

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

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs, 2024.05.08.

Ikt.sz.: ID-57946/2024.

Lőrincz Mihály

Műszaki Ügyosztályvezető Úr

részére

Tárgy: 2023. 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 2023.12.31-i állapot szerint, hasznosítás függvényében történő felosztása:

Lakáscélú ingatlanok:	92 db
Nem lakás célú ingatlanok:	17 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 Bérlo 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 ingatlankezelési keret jelentős része a tervezett kiadásokon kívül elsősorban a hibaelhárítások elvégzésére lett fordítva. Ezen kívül jelentős összeget képvisel az üres és használatba adott ingatlanokkal kapcsolatos rezsi és karbantartási feladatok költsége.

	2023 [millió Ft]
Vagonszerződés szerinti éves átalány keret	12
Karbantartásra fordított összeg	7,318
Közüzemi és egyéb járulékos költségek	5,165
Összes kiadás	12,483

Továbbra is időnként nehézségeket okoz egy – egy javítási, karbantartási feladatnál, hogy rövid időn belül vállalkozót találjunk a feladatok megoldására. A kivitelezők leterheltsége továbbra is érezhető, sokszor többszöri időpont egyeztetésre is szükség van egy feladat elvégzésére. Ezen kívül az általunk megrendelt munkálatok elsősorban kisebb összegűek, ezért sok vállalkozó nem végzi el. További teherként jelentkezett az anyagárak emelkedése és ezzel együtt a munkadíjak növekedése is.

Az üres és nem lakás célú ingatlanok égéstermék elvezetőinek vizsgálata 2023-ben is megtörtént, egy kéményseprő-ipari szolgáltató cég végezte el 13 helyszínen. A vizsgálatok során sürgős beavatkozást igénylő hibát nem tártak fel. A lakás célú ingatlanok ellenőrzését a katasztrófavédelem kéményseprő-ipari igazgatóhelyettesi szervezete végzi sormunka, valamint egyeztetés alapján.

A tavalyi évben 7 darab vízmérő cseréje vált szükségessé, hitelesség lejárta miatt.

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

Az elektromos energia, valamint földgáz díjak emelkedése érezhető volt az üres és használatba adott ingatlanok közműszámláin. A növekedés szintje viszont nem látszik olyan mértékűnek, ami veszélyeztetné a fenntartást.

A távhő költségekkel kapcsolatosan az érintett –társasházakban található- orvosi rendelőknek szerencsére a lakossági díjakkal egy szinten maradt az elszámolás egységára, így jelentős emelkedés nem történt. Az őszi időszak beköszöntével elkezdődtek a téliesítéssel kapcsolatos munkálatok szervezése, az üres ingatlanok fagymentesítése.

Ebben az évben kezelésünkbe került három oktatási intézmény gondnoki lakása, valamint két, Önkormányzat által vásárolt lakás is.

Az év során jelentős esemény volt, a Lévai u. 33. sz. alatti társasházban található lakásban élő bérlőnk áthelyezése a Mező utca 6. sz. alatti egyik bérlakásba, melynek bérlője az év elején elhunyt. Mivel a néhai bérlőnek nem volt hozzátartozója, ezért a lakás kiürítését és festését, takarítását Társaságunk oldotta meg. A lakáscsere azért volt szükséges, mert a Lévai utcai társasházban élő bérlő jelentős mennyiségű lomot halmozott fel a lakásban, ami miatt a csótányok jelentősen elszaporodtak, megfertőzve a társasház más lakásait is. A bérlő átköltözése után a lakás kiürítése és takarítása is a BTG feladata volt. Ennek során háromszor kellett rovarirtást végeztetni, hogy teljes mértékben elpusztuljanak a kártevő rovarok.

Az év végén került sor egy bérleti szerződés felmondására. A bérlő jelentős bérleti díj hátralékot halmozott fel és a közműtartozásai miatt a gáz és villany mérőt is leszerelték. A lakás visszavétele után a hátramaradt lomokat, bútorokat Társaságunk szállította el és tette beköltözhetővé a lakást. Ezt a lakást még a karácsonyi ünnepek előtt megkapta egy bérlő, ezért sürgősen meg kellett oldani a villamos áram ellátását és a fűtését, ami sikeresen megtörtént.

Néhány üres ingatlannál előfordult, hogy a közműszolgáltatók a ténylegesnél sokkal nagyobb fogyasztást vélelmeztek, így jelentős díjszámlák keletkeztek, amelyek megjelentek a közüzemi és egyéb járulékos költségekben. Ezek a túlszámlázások az éves szolgáltatói leolvasások után jóváírásra kerülnek.

Az orvosi rendelők általános karbantartási feladatai mellett, a Szivárvány utca 5. szám alatt található felnőtt orvosi rendelőben az év folyamán megtörtént a rovarirtás, klímaberendezések karbantartása, fertőtlenítése, lejárt hitelességű víz mellékmérők cseréje, valamint a nyár folyamán betört hőszigetelt üveg cseréje.

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 vízgépészeti javítás, belső informatikai hálózat és eszköz javítása, valamint a fűtési rendszer karbantartása, beüzemelése is megtörtént. Továbbá szükséges volt néhány álmennyezeti elem cseréjére.

A Lévai utca 33. szám alatt található orvosi rendelőben is megtörtént a rovarirtás, valamint a klímaberendezések karbantartása, ezen kívül az egyik közös helyiségben, kérésre plusz led panelt szereltettünk fel a nagyobb fényerő elérése érdekében. Ebben a rendelőben is szükséges volt néhány álmennyezeti elem cseréjére.

A Kamarerdei Községi Ház üzemeltetése során ablakok, belső ajtók, épület előtti padok, virágtartók festése, mázolása történt meg. El lettek végezve az orvosi rendelők rovarirtási munkái, kazánok karbantartása, és szükséges volt az egyik javítása is. Továbbá a kéményellenőrzés, az épület klímaberendezéseinek karbantartása, a mozgáskorlátozott felvonó ellenőrzése és felülvizsgálata is megtörtént.

Bérleti díjak, hátralékok

A piaci lakbér mértéke nőtt, valamint bevezetésre került a költség elvű lakbér alkalmazása. A közületi díjak a szerződések szerint a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett infláció mértékével változtak.

Hátralékok vonatkozásában a 2022-évi egyenleghez viszonyítva a tartozások összege jelentős mértékben csökkent. A 2023.12.31-i állapot szerint a lakáscélú ingatlanállományra vonatkozóan 3.435 E 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 2024. évi tervei:

- 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,
- adatszolgáltatás az Önkormányzat számára
- 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*

BTG Nonprofit Kft.

2040 Budaörs, Dózsa Gy. u. 21.

Telefonszám: 06-23-420-151

Adószám: 10639205-2-13

OTP Budaörs 11742173-21020993
12.

Melléklet

Lakáscélú ingatlanok

Ingatlan				
Sr.	Címe	Hrsz. száma	Ter. (m ²)	Komf.fok
1	Ady Endre u. 3	581	30,0	komfortos
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	Esze Tamás u. 7.	14	62,2	összkomf.
16	Farkasréti u. 6/1	11	91,0	összkomf.
17	Farkasréti u. 6/2	11	32,0	komfortos
18	Farkasréti u. 6/4	11	42,0	összkomf.
19	Farkasréti u. 21	2328	56,0	összkomf.
20	Farkasréti u. 23	2328	50,0	összkomf.
21	Farkasréti u. 54/1.	2687/1	142,7	összkomf.
22	Farkasréti u. 54/2.	2687/2	167,0	összkomf.
23	Ifjúság u. 6. (Herman isk. gondnoki lakás)	1036/50	50,0	összkomf.
24	Ifjúság u. 10. 4/14	1036/3/A/14	50,0	összkomf.
25	Ifjúság u. 14. fsz.1	1036/3/A/37	48,0	összkomf.
26	Ifjúság u. 14. fsz.2	1036/3/A/38	50,0	összkomf.
27	Ifjúság u. 14. 1/4	1036/3/A/40	48,0	összkomf.
28	Ifjúság u. 16. fsz.3	1036/3/A/57	48,0	összkomf.
29	Ifjúság u. 16. 4/15	1036/3/A/69	48,0	összkomf.
30	Ifjúság u. 18. 3/12	1036/3/A/84	48,0	összkomf.
31	Ifjúság u. 20. 2/7	1036/3/A/97	48,0	összkomf.
32	Ifjúság u. 20. fsz.3	1036/3/A/93	48,0	összkomf.
33	Kálvária u. 4/1	1504	37,0	komfortos
34	Kálvária u. 4/2	1504	37,0	komfortos

35	Kamaraerdei u. 59-61/8.fsz	3428/5/A/8	46,0	összkomf.
36	Kamaraerdei u. 59-61/6 fsz	3428/5/A/6	39,0	összkomf.
37	Kamaraerdei u. 59-61/4 1.em.	3428/5/A/4	50,0	összkomf.
38	Kamaraerdei u. 59-61/2 fsz	3428/5/A/2	58,0	összkomf.
39	Kamaraerdei u. 31/1	3401/1/A/3	64,0	összkomf.
40	Kamaraerdei u. 31/3	3401/1/A/1	59,0	összkomf.
41	Kőhid u. 32.	1764	50,0	összkomf.
42	Lévai u. 5. fsz.2	1036/1/A/36	50,0	összkomf.
43	Lévai u. 29. 5/44	1036/10/A/43	51,0	összkomf.
44	Lévai u. 31. 1/5	1036/11/A/11	50,0	összkomf.
45	Lévai u. 31. 2/16	1036/11/A/22	51,0	összkomf.
46	Lévai u. 31. 3/24	1036/11/A/30	51,0	összkomf.
47	Lévai u. 31. 7/66	1036/11/A/72	51,0	összkomf.
48	Lévai u. 33. 2/16	1036/11/A/22	51,0	összkomf.
49	Lévai u. 33. 3/22	1036/12/A/22	51,0	összkomf.
50	Lévai u. 33. 4/31	1036/12/A/31	51,0	összkomf.
51	Lévai u. 33. 4/36	1036/12/A/36	51,0	összkomf.
52	Lévai u. 33. 8/73	1036/12/A/73	51,0	összkomf.
53	Mező u.6/1	173/4	32,0	komfortos
54	Mező u.6/2	173/4	42,0	komfortos
55	Mező u.6/3	173/4	42,0	komfortos
56	Ostor köz 2.	1701/1	65,0	komfortos
57	Ostor köz 2/2.	1701/1	30,5	komfortos
58	Öszibarack u. 29. Kesjár isk. gondnoki lakás	4502/1	53,3	összkomf.
59	Patkó u.5. 2/12	1036/7/A/11	51,0	összkomf.
60	Patkó u.5. 5/46	1036/7/A/45	51,0	összkomf.
61	Patkó u.5. 7/67	1036/7/A/66	51,0	összkomf.
62	Patkó u.7. 6/51	1036/8/A/50	51,0	összkomf.
63	Patkó u.7. 10/96	1036/8/A/95	51,0	összkomf.
64	Petőfi u. 10.	855	28,0	összkomf.
65	Puskás T.55 fsz. 4 (gondnoki)	4153/127	43,0	összkomf.
66	Puskás T.55 fsz.1		63,5	összkomf.
67	Puskás T.55 fsz.2		57,0	összkomf.
68	Puskás T.55. fsz.3		64,0	összkomf.
69	Puskás T.55. 1/1		64,0	összkomf.
70	Puskás T.55. 1/2		57,0	összkomf.
71	Puskás T.55. 1/3		57,0	összkomf.
72	Puskás T.55. 1/4		64,0	összkomf.
73	Puskás T.55. 2/1		57,0	összkomf.
74	Puskás T.55. 2/2		57,0	összkomf.
75	Puskás T.55. 2/3		57,0	összkomf.
76	Puskás T.55. 2/4		64,0	összkomf.

77	Puskás T.55. 3/1		50,0	összskomf.
78	Puskás T.55. 3/2		51,0	összskomf.
79	Puskás T.55. 3/3		51,0	összskomf.
80	Puskás T.55. 3/4		50,0	összskomf.
81	Szabadság út 142/1 fsz.2.	1193/0/B/2	58,0	összskomf.
82	Szabadság út 30/2	2053	40,0	komfortos
83	Szabadság u. 30/3.	2054	n.a.	komfortos
84	Szabadság u. 162 Illyés gimn. gondnoki lakás	8457	70,0	összskomf.
85	Templom tér 15 1/5.	113/0/A/4	48,0	összskomf.
86	Templom tér 15 1/6	113/A/6	45,0	komfortos
87	Templom tér 15 Fsz/2	113/0/A/2	33,0	összskomf.
88	Templom tér 8 (alsó)	66	46,0	összskomf.
89	Templom tér 8 (felső)	66	57,3	komfortos
90	Templom tér 9/1	67	68,0	komfortos
91	Templom tér 9/2	67	65,0	komfortos
92	Vasvári P.u.14/2.	323	63,0	komfortos

Nem lakáscélú ingatlanok

Ingatlan				
Sr.	Címe	Hrsz. száma	Ter. (m ²)	Megj.
1	Bárány u. 12/b	1348/4	56,0	pince
2	Budakeszi u. 3.	1431	31,0	pince
3	Dózsa György u. 10-12.	275	377,0	tűzoltóság
4	Kismartoni u. 45.	3567/1	315,3	közösségi ház
5	Lévai u.31.	1036/11/A/	225,0	gyerekorvosi + védőnői rendelő
6	Lévai u. 33.	1036/12/A/102	101,1	orvosi rendelő
7	Patkó u. 1 BULÁKE	1036/5/A/100	47,0	
8	Patkó u. 1. ABC		116,0	
9	Patkó u. 1 Pizzéria		52,0	
10	Patkó u. 1 kerékpár tároló		22,5	
11	Szabadság u. 162.	8457	90,0	Illyés Gimn. garázsok
12	Szivárvány u.5.	1036/34/A100	115,0	orvosi rendelő
13	Templom tér 15.	113/A-3	54,0	Telekuckó
14	Templom tér 15.	113/A-3	83,0	volt Tanoda

15	Templom tér 17.	115/A/1	200,5	gyógyszertár
16	Templom tér 17.	115/A/1	44,4	orvosi rendelő
17	Templom tér 17. 1/2	115/A/2	115,0	iroda