

## **MUNKAANYAG**

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2015. december 15-ei ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonú bérlakások 2016. évi üzemeltetése, javaslattétel a lakbérek 2016. évi mértékére, a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2016. évi feladatokra

**Előterjesztő:**

Lazók Zoltán polgármester

**Előkészítő:**

Dudás Kinga ügyvezető

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Mint ismeretes, az önkormányzati tulajdonú bérlakások üzemeltetését 2015. április 1-től a VARIKONT Szolgáltató Kft. látja el.

A Képviselő-testület a bérlakások üzemeltetésének elsődleges forrásaként a befolyt lakbért, illetve a helyi rendelet szerinti lakbértámogatást, illetve a befolyt közüzemi díj (vízdíj) bevételeket jelölte meg, a bevételekből meg nem térülő kiadásokat pedig az üzemeltetőnek megtéríti.

E kiadásaink az alábbiakban sorolt, rendszeresen elvégzendő feladatokkal és azokhoz kapcsolódó üzemeltetési költségekkel indokoltak.

### **1. Javaslat a bérlakás üzemeltetési szerződés módosítására, a lakbér 2016. évi mértékére**

Az üzemeltetés vonatkozásában az alábbi feladatok ellátásáról kell gondoskodni év közben:

#### **➤ Bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés, a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlása az alábbiak szerint:**

Piaci típusú lakásigénylések nyilvántartásba vétele, megfizetett óvadékok kezelése, bérleti szerződések megkötése. Bérleti jogviszony megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos ügyintézés. (Felmondás, díjhátralék behajtása, fizetési meghagyás, végrehajtás, kilakoltatás). Részletfizetési megállapodások megkötése (díjhátralék esetén.). Bérleti szerződések módosítása. A megüresedett lakások hasznosítására vonatkozóan indokolással ellátott javaslatok készítése. Bérlőtársi szerződés, bérleménybe történő befogadás, lakáscsere esetén a bérbeadói hozzájárulás megadása. A bérlakások állapotának ellenőrzése. A bérleti szerződések megkötése előtt a lakásban állapotfelmérés készítése, adósságkezelési szolgáltatással kapcsolatos ügyintézés (igazolás kiadása, kapcsolattartás). Bérbeadói, bérlői megállapodások megkötése (a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, átalakítására, korszerűsítésére).

#### **➤ Közüzemi díjak rendezése**

#### **➤ Társasházi ügyek intézése:**

Társasházi közgyűléseken való részvétel, szavazás, a tulajdonos képviselője. A közös költséggel, illetve felújítási alapokkal kapcsolatos ellenőrzési nyilvántartási feladatok ellátása, az önkormányzati tulajdoni hányad arányának megfelelő karbantartási és felújítási számlák fogadása, jogos igények elismerése.

#### **➤ A kizárólagosan önkormányzati tulajdonban álló épületekben a kötelező szolgáltatások biztosítása:**

A közös használatra szolgáló területek tisztántartása (házfelügyelői szolgáltatás), közműellátásról való gondoskodás, kéményseprő szolgáltatás, rágcsálóirtás.

#### **➤ Az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatai ellátása:**

Díjelőírás, számlázás, díjbeszedés, közös- és egyéb költségek átutalása, könyvelés, hátralékok nyilvántartása és behajtása, ügyfélforgalom lebonyolítása, lakásigények kezelése, lakásokkal kapcsolatos statisztikai jelentés készítése, a bérlők bérleti jogviszonyának folyamatos nyilvántartása és azzal kapcsolatos tájékoztatók készítése a bérlők és a bérlőkijelölő (önkormányzat) felé, elkülönített nyilvántartás vezetése a kiadásokról és bevételekről, mely alapján elkészíti az év során a szükséges elszámolásokat és beszámolókat.

➤ **Karbantartási feladatok ellátása:**

Épület karbantartása, gondoskodás az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, a helyiségek berendezéseiben, vezetékeiben keletkezett hibák megszüntetése. A vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzése, a bérlők által bejelentett egyéb karbantartási igények fogadása, azok jogosságának kivizsgálása. A karbantartási feladatokhoz kapcsolódó ügyintézés: árajánlatok kérése, kivitelező kiválasztása, kivitelezési szerződések megkötése, munkálatok műszaki ellenőrzése, műszaki átadás-átvétel, számlák leigazolása és kiegyenlítése.

A jelenleg üzemeltetett bérlakások száma a következő:

➤ Petőfi udvar 4-5., 6-7. (üres lakások száma: 29 db):	48 db
➤ Szolgálati jelleggel bérbe adott lakások (üres lakások száma 2 db):	5 db
➤ Társasházi bérlakások:	19 db
<b>Mindösszesen:</b>	<b>72 db</b>

A Petőfi udvari épülettömbök közül a Petőfi udvar 6-7-es lépcsőház teljesen kiürült. Az épületben a közművek kizárásra kerültek.

A Petőfi udvar 4-5. szám alatti épülettömbben külön megállapodás keretében a lakók esetleges, lakás-visszaadása esetén a pénzübeli térítési díj kifizetése a feladat.

A társasházi lakások vonatkozásában 2016-ban is az az elsődleges cél, hogy a lakások bérlet útján való hasznosítására folyamatosan sor kerüljön. Nagy eredménynek tekinthető, hogy végre a szolgálati jelleggel bérelt ingatlanok is maradéktalanul hasznosultak.

A bérlakás-üzemeltetésből származó bevételek 2016-ban sem fognak teljes mértékben fedezetet nyújtani az üzemeltetési költségek finanszírozására, ezért jövőre is Önkormányzatunknak kell biztosítani az üzemeltetés során jelentkező hiányt.

Ennek ellenére az önkormányzati bérlakások vonatkozásában 2016-ban sem javasoljuk lakások bérleti díjának növelését.

Az üzemeltetési szerződést a tárgyévihez hasonló módon javasolja az üzemeltető módosítani, mégpedig úgy, hogy fennmarad a lényegében átalánydíjas szerződés, és a várható hiányt az Önkormányzatunk biztosítja számukra.

**Az önkormányzati tulajdonú bérlakások 2016. évi várható üzemeltetési költségei-bevételei a következők szerint tervezhetők:**

**Kiadások**

**Üzemeltetési kiadások:**

**12 630 ezer Ft**

(vásárolt villany, vásárolt víz, csatornadíj, közös költség, személyszállítás, rovarirtás, lakás- és épületfenntartás, közös helyiségek takarítása, díjelőírás, hátralék-nyilvántartás, hátralékok kezelése és behajtása, szervezési-, igazgatási-, műszaki-, egyéb adminisztratív feladatok ellátása, személyi jellegű ráfordítások, tulajdonos helyett meg nem térülő behajthatatlan díjhátralék, teljes körű épületbiztosítás, vállalati általános költségek, program használat, könyvelés és könyvvizsgálat, irodaszerek, nyomtatványok, számlanyomtatás-, készítés és terítés, postaköltség, védőeszközök, ügyfélszolgálat, takarítás stb.)

**Bérlemények karbantartása:**  
**Mindösszesen:**

**3 550 ezer Ft**  
**16 180 ezer Ft**

**Bevételek**

A 22/2007 (XI.14) Ök. rendelet VII. FEJEZET 20-21 §-ai rendelkeznek a lakbér megállapításáról, illetve a hivatkozott rendelet 2. számú melléklete a lakbér mértékéről.

Lakbérelőírás	10 200 ezer Ft
Egyéb bevételek	400 ezer Ft
<b>Összesen:</b>	<b>10 600 ezer Ft</b>

**Önkormányzati kiegészítés számított mértéke: 5 580 ezer Ft**

A fentebb részletezett költségek és bevételek azt mutatják, hogy a gazdálkodás során hiány mutatkozik, melynek összege előzetes számítások alapján **5 580 ezer Ft** (lásd 1. számú melléklet).

Az elmúlt évek változásait a következő táblázat szemlélteti:

Megnevezés	Év	Év	Év	Év	Év	Év	Év
Ráfordítások	2010	2011	2012	2013	2014	2015 várható	2016 terv
<b>Üzemeltetési kiadások:</b>							
	24 374	21 556	20 298	17 508	14 399	14 699	12 630
<b>Bérlemények karbantartása</b>	2 243	3 033	1 942	2 817	3440	2 820	3 550
<b>Mindösszesen ráfordítás</b>	<b>26 617</b>	<b>24 589</b>	<b>22 240</b>	<b>20 325</b>	<b>17 839</b>	<b>17 519</b>	<b>16 180</b>
<b>Bevételek</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015 várható</b>	<b>2016 terv</b>
Lakbértámogatás	5 682	6 056	5 426	12 342	11 649	11 384	10 200
Önkormányzati lakások lakbére	11 589	9 868	8 452				
Egyéb bevétel (értékesítési jutalék, kamat befizetés, befolyt vízdíj)	945	2 164	1 796	1 699	368	600	400
<b>Mindösszesen bevétel:</b>	<b>18 216</b>	<b>18 088</b>	<b>15 674</b>	<b>14 041</b>	<b>12 017</b>	<b>11 984</b>	<b>10 600</b>
<b>Önkormányzati kiegészítés mértéke:</b>	<b>8 401</b>	<b>8 259</b>	<b>6 566</b>	<b>6 284</b>	<b>5 822</b>	<b>5 535</b>	<b>5 580</b>

- Az ingatlanok rossz műszaki állapota miatt (elsősorban az önkormányzati tiszta tulajdonban lévő ingatlanok) magasabb a rendszeresen felmerülő karbantartási jellegű kiadás. Ezen ingatlanok vonatkozásában a bent lakó családok szociális helyzetére tekintettel, többször a bérlő/lakáshasználó karbantartási kötelezettsége elmulasztása miatt az önkormányzat áll helyt.
- A társasházakban megüresedő önkormányzati lakások vonatkozásában a piaci elven való hasznosítás feltételeinek megteremtése érdekében el kell végezni a szükséges állagmegóvó és felújítási munkákat,
- Még jelenleg is vannak olyan bérlemények, ahol a társasházi közös költség-fizetési kötelezettséget nem a bérlők fizetik, hanem az önkormányzat.

## 2. A bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatosan felmerülő 2016. évi költségek

A Képviselő-testület döntött a Petőfi udvar 4-5. számú épülettömb kiürítéséről is, annak érdekében, hogy a Petőfi udvar 1-2. számú épülethez hasonlóan, megvalósulhasson az Önkormányzatunk tulajdonában lévő épülettömb ütemezett felújítása is.

A feladattal kapcsolatosan felmerülő költségek, melyre ismét külön megállapodást kell kötni a VARIKONT Kft-vel a következők:

- Petőfi udvar 4-5. szám alatt megüresedő ingatlanok lezárása, közművekből történő kizárása, ingatlanok lakhatóvá tétele, állagmegóvó karbantartása
- Pénzbeli térítési díj kifizetése.

Megnevezés	2016. évi bruttó költségek (Ft)
Petőfi udvar 4-5. szám alatt megüresedő ingatlanok lezárása, közművekből történő kizárása, ingatlanok lakhatóvá tétele, állagmegóvó karbantartása.	3.000.000
Pénzbeli térítési díj kifizetés (cca. 5 db)	4.000.000
<b>Összesen</b>	<b>7.000.000</b>

2016. évre vonatkozóan bruttó 7.000.000 Ft-ban irányozta elő a társaság a rendszer átalakításával kapcsolatosan felmerülő kiadásokat.

### Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: 2016. évi árbevétel-költség terv
- 2. sz. melléklet: Üzemeltetési szerződés 2. számú módosítása
- 3. sz. melléklet: Megállapodás a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2016. évi feladatok ellátására 3. számú melléklet

### Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem előterjesztésem megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

Oroszlány, 2015. december 7.

**Lazók Zoltán**

**Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2015. (...) Kt. határozata**  
**bérlakás üzemeltetési szerződés módosításáról, a lakbér 2016. évi mértékéről, és a bérlakás-**  
**rendszer átalakításával összefüggő 2016. évi megállapodás megkötéséről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. A lakások 2016. évi bérleti díja mértékét a 2015. évben hatályos mértékben állapítja meg.
2. A bérlakásokat elsődlegesen továbbra is a befolyt lakbérből, a lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díj bevételekből üzemelteti. Az üzemeltető bevételekből igazoltan meg nem térülő kiadásait – 2016. évre vonatkozóan várhatóan 5 580 ezer Ft-ot –megtéríti.
3. Egyetért az önkormányzati bérlakások üzemeltetése tárgyban az Oroszlány Város Önkormányzata és a VARIKONT Szolgáltató Kft. között létrejött szerződésnek az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti módosításával, egyúttal felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.
4. Egyetért a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2016 évi feladatok 7.000.000 Ft összegű kiadás melletti tervezésével. Az ezzel összefüggő 2016. évi feladatokról szóló szerződést az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

<b>Határidő:</b>	a határozat kihirdetésére:	azonnal
	a határozat végrehajtásáért:	azonnal
<b>Felelős:</b>	a határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző
	a határozat végrehajtásáért:	Lazók Zoltán polgármester