

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

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs, 2020.06.16.

Ikt.sz.: ID-43789/2020.

**Lőrincz Mihály**

Műszaki Ügyosztályvezető Úr

részére

Tárgy: 2019. 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 bérlakás, de a kezelendő ingatlanok közé nem lakáscélú ingatlanok is tartoznak.

Az ingatlanállomány a 2019.12.31-i állapot szerint, hasznosítás függvényében történő felosztása:

lakáscélú ingatlanok: 91 db

nem lakás célú ingatlanok: 20 db

Az üzletág ingatlanokkal kapcsolatos feladatait a 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.

## Ingatlankezelési 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.

	2019 [millió Ft]
Vagyonszerződés szerinti éves átalány keret	10
Karbantartásra fordított összeg	6,547
Közüzem és egyéb járulékos költségek	2,476
<b>Összes kiadás</b>	<b>9,023</b>

A végösszeg nem tartalmazza az üres ingatlanok téliesítési állagmegóvási munkálataihoz kapcsolódó költségek egy részét, egy mellék vízmérő hely szabványosítási és csere költségeit. Ezeknek a tételeknek a teljesítése áthúzódott az idei évre, így az ezekről szóló számlákat is már 2020-ra tudták kiállítani. A fennmaradó összeg egy része a téliesítés során várható, egyéb előre nem tervezett kiadás, valamint váratlan, az időjárással, évszakkal kapcsolatos rendkívüli helyzetek finanszírozására és a téli időszakban megnövekvő fűtési költségekre lett tartalékolva.

A 2019-es év egy előző évről áthúzódó ügy folytatásával kezdődött. Ennek során a Károly király u. 62-2 sz. alatti elhunyt bérlő fiával kötöttünk bérleti szerződést. Nehezítette a feladatot, hogy az apa jelentős hátralékot halmozott fel a közműszolgáltatók felé és a mérőórákat emiatt leszerelték. Sikertelenül elváltunk, hogy az új bérlő visszaállítsa az eredeti állapotot, így ezt nem kellett jelentős költségekből Társaságunknak elvégezni.

A Kálvária u. 4/2. sz. alatt megüresedett és hasonló okok miatt leszerelt közüzemű órák visszakötése még a tavalyi évben kezdődött el, az Önkormányzat által végzett felújítással egy időben. A BTG Nonprofit Kft. a gázszolgáltatás visszaállítását intézte, amely a szolgáltató nehézkes ügyintézése miatt csak ez év tavaszán valósult meg.

A Templom tér 15. sz. alatti társasház közös képviselője a tavalyi év őszén váratlanul elhunyt. Társaságunk segítségével idén sikerült találni egy közös képviselőt, aki elvállalta és folyamatosan ellátja a szükséges teendőket.

Bérlők jelezték a Kamaraerdei u. 59-61. sz. társasházzal kapcsolatban, hogy jelentősen elszaporodtak a patkányok a rendszeres irtások ellenére. Szakemberekkel soron kívüli irtást végeztettünk a kérdéses lakásban, valamint a gócpontot jelentő tároló helyiség lemezburkolatot kapott.



Sajnos az éven is elhunyt egyik bérlőnk. A Petőfi u. 10. sz. alatti lakást hozzátartozója adta vissza, amelyet ezután nem sokkal bérbe is adtunk egy rászoruló családnak.

Elszállítottuk a felesleges berendezési tárgyakat, valamint szakember segítségével elvégeztettük a gázkazán karbantartását a beköltözés előtt.

Sikerült az idén megoldani a Templom tér 9. sz. alatt található háromlakásos ingatlannál a magántulajdonos által panaszolt, a vízhálózatban tapasztalt vízütés effektus kellemetlen és veszélyes hatásait.

Idén is megtörténtek az égéstermék elvezetők ellenőrzései a módosult jogszabályok alapján, vagyis az üres és nem lakás célú ingatlanokban összesen 26 kémény lett megvizsgálva. Ezek közül háromnál kell javítást elvégezni a jövő évi ellenőrzés időpontjáig. A lakott ingatlanok ellenőrzése a Katasztrófavédelem hatáskörébe kerültek, így náluk lett megrendelve a vizsgálatok elvégzése.

Sor került az őszi folyamán a Puskás Tivadar u. 55. társasház földszinti folyosóinak és a teljes lépcsőház tisztasági festésére.

A lakás célú ingatlanokban elsősorban elektromos hálózati, vízgépészeti javítások, karbantartások, valamint duguláselhárítások történtek. Az őszi időszak beköszöntével elkezdődnek a téliesítéssel kapcsolatos munkálatok szervezése, a tetők, ereszcsonnák ellenőrzése, az üres ingatlanok fagymentesítése.

Az ingatlanokkal kapcsolatban az éven eddig harminc esetben történt szerződés hosszabbítás, illetve új bérleti szerződés megkötése. Ezek a szerződések összesen hetvenkilenc fő számára biztosítják a lakhatást.

Nem lakás célú ingatlanok közül a Kismartoni 45. sz. alatti Kamaraerdei közösségi ház orvosi rendelőiben és védőnői irodában új szűnyoghálókat kerültek felszerelésre. Ezen kívül a nagyteremben megtörtént a cseréje a két elavult nagyteljesítményű klímaberendezésnek az Önkormányzat finanszírozásával, valamint egy új készülék is fel lett szerelve az öltözőben a megbízási díj keretéből. Továbbá különböző villamossági, vízgépészeti javítások, valamint a lépcsőház, folyosók és a fitness-terem festése is megtörtént az idén, valamint további belső felújítási munkák is sorra kerülnek az idén. A hátsó parkolónál található tároló előtti terület csapadékvíz elvezetés megoldása is megtörtént, valamint a parkoló aszfaltburkolatának javítása is.

A Lévai u. 31. sz. alatti gyermekorvosi rendelő és védőnői szolgálat helyiségeiben az év során többször történt leázás az egyik emeleti lakásból, amelynek helyreállítását és a biztosítási ügyintézkedést kellett lebonyolítanunk. Ezen kívül az előforduló garanciális hibákat jeleztük az Önkormányzat felé és támogattuk a javítások lebonyolítását. Elvégeztük a szappanadagolók elemcseréjét, felszereltettünk tájékoztató táblákat, valamint a külső, nagyméretű hirdetőtáblák rögzítése és elektromos bekötése is megtörtént.

A Szivárvány u. 5. sz. alatti orvosi rendelőben az év folyamán elektromos és vízgépészeti javítások, karbantartások kerültek elvégzésre. Ezen kívül a klímaberendezések tisztítása, fertőtlenítése megtörtént a nyár elején, a fenti nem lakás célú ingatlanokban.

Mindhárom orvosi rendelőben megtörtént a rovarirtás az év során.

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

Hátralékok vonatkozásában a 2018-évi összegekhez viszonyítva a hátralékok összege jelentősen csökkent. A 2019.12.31-i állapot szerint a lakáscélú ingatlanállományra vonatkozóan 5.268.429,- 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 2020. 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 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

Ingatlan				
Sorszám	Címe	Hrsz. száma	Ter. (m <sup>2</sup> )	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	szükséglakás
9	Baross u. 74/7.	996/2/A-7	35,0	szükséglakás
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.	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 <sup>2</sup> )	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