

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

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs, 2019.05.06.

Ikt.sz.: ID-39560/2019.

Lőrincz Mihály

Műszaki Ügyosztályvezető Úr

részére

Tárgy: 2018. évi önkormányzati tulajdonú ingatlan vagyongazdálkodásról szóló éves beszámoló**Tisztelt Ügyosztályvezető Úr!**

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

Az ingatlanállomány a 2018.12.31-i állapot szerint, hasznosítás függvényében történő felosztása:

lakáscélú ingatlanok: 91 db

nem lakás célú ingatlanok: 20 db

Az üzletág ingatlanokkal kapcsolatos feladatait a vagyonkezelési 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 ügyintézés, karbantartás, is az elvégzett feladatok közé tartozik.

A működés kereteit a nevezett vagyonkezelési 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 ingatlanokra fordítható keret jelentős része a különböző jogszabályok és a közműszolgáltatók által előírt ellenőrzésekre és mérőcserék elvégzésére lett fordítva. A fennmaradó összegből a tervezett kiadásokon kívül elsősorban a hibaelhárítások elvégzése történt.

	2018 [millió Ft]
Vagyonszerződés szerinti éves átalány keret	6
Karbantartásra fordított összeg	2,727
Közüemi és egyéb járulékos költségek	1,430
Összes kiadás	4,157

A végösszeg nem tartalmazza az üres ingatlanok téliesítési állagmegóvási munkálatainak a díját, a mellék vízmérő cserék költségeit, valamint a Kálvária u. 4/2. sz. alatti lakás gázszolgáltatás helyreállításának költségeit, amely összesen 1.224.427.- Ft. Ezeknek a tételeknek a teljesítése áthúzódott az idei évre, így az ezekről szóló számlákat is már 2019-re tudták kiállítani. A fennmaradó összeg egy része a Templom tér 9. sz. alatti vegyes tulajdonú ingatlan magántulajdonosa által reklamált, a vízhálózaton fellépő ún. „vízütés” effektus megszüntetésére lett betervezve, de a hidegre forduló időjárás megghiúsította a munkálatok elvégzését, így ez éven kerül sorra a kivitelezés. Az összeg másik része tartalékként lett függőben tartva, mert a gázvisszakötés és a téliesítés során várható volt, hogy egyéb előre nem tervezett kiadás is jelentkezik. Ezen kívül ez az összeg tartalmazza az üres ingatlanok fűtésfenntartási és ellenőrző munkák időarányos 2018. évre eső költségeit.

Az év elején kaptunk információt arról, hogy a Kálvária u. 4/2. sz. alatti lakás bérlője 2017 decemberében elhunyt. Az ingatlannal kapcsolatosan lakás kiürítési eljárás volt folyamatban a felhalmozódott hátralékok miatt. A visszavételt nehezítette, hogy az elhunyt egyik rokona jogosultnak érezte magát a bérleményben való tartózkodásra és nem mutatott hajlandóságot az átadására. Végül sikerült meggyőzni, és átadta az illető a lakást. Az ingatlan újbóli bérbe adásához szükségessé vált a felújítása és a hátralékok miatt kikapcsolt közművek visszaköttetése. Az Önkormányzattal történt egyeztetés alapján Társaságunk indította el a gázszolgáltatás helyreállítását. Az engedélyezés folyamata a szolgáltató leterheltsége miatt nagyon lassan haladt, és ezért csak 2019 elején került sor a szolgáltatás visszaállítására.

A lakás és nem lakáscélú ingatlanok égéstermék elvezetőinek vizsgálata 2018-ban is megtörtént, mely összesen 54 darab ingatlant érintett.

A kéményseprői vizsgálatok eredménye alapján nem volt szükség egy esetben sem beavatkozásra, minden kémény megfelelt a szabványoknak.

A 2018. évben végrehajtott ellenőrzéseink tapasztalataként megállapítható, hogy a bérelt lakásokban a karbantartások a hátralékkal nem rendelkező bérlők esetében kielégítőnek mondhatók, azonban a berendezési tárgyak (fűtőberendezések, gáztűzhely, konyaszekrény, szaniterek, stb...), nyílászárók, padlóburkolatok jellemzően elhasználódtak, elöregedtek, így cseréjük, felújításuk folyamatosan indokolt.

A lakás és nem lakáscélú – lakott, ill. üres - ingatlanok karbantartási és üzemeltetési munkálatainak részletezése a negyedéves beszámolóiban összeállításra, illetve az önkormányzat részére beküldésre került. Ilyen munkálatok voltak például a dugulás-elhárítások, vízóra cserék, vízgépészeti munkálatok, radiátor csere, ereszcsonna tisztítások, tető javítások, téli temperáló fűtések, közüzemi számlák, stb...

Sajnos néhány, nehéz anyagi helyzetben lévő bérlő által használt lakás állapota évről évre romlik. Ez a folyamat mind a bérlői karbantartáshoz szükséges anyagi források hiányából, mind a lakás nem megfelelő használatából adódik (pl. rendszeres, szakszerű szellőztetés hiánya).

Társaságunk az ellenőrzések során felvett jegyzőkönyvekben történt felszólításon kívül mind írásban, mind szóban adott műszaki tanácsokkal, a Család- és Gyermekegészségügyi Szolgálat egyéb módon segíti ezeket a bérlőket.

Az orvosi rendelők általános karbantartási feladatai mellett, a Szivárvány utca 5. szám alatt található felnőtt orvosi rendelőben a bejárat előtető mázolására is sor került a rovarirtás, klímaberendezések karbantartása, fertőtlenítése, vízóra cserék, egyéb javítási munkák mellett.

A Lévai utca 31. szám alatt található Gyermekegészségügyi Rendelő és Védőnői Szolgálat csatornarendszerében történt dugulást kellett elhárítani, amely során kiderült, hogy teljes kivezető szakasz rossz állapotú. A nyár folyamán elkezdett teljes körű felújítás során a szakasz cseréje megtörtént.

A Kamaraerdei Községi Ház üzemeltetése során kiemelkedő probléma nem jelentkezett 2018-ban.

Az év során el lettek végezve az orvosi rendelők rovarirtási munkái, kazánok karbantartása, kéményellenőrzés, az épület klímaberendezéseinek karbantartása. Történtek továbbá vízgépészeti- és csatornajavítások, nyílászárók karbantartása, elektromos javítások és tisztasági festés.

A Budaörsi Egészségközpont fél évenként esedékes bérlemény ellenőrzése el lett végezve. Az üzemszerű működéshez szükséges dokumentumokat az üzemeltető hiánytalanul bemutatta. A bérleményellenőrzési jegyzőkönyvet továbbítottuk a vagyongazdálkodási osztály részére.

Bérleti díjak, hátralékok

A piaci alapú lakbér mértéke övezeti besorolástól függetlenül 2.000.- Ft/m²/hó összegre változott, a közületi díjak a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett infláció mértékével változtak.

Hátralékok vonatkozásában az általunk kezelt ingatlanállomány tekintetében jelentős összegek halmozódtak fel, viszont a 2017-évi összegekhez viszonyítva a hátralékok összege jelentősen csökkent. A 2018.12.31-i állapot szerint a lakáscélú ingatlanállományra vonatkozóan a következő tételek kerültek rögzítésre, mint hátralék:

Bérleti díj és külön szolgáltatási díj hátralék: 7.640.278,- Ft

Távhő hátralék: 4.930.237,- Ft

Szemétdíj hátralék: 98.510,- 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 2019. évi tervei:

- 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 továbbiakban is.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Üdvözlettel:



Tamás Ervin
ügyvezető



Melléklet:

- *Ingatlanállomány aktualizált címlistája hasznosítás függvényében történő felosztással*

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.
42	Károly Király u. 62/2.	535	48,0	komfortos
43	Kőhid 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
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

II. táblázat: Nem lakás célú ingatlanok

Sorszám	Címe	Hrsz. száma	Ter. (m ²)	Bérlő/használó
1	Arany János utca 7/1.	150	72,5	Önk. Raktár
2	Arany János utca 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	Clementisz 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	gyerekorvosi + védőnői rendelő
13	Patkó u. 9.	1036/9/A/100	240,0	üres
14	Szabadság u. 162.	8457	90,0	Illyés Gyula Gimnázium garázsok
15	Szivárvány u.3.	1036/33/A100	107,0	üres
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