetlen, rendkívül fontos tető és fűdém szerkezet felújítását a tulajdonosoknak rövid időn belül el kell indítaniuk, meg kell egyezniük a költségek szétosztásában, mivel a 2016-ban elvégzett statikai vizsgálatok alapján az emeleti önkormányzati lakás életveszélyes állapotú fűdém szerkezete aládúcolásra került, amely a szakvélemény szerint rövid ideig, tehát ideiglenesen tekinthető megoldásnak. A felújítás idejére a jelenlegi bérlő ideiglenes helyre történő kiköltöztetése szükséges.

A lakás és nem lakáscélú ingatlanok kéményseprési munkálatainak megszervezése, ütemezésének összeállítása és végrehajtása is megtörtént, mely összesen 60 darab ingatlant érintett.

A kéményseprői vizsgálatokat követően három darab kéményt veszélyesnek állapítottak, és azok azonnali bontását írták elő. A kémények bontását és a kapcsolódó szerkezetek helyreállítását még a fűtési szezon elindulása előtt sikerült elvégeztetni, így a Bérlok nyugodtabban kezdhették meg a fűtési szezont.

A Puskás Tivadar utcában található önkormányzati épület alagsorában az egyik, több bérlő által használt tároló helyiség helyreállítása történt meg (tisztasági festés, a tároló javíthatatlan beltéri ajtaja helyett biztonsági ajtó felszerelése, alapterület felosztása, felfestése és a bérlők részére történő hivatalos átadás-átvétele).

A 2017. évben végrehajtott ellenőrzéseink tapasztalataként megállapítható, hogy a bérelt lakásokban a karbantartások a hátralékkal nem rendelkező bérlők esetében kielégítőnek mondhatók, azonban a berendezési tárgyak (fűtőberendezés/ek, gáztűzhely, konyaszekrény, szaniterek, stb...), nyílászárók, padlóburkolatok jellemzően elhasználódtak, elöregedtek, így cseréjük, felújításuk folyamatosan indokolt. Ilyen berendezéscserék történtek például a Puskás Tivadar utcai önkormányzati tulajdonú épületben, ahol három tűzhely cseréjére volt szükség, mert a meglévő tűzhelyek javíthatatlanná váltak. A következő években várhatóan az épületben lévő többi tűzhelyet is cserélni szükséges.

A lakás és nemlakáscélú – lakott, ill. üres - ingatlanok karbantartási és üzemeltetési munkálatainak részletezése a negyedéves beszámolóokban összeállításra, illetve az önkormányzat részére beküldésre került.



Ilyen munkálatok voltak például a duguláselhárítások, vízőra cserék, vakolat javítások, vízgépészeti munkálatok, radiátor cserék, kazán javítások, kéménybontások, közüzemi számlák, stb...

Az orvosi rendelők általános karbantartási feladatai mellett, a Szivárvány utca 5. szám alatt található felnőtt orvosi rendelőben az álmennyezeti elemek cseréjére is sor került a rovarirtás, klímaberendezések karbantartása, fertőtlenítése, vízőra cserék, egyéb javítási munkák mellett.

Mivel a Lévai utca 31. szám alatt található Gyermeorvosi Rendelő és Védőnői Szolgálat teljes felújítására nem került sor 2017-ben, ezért a műanyag nyílászárók javítását és beállítását végeztettük el, hogy a váróban biztosítsuk a betegek részére a megfelelő hőmérsékletet. Itt is megtörténtek az egyéb kisebb javítási munkák. Fontos megjegyezni, hogy a rendelőből kijövő szennyvíz alapvezeték nagyon rossz állapotban van, 2018. év eleji duguláselhárítás során jelentős mértékű föld és kődarabok mosódtak ki belőle, vélhetően mechanikailag megsérült, összetört. A felújítás során a teljes cseréje szükséges!

A Kamarerdei Községi Ház üzemeltetésén és általános karbantartási, javítási munkáin kívül 2017-ben az épületben több műszaki rekonstrukciós munka került kivitelezésre.

A korszerű fűtési rendszer teljes körű felújításának megkezdését 2016-ban az Önkormányzat megrendelésével végezte a kivitelező. A műszaki átadás-átvétel kollegáink részére 2017. augusztusában történt meg, melyet követően az üzemeltetést kollegáink végzik egy az új kazánok karbantartását végző szakcéggel kötött megállapodás mellett.

A közösségi házban a 2017-es év a karbantartási és kisebb felújítási munkálatokat tekintve is igen eredményes volt. A következő munkálatok elvégzésére került sor:

- teljes tetőfedés és bádogos szerkezetek javítása,
- épületsüllyedés miatt megrepedt üvegtégla bevilágító kibontása, műanyag nyílászáró behelyezése,
- a homlokzatra molinótartók kialakítása,
- rámpa melletti korlát felújítása,
- rámpa támfal burkolat javítása,
- fémtető és esővíz elvezető kialakítása az önkormányzat által kialakított tároló fölé,
- új hirdető tábla készítése, kihelyezése a bejárat előtérben,
- külső hirdetőszekrény csere,
- vizesblokkok javítási munkálatai,
- orvosi rendelő bejárat ajtóinak újra fóliázása, plexi hirdetőfelület elhelyezése,
- orvosi rendelők rovarirtási munkái,
- az épület klímaberendezéseinek karbantartása, stb...

Bérleti díjak, hátralékok

A lakossági bérleti díjak esetében nem történt árváltozás, a közületi díjak is csak a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett infláció mértékével változtak.

Hátralékok vonatkozásában az általunk kezelt ingatlanállomány tekintetében igen jelentős összegek halmozódtak fel, viszont a 2016-évi összegekhez viszonyítva a bérleti és külön szolgáltatási díj hátralék jelentősen csökkent. A 2017.12.31-i állapot szerint a lakáscélú ingatlanállományra vonatkozóan a következő tételek kerültek rögzítésre, mint hátralék:

Bérleti díj és külön szolgáltatási díj hátralék:	8.367.653,- Ft
Távhő hátralék:	7.047.342,- Ft
Szemétdíj hátralék:	256.816,- Ft

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 2018. évi tervei:

- A kezelési feladatok hatékonyabb elvégzése érdekében javasoljuk a vagyonkezelési szerződés felülvizsgálatát, és módosítását;
- Az ingatlan állomány ellenőrzése, valamint a felvett jegyzőkönyvek alapján a karbantartási feladatok összeállítása és azok megvalósítása;
- A bérleti, használati szerződések nyilvántartása, aktualizálása, új szerződések megkötése;
- A bérleményekhez tartozó közüzemi órák ellenőrzése, szükség szerinti cseréje;
- Hátralékot felhalmozó bérlők felszólítása, jogi úton történő behajtás, tulajdonos engedélyével kilakoltatás megindítása;
- Az ingatlan nyilvántartási rendszerünk adatállományának folyamatos frissítése, hatékonyságának javítása;



BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

2040 Budaörs, Dózsa György u. 21. Tel./Fax: 06-23-421-010 E-mail: titkarsag@btg.hu Webcím: www.btg.hu
Postacím: 2041 Budaörs, Pf. 57.

- Az Önkormányzat által lefolytatandó felújítások szakmai támogatását Társaságunk a jövőben is nagy körültekintéssel igyekszik teljesíteni.
- A meglévő eredményes együttműködés fenntartása és folytatása Budaörs Város Önkormányzatával.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Tisztelettel:

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*

**BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

2040 Budaörs, Dózsa György u. 21.

Tel./Fax: 06-23-421-010

E-mail: titkarsag@btg.hu

Webcím: www.btg.hu

Postacím: 2041 Budaörs, Pf. 57.

Melléklet**I. táblázat: Lakás célú ingatlanok**

Ingatlan				
Sorszám	Címe	Hrsz. száma	Ter. (m ²)	Komf.fok
1	Arany János u. 11/3.	151	66,3	összkomf.
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	Clementis u. 10.	138	27,0	komfortos
16	Clementis u. 22/1.	152/1	62,2	komfortos
17	Esze Tamás u. 7.	14	62,2	összkomf.
18	Farkasréti u. 6/1.	11	91,0	összkomf.
19	Farkasréti u. 6/2.	11	32,0	komfortos
20	Farkasréti u. 6/4.	11	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.

BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

2040 Budaörs, Dózsa György u. 21.

Tel./Fax: 06-23-421-010

E-mail: titkarsag@btg.hu

Webcím: www.btg.hu

Postacím: 2041 Budaörs, Pf. 57.

42	Károly Király u. 62/2.	535	48,0	komfortos
43	Kőhíd u. 32.	1764	50,0	összkomf.
44	Lévai u. 5. fsz.2.	1036/1/A/36	50,0	összkomf.
45	Lévai u. 29. 5/44.	1036/10/A/43	51,0	összkomf.
46	Lévai u. 31. 1/5.	1036/11/A/11	50,0	összkomf.
47	Lévai u. 31. 2/16.	1036/11/A/22	51,0	összkomf.
48	Lévai u. 31. 3/24.	1036/11/A/30	51,0	összkomf.
49	Lévai u. 31. 7/66.	1036/11/A/72	51,0	összkomf.
50	Lévai u. 33. 2/16.	1036/11/A/22	51,0	összkomf.
51	Lévai u. 33. 3/22.	1036/12/A/22	51,0	összkomf.
52	Lévai u. 33. 4/31.	1036/12/A/31	51,0	összkomf.
53	Lévai u. 33. 4/36.	1036/12/A/36	51,0	összkomf.
54	Lévai u. 33. 8/73.	1036/12/A/73	51,0	összkomf.
55	Máriavölgy u. 8.	1454	50,0	
56	Mező u. 6/1.	173/4	32,0	komfortos
57	Mező u. 6/2.	173/4	42,0	komfortos
58	Mező u. 6/3.	173/4	42,0	komfortos
59	Ostor köz 2.	1701/1	65,0	komfortos
60	Ostor köz 2/2.	1701/1	30,5	komfortos
61	Patkó u. 5. 2/12.	1036/7/A/11	51,0	összkomf.
62	Patkó u. 5. 5/46.	1036/7/A/45	51,0	összkomf.
63	Patkó u. 5. 7/67.	1036/7/A/66	51,0	összkomf.
64	Patkó u. 7. 6/51.	1036/8/A/50	51,0	összkomf.
65	Patkó u. 7.10/96.	1036/8/A/95	51,0	összkomf.
66	Petőfi u. 10.	855	28,0	összkomf.
67	Puskás T. u. 55 fsz. 4 (gondnoki)	4153/127	43,0	összkomf.
68	Puskás T. u. 55 fsz.1.		63,5	összkomf.
69	Puskás T. u. 55 fsz.2.		57,0	összkomf.
70	Puskás T. u. 55. fsz.3.		64,0	összkomf.
71	Puskás T. u. 55. 1/1.		64,0	összkomf.
72	Puskás T. u. 55. 1/2.		57,0	összkomf.
73	Puskás T. u. 55. 1/3.		57,0	összkomf.
74	Puskás T. u. 55. 1/4.		64,0	összkomf.
75	Puskás T. u. 55. 2/1.		57,0	összkomf.
76	Puskás T. u. 55. 2/2.		57,0	összkomf.
77	Puskás T. u. 55. 2/3.		57,0	összkomf.
78	Puskás T. u. 55. 2/4.		64,0	összkomf.
79	Puskás T. u. 55. 3/1.		50,0	összkomf.
80	Puskás T. u. 55. 3/2.		51,0	összkomf.
81	Puskás T. u. 55. 3/3.		51,0	összkomf.
82	Puskás T. u. 55. 3/4.		50,0	összkomf.
83	Szabadság út 142/1. fsz.2.	1193/0/B/2	58,0	összkomf.
84	Szabadság út 30/2.	2053	40,0	komfortos
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

**BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

2040 Budaörs, Dózsa György u. 21.

Tel./Fax: 06-23-421-010

E-mail: titkarsag@btg.hu

Webcím: www.btg.hu

Postacím: 2041 Budaörs, Pf. 57.

88	Templom tér 15. fsz/2.	113/0/A/2	33,0	összkomf.
89	Templom tér 15 1/5.	113/0/A/4	48,0	összkomf.
90	Templom tér 17. 1/2.	115/A/2	115,0	összkomf.
91	Vasvári P. u. 14/2.	323	63,0	komfortos
92	Zombori u. 72/1.	3547	65,0	komfortos
93	Zombori u. 72/2.	3547	39,0	komfortos

II. táblázat: Nem lakás célú ingatlanok

Sorszám	Címe	Hrsz. száma	Ter. (m ²)	Bérlő/használó
1	Arany János utca 7/1.	150	72,5	
2	Arany János utca 7/2.	150	87,7	
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	
8	Clementis u.22.	152/1	206,0	BUM
9	Dózsa György u. 10-12.	275	377,0	tűzoltóság
10	Ifjúság u. 20. fsz.2.	1036/3/A/92	48,0	Televideo Budaörs Kft.
11	Kismartoni u. 45.	3567/1	315,3	Közösségi Ház
12	Lévai u.31.	1036/11/A/	225,0	gyermekorvosi + védőnői rendelő
13	Patkó u. 9.	1036/9/A/100	240,0	könyvesbolt
14	Szabadság u. 162.	8457	90,0	Illyés Gyula Gimnázium garázsok
15	Szivárvány u.3.	1036/33/A100	107,0	
16	Szivárvány u.5.	1036/34/A100	115,0	orvosi rendelő
17	Templom tér 15.	113/A-3	54,0	Telekuckó
18	Templom tér 15.	113/A-3	83,0	Tanoda
19	Templom tér 17.	115/A/1	200,5	gyógyszertár
20	Templom tér 17.	115/A/1	44,4	orvosi rendelő