

Budaörs Város Önkormányzat

Budaörs, 2021.05.11.

Polgármesteri Hivatal

Ikt.sz.: ID-47535/2021.

Műszaki Ügyosztály

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Lőrincz Mihály

Műszaki Ügyosztályvezető Úr

részére



20210518-1040-034969-0-00

Tárgy: 2020. 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 2020.12.31-i állapot szerint, hasznosítás függvényében történő felosztása:

Lakáscélú ingatlanok: 91 db

Nem lakás célú ingatlanok: 19 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 ügyintézése, 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.

	2020 [millió Ft]
Vagyonszerződés szerinti éves átalány keret	12
Karbantartásra fordított összeg	8,447
Közüemi és egyéb járulékos költségek	1,654
Összes kiadás	10,101

A koronavírus-járvány jelentősen megnehezítette feladataink megvalósítását. Igyekeztünk a fizikai kontaktusok számát lecsökkenteni a minimális szintre, ezért számos feladat elvégzése elhalasztásra került. A végösszeg nem tartalmazza az üres ingatlanok téliesítési állagmegóvási munkálataihoz kapcsolódó költségek egy részét, több mellék vízmérő hely szabványosítási és csere költségeit, valamint a szolgáltató cserével kapcsolatos adminisztrációs díjait. Ezeknek a tételeknek a teljesítése áthúzódott az idei évre, így az ezekről szóló számlák is már 2021 évben kerülnek kiállításra. 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. Ezen kívül az elhalasztott karbantartási feladatok tervezett költségei sem kerültek kifizetésre. Bízunk benne, hogy idén a járvány megfékezését célzó korlátozások sikerrel járnak és teljes mértékig el tudjuk végezni feladatainkat. Ebben reméljük, hogy partnerek lesznek a kivitelezők és a bérlők is.

2020. év elején úgy tűnt, hogy egy nyugodt, tervezhető év elé nézünk. A tél folyamán nem történt rendkívüli esemény, elkezdődött karbantartási feladatok ütemezése, egyeztetése (klímatisztítások, elektromos ellenőrzések, kéményjavítások stb.). Márciusban, a koronavírus járvány miatt bevezetett intézkedések jelentősen befolyásolták tevékenységünket, a személyes kontaktusokkal járó feladatok csökkentése érdekében csak a sürgős, halaszthatatlan esetekben történtek intézkedések a helyszíneken. Júniustól, a helyzet javulásával fokozatosan elkezdődtek az elmaradt munkálatok pótlása. Ezt nehezítette a kivitelezők túlterheltsége, valamint a bérlők jelentős részének az aggodalma a személyes találkozásoktól, helyszíni munkavégzéstől. A nyár végén megjelenő második hullám enyhébb szigorításokkal járt, mint a tavaszi időszakban, de a tél beköszöntével a helyzet ismét romlott, így feladatellátásunk is nehezebbé vált.

Az üres és nem lakás célú ingatlanok égéstermék elvezetőinek vizsgálata 2020-ban is megtörtént egy kéményseprő-ipari szolgáltató cég végezte el 21 helyszínen. A vizsgálatok során sürgős beavatkozást igénylő hibát nem tártak fel, viszont 3 db kémény esetén merült fel olyan probléma, amelyet a következő ellenőrzésig kell kijavítani. Ezek a fűtési szezon után kerülnek elvégzésre. A lakás célú ingatlanok ellenőrzését a katasztrófavédelem kéményseprő-ipari igazgatóhelyettesi szervezete végzi sormunka, valamint egyeztetés alapján.

A tavalyi év végén megtörténtek a lejáró hitelességű víz mellékmérők cseréje is, 23 ingatlanban összesen 40 db lett átszerelve. Ezek közül négy mérő cseréje idén történt meg. Az érintett ingatlanok bérlőivel vagy nem sikerült korábban időpontot egyeztetni, vagy a járvánnyal kapcsolatosan karanténba kerültek és csak annak feloldása után lehetett az ingatlanba bejutni biztonsággal.

A Templom tér 9. sz. alatt egy magántulajdonos, valamint két önkormányzati tulajdonú, kezelésünkben álló ingatlan található. A magántulajdonos korábban jelezte az Önkormányzat, valamint társaságunk irányába is, hogy az ingatlant határoló szilárd falazatú kerítés állapota romlik és kérte annak helyreállítását. Az elkészített szakvélemény figyelembe vételével bekért árajánlatok alapján az elvégzendő munkálatok meg lettek osztva az Önkormányzat és a BTG Nonprofit Kft. között, amelyek október végére el is készültek.

A fűtési szezon kezdete után jelezte a Kálvária u. 4/1. sz. ingatlan bérlője, hogy a lakás fűtését biztosító gázkonvektor nem működik megfelelően, a készüléket átvizsgáló szerelő gazdaságosan nem javíthatónak minősítette a berendezést. Megbízásunk alapján egy kivitelező elvégezte a konvektor cseréjét a szükséges engedélyek beszerzésével együtt. Az új berendezés beüzemeléséig, hordozható elektromos hőszugárzótadtunk át a bérlő részére.

2020. év végéig kilenc ingatlan elektromos hálózatának a karbantartása történt meg az érintésvédelmi és tűzvédelmi előírások figyelembevételével.

A Puskás T. u. 55. sz. alatti önkormányzati tulajdonú épületben lakó bérlők jelezték felénk, hogy az őszi, hidegebb időjárás beköszöntével egyre több galamb telepedik meg az épületben található fürdőszobák körablakainak a párkányán. Ezeknek az ablakoknak egy része a lépcsőházat a lakásokkal összekötő függőfolyosók közelében található, így a galambok ürülékükkel szennyezik be a folyosókat. Ennek elhárítására galambriasztó tüskéket szereltettünk fel az ablakpárkányokra.

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

Az őszi időszak beköszöntével elkezdődnek a téliesítéssel kapcsolatos munkálatok szervezése, a tetők, ereszcatornák ellenőrzése, az üres ingatlanok fagymentesítése.

Nem lakás célú ingatlanok közül a Kismartoni 45. sz. alatti Kamarerdei Községi Ház üzemeltetése során festés, tapétázás, burkolat lerakás történt, és el lettek végezve az orvosi rendelők rovarirtási munkái, kazánok karbantartása, kéményellenőrzés, az épület klímaberendezéseinek karbantartása, a mozgáskorlátozott felvonó ellenőrzése és felülvizsgálata. Történtek továbbá duguláselhárítás, vízgépészeti- és csatornajavítások, nyílászárók karbantartása, elektromos javítások.

Az orvosi rendelők általános karbantartási feladatai mellett, a Szivárvány utca 5. szám alatt található felnőtt orvosi rendelőben az év folyamán több esetben elektromos javítások váltak szükségessé, valamint megtörtént a rovarirtás, klímaberendezések karbantartása, fertőtlenítése a vízgépészeti javítás és egyéb karbantartási munkák mellett.

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 is megtörtént szükség szerint.

A Lévai utca 33. szám alatt található orvosi rendelőt június hónapban kaptunk meg kezelésbe. Itt a riasztó átjelző rendszere került lecserélésre, valamint elektromos javítások történtek.

Társaságunk kezeléséből kikerült a Szivárvány u. 3. sz. alatti volt Posta helyiségei, valamint az Ifjúság u. 20. fszt. 2. sz. alatti, TV stúdióként működő ingatlan.

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 szerződések szerint a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett infláció mértékével változtak.

Hátralékok vonatkozásában a 2019-évi egyenleghez viszonyítva a tartozások összege csökkent. A 2020.12.31-i állapot szerint a lakáscélú ingatlanállományra vonatkozóan 4.914.024,- Ft bérleti díj és külön szolgáltatási díj hátralék van nyilván tartva.

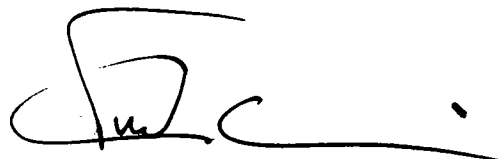
A kintlévőségek kezelése a jogszabályoknak megfelelően történik. A hátralékkal rendelkező bérlőket kollégáink negyedévente felszólítják a hátralékok törlesztésére. Ha a felszólítások ellenére sem történik befizetés, akkor a behajtás jogi útra kerül.

Az ingatlankezelési ágazat 2021. évi tervei:

- a korona-vírus elleni küzdelem miatt háttérbe szorult feladatok elvégzése, 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,
- az Önkormányzat által betervezett felújítások műszaki tartalmának meghatározásában, valamint az elkészült munkák átvételében történő hathatós részvétel,
- a bérlok feladatainak, kötelezettségeinek ellenőrzése, esetleges felszólítások (pl. közműszámlák fizetésének-, lakás karbantartásával kapcsolatos feladatok ellenőrzése stb.),
- a jelentős hátralékot felhalmozó bérlok felszólítása, jogi úton történő behajtás, tulajdonos engedélyével kilakoltatás megindítása,
- lejárt hitelességű közműórák cseréje,
- bérleti szerződések folyamatos figyelemmel kísérése, bérlok értesítése a szerződések lejárataról,
- az Önkormányzattal kialakult eredményes együttműködés megtartása a továbbiakban is.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Üdvözlettel:



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

I. táblázat: Lakás célú ingatlanok 2020.12.31.

Ingatlan				
Sorszám	Címe	Hrsz. száma	Ter. (m ²)	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.	9	91,0	összkomf.
19	Farkasréti u. 6/2.	9	32,0	komfortos
20	Farkasréti u. 6/4.	9	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.

BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

BTG

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.

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 2020.12.31.

Sorszám	Címe	Hrsz. száma	Ter. (m ²)	Bérlő/használó
1	Arany János u. 7/1.	150	72,5	Önk. Raktár
2	Arany János u. 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	Clementis u. 22.	152/1	206,0	BUM
9	Dózsa György u. 10-12.	275	377,0	Tűzoltóság
10	Kismartoni u. 45.	3567/1	315,3	Közösségi Ház
11	Lévai u. 31.	1036/11/A/1	224,0	gyermekorvosi + védőnői rendelő
12	Lévai u. 33.	1036/12/A/102	101,0	orvosi 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. 5.	1036/34/A100	115,0	orvosi rendelő
16	Templom tér 15.	113/A-3	54,0	Telekuckó
17	Templom tér 15.	113/A-3	83,0	Tanoda
18	Templom tér 17.	115/A/1	200,5	gyógyszertár
19	Templom tér 17.	115/A/1	44,4	orvosi rendelő