

MUNKAANYAG!

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. szeptember 18-ai ülésére**

Tárgy: Beszámoló az önkormányzati bérlakások 2018. I. félévi üzemeltetésével kapcsolatos feladatellátásról és tájékoztató a Petőfi udvar 6-7. üzemeltetési tapasztalatairól

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Árva Ferenc VARIKONT Kft.

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Önkormányzati bérlakások kezelése, üzemeltetése

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérbeadása a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása, illetve a 22/2007 (XI.14.) Ör. rendelet alapján történik.

A VARIKONT Kft. a vele kötött szerződés alapján 2015. április 1-től látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások kezelését. A bérlakások üzemeltetésére 2018-ben is a befolyt bevételek terhére valósul meg.

A 2018. évi feladatellátásra, önkormányzati kiegészítés jogcímén nem lett előirányozva.

A 2006-ban elindított bérlakás-rendszer átalakítása eredményeként, e támogatási forma megjelentésével fokozatosan csökkentek a hátralékok, mivel a támogatás nyújtása alapfeltétele az, hogy a támogatottnak nem lehet tartozása, vagy ha már volt, akkor arra részletfizetési megállapodást kell kötnie. A hátralék kialakulás megakadályozásának másik eszközeként fokozatosan szüntettük/szüntetjük meg a határozatlan idejű szerződéseket és kötünk helyette határozott idejű szerződéseket. A hosszabbítás feltételeként minden esetben vizsgálja az üzemeltető, hogy a lakónak ne legyen lakbér- és/vagy közüzemi díjtartozása.

Jelenleg már csak azok rendelkeznek határozatlan idejű szerződéssel, akik azt több évtizede kötötték (általában idősebb korú bérlőkről van szó).

2017. év végén az önkormányzati **bérlakások határozott idejű szerződéselei lejártak, azok felülvizsgálatot követően meghosszabbításra** (41 db bérleti szerződés + 6 lakáshasználati szerződés.) **kerültek** 2018. december 31-ig.

A lakásállomány üzemeltetésén belül a következő feladatok ellátása zajlott év közben:

- bérleti/lakáshasználati szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés,
- közüzemi díjak rendezése,
- a vegyes tulajdonú kapcsolattartás a közös képviselőkkel,
- vegyes tulajdonú társasházakban található ingatlanok állagmegóvó karbantartása (festés, parkettázás, új villanyvezeték kiépítése, szerelvényezés, stb.),
- a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületekben a kötelező szolgáltatások biztosítása (házfelügyelői szolgáltatás, rágcsálóirtás, igazolások kiadása, stb.),
- az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatai ellátása (számlázás, könyvelés, közös költségutalás, hátralék nyilvántartás és behajtás, ügyfélforgalom bonyolítása, statisztikai jelentés készítése, stb.),
- karbantartási, javítási feladatok ellátása,

A Petőfi udvari épülettömbök közül a Petőfi udvar 6-7-es lépcsőház felújítási munkáinak befejezését követően – Képviselő-testület döntése alapján – 2017. július 1-től költöztek be a kijelölt bérlők. A tulajdonosi igény szerint 3 elemből épül fel a költség alapú bérleti díj (beruházás megtérülése 30 év alatt, üzemeltetési és fenntartási költség).

A Petőfi udvar 6-7 beruházás megtérülésére 2017. évben 455 Ft/nm/hó összeget különítettünk el a Képviselő-testület korábbi döntése alapján egy külön bankszámlaszámra. (Ennek összege: 1316 nm esetén havi 598.780 Ft. 2017. december hónap végéig 3.592.680.Ft), 2018. I. félévben 535 Ft/nm/hó összeget különítettünk el (2018. június 30-ig további 4.224.360 Ft – szintén tulajdonosi jóváhagyással)

Az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. épülettömbbel kapcsolatos 2018. I. félévi bevételek és kiadások alakulását a mellékelt táblázat tartalmazza. (1. számú melléklet).

Az épülettömb általános állapota viszonylag jónak mondható, de az óvárosra jellemző problémák itt is jelentkeznek (épülettömb környezetében történő szemetelés, külső rongálások...). Ennek következtében többször tett az üzemeltető feljelentést. Több alkalommal végeztünk bejárást a garanciális időszakban az épülettömb felújítását végző kivitelezővel, a beruházás műszaki ellenőrével és a Polgármesteri Hivatal munkatársaival. Egységesen azt állapítottuk meg, hogy a folyamatosan rongálásnak kitett ereszcsontra részt az előtető oldalánál megszüntetjük. Többször készült hibalista az üzemeltető által tett észrevételek alapján, amelyek egy része a tárgyidőszak végéig javításra is kerültek (pl. tetőeresz csatorna, bejárat ajtó, külső szellőzőrács javítása), melyet, az üzemeltető végeztetett el alvállalkozók bevonásával. A javítási költséget pedig tovább számlázta a kivitelezőnek. 2018. május 23.-án megtörtént az épület éves garanciális bejárása, melyről jegyzőkönyv is készült. A kivitelezőnek 2018. június 30.-ig javíttatni kellett volna a beltéri ajtók problémáit. Június hónapban az üzemeltető megkeresésére jelezték, hogy a javítási munkákra nem találnak alvállalkozót. A festések javítása 2018. szeptember 30-ig kell elvégezniük, ez időpontra remélhető, hogy az ajtók javítása is megtörténik.

Az üzemeltető kiemelt figyelmet fordít a bérleti szerződésben is meghatározott időszakos bérleményellenőrzésekre. Az időszakos bérlemény ellenőrzések mellett bejelentésekre (pl. takarító, bérő) illetve az ügyvezetés által elrendeltem soron kívül is végeztünk ellenőrzéseket elsősorban a Házi rend betartása (pl. állattartás, közös helyiségek és tárolók használata), rendkívüli eseményekhez (rágcsálók, rongálás...) kapcsolódóan. 2018. első felében 41 alkalommal történt helyszíni ellenőrzés (hibabejelentésre, közművek leolvasása, rongálás, számlakézbekérés, bérlemény ellenőrzés, lakossági bejelentésre házi állat ellenőrzés)

A bérlemény ellenőrzések során az egyedi lakóingatlanokban kirívó, nem rendeltetésszerű lakáshasználatot, rendkívüli, eseményt nem tapasztaltunk. Az ellenőrzések során a lakók többször is jeleztek a kivitelezéshez kapcsolódó hibákat (beltéri ajtók, burkolatváltók...). Ezek egy része garanciális javítás keretében kijavításra került, illetve javítása folyamatban van.

Problémát jelent, hogy több beépített eszköz (pl villanytűzhely) a beruházás korai időszakában került beszerzésre, ami miatt az 1 éves garanciák hamarabb lejártak és a szükséges javítások nem tervezett költségként jelentkeznek.

Az épülettömb közös helyiségeit heti két alkalommal (hétfő és csütörtök) takarítja az üzemeltető külső vállalkozóval. A takarítási szolgáltatás a következőket foglalja magába:

- a lépcsők, lépcsőfordulók, valamint a szintenkénti padlók és a lépcsőkorlátok tisztító és fertőtlenítő fel- és lemosását,
- a lépcsőházi ablakok havonta történő tisztítását,
- a lépcsőházakban található un. elosztó szekrények ajtainak tisztítását
- a lépcsőházak és a pincerész közlekedési folyosóinak portalanítását (seprés), pókhálótlanítását,
- a lépcsőházak bejáratai előtt (térfelvezetett terület) seprése, beleértve téli időszakban a hó elseprését, síkosítás mentesítését is szükség szerűen napi két alkalommal (dél előtt, délután).

Ezek mellett eseti jelleggel, több alkalommal kértük a lépcsőházon belül, a szennyezettebb oldalfalak lemosását is. Ennek ellenére használatból adódóan illetve esetenként szándékos (idegen személyek által okozott) tevékenység következtében folyamatosan koszolódnak a lépcsőház oldalfalai. A tárgyidőszakban többször tájékoztattuk, felszólítottuk a bérlőket a Házi rend maradéktalan betartására elsősorban a bejárat ajtó zárására illetve a közlekedő folyosók szabadon tartására (pl. babakocsik, kerékpárok tárolása a lépcsőházon belül illetve a pincefolyosókon).

Vagyon- és állagvédelmi célból árajánlatot kértünk lépcsőházanként 2-2 belső kamera kiépítésére és üzemeltetésére. Amennyiben a tulajdonos is hozzájárul kiépítésre kerülhet a belső kamera-rendszer.

A Petőfi udvar 4-5. lakóépületben – mozgáskorlátozott lakó közlekedési feltételeinek biztosítása érdekében - tárgyidőszakban megtörtént a bejárati ajtók „átfordítása” illetve zárcseréje. Minden lakó személyesen vette át az új kulcsokat, ennek ellenére a bejárati ajtók zárása nem történik meg. Ez lehetőséget ad arra, hogy a lépcsőházat, pincehelyiséget illetéktelen személyek használják (mellékhelyiségnek). Külső megbízott személy bevonásával folyamatban van az épülettömb lomtalanítása és pincetakarítása (korábban a Szociális Szolgálat végezte közfoglalkoztatottak bevonásával),

A 2017. évben megüresedett Gönczi Ferenc út 5 lépcsőházas társasházában) fűtés korszerűsítést és a lakás állagmegóvó karbantartását követően a Petőfi udvar 4-5. épülettömbből 2018. januárjában átköltöztetésre került az egyik lakó.

2017. évben megüresedett 1 szolgálati lakás. A Bánki Donát úti lakásbérelő kijelölése december hónapban megtörtént és a tisztasági festést követően 2018. januárjában hasznosításra kerül. Így a rendőrségi szolgálati lakások mindegyike lakott.

2017. évben üzemeltetésre átadott Bánki Donát u. 31 fsz. 1 számú ingatlan (volt orvosi rendelő) átalakítási munkálatai az év első felében elkészültek és a hasznosítása megtörtént a Petőfi udvar 4-5 épületből történő átköltöztetéssel, vállalva a piaci feltételeket.

A bérlemények ellenőrzése során az ellenőrzést végzők különböző szempontok alapján (lakásonként fotó dokumentáció és feljegyzés készül) négy - felújított, jó, megfelelő és lelakott/elhanyagolt-kategóriába soroljuk a lakásokat.

A fenti besorolás alapján a következő megoszlás figyelhető meg lakót lakások vonatkozásában:

- felújított lakások:	55 %
- jó állapotú lakások	4 %
- megfelelő állapotú lakások:	14 %
- elhanyagolt lakások:	27 %

A legjellemzőbb problémák a tiszta önkormányzati tulajdonú lakásokban a nyílászárók, beltéri ajtókrossza állapota, a belső villamoshálózat elavultsága, a tetőszerkezet rossz állapotából adódó beázások, a falpenészesedés (melyet legtöbbször a lakások nem megfelelő kifűtése, illetve a megjelenő penész nem megfelelő módon történő kezelése, elhanyagolása okoz), repedések, a lefolyórendszer (nem rendeltetésszerű használat miatti) eldugulása.

Az elhanyagolt lakások bérelőit/használóit az üzemeltető –elsősorban a helyszíni ellenőrzés során - rendszeresen tájékoztatja, felszólítja szerződésben vállalt, de elmaradt karbantartási kötelezettségeik teljesítésére.

Bérlakást igénylők száma:

2015.04.01-től a nem szociális bérlakások (költségelven/piaci elven működő bérlakásra) iránt 201 fő nyújtott be kérelmet. Ebből 2015.04.01-2015.12.31-ig 53 fő, 2016.01.01-2016.12.31-ig 70 fő, 2017.01.01-2017.12.31-ig 78 fő, 2018.01.01-2018.06.30-ig 18 fő adott be kérelmet.

A lakásállomány alakulása 2018.06.30-ai állapot szerint a következő:

Bér lakások típusai	s z á m a
lakások az önkormányzati tulajdonú épületekben - Petőfi udvar 4-5.,	24 (ebből üres 12)
lakások az önkormányzati tulajdonú épületekben - Petőfi udvar 6-7.,	24 (ebből üres 0)
lakások vegyes tulajdonú társasházi épületekben	21 (ebből üres 2)
szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	7 (ebből üres 2)
Összesen	76

A fenti táblázatból is látható, hogy a hasznosított lakások száma 60. A Petőfi udvar 6-7. szám alatti épületben felújítása 2017.tavaszára elkészült, és a hasznosítása megvalósult. A Petőfi udvar 4-5. szám alatti épületben 12 lakás üres. A maradék lakott 12 ingatlan üritéséről testületi döntés van és a vegyes tulajdonú ingatlanok megüresedésével azokat a fizetőképes lakókat, akik az együttélés szabályait figyelembe véve tudnak élni piaci alapon, történik az elhelyezésük.

A lakott lakások a hasznosításukra megkötött szerződések jellege szerint az alábbiak:

- a Petőfi udvar 4-5. szám alatt, szociális bérlakás (fajlagos bérleti díja 300 Ft/m²/hó),
- a Petőfi udvar 6-7. szám alatt, költségelvű (fajlagos bérleti díja 812 Ft/m²/hó),
- a vegyes tulajdonú épületben lévő lakások közül 7 szociális bérlakás (6 db komfortos lakások fajlagos bérleti díja 500 Ft/m²/hó, 1 db összkomfortos lakások fajlagos bérleti díja 630 Ft/m²/hó), illetve
- 12 lakott lakás piaci alapú bérlakás (összkomfortos lakások fajlagos bérleti díja 700 Ft/m²/hó) mára a piaci alapon működtetett lakások közül mind összkomfortos.
- 7 lakás szolgálati jellegű bérlakás (bérleti díja 630 Ft/m²/hó),

A használati jogviszonyokat vizsgálva a következők állapíthatók meg:

- A vegyes tulajdonú épületben lévő 20 db önkormányzati lakásokban lakók közül nincs lakáshasználó, minden lakó bérlő. A bérlet időtartamát figyelembe véve 14 szerződés határozott, 6 határozatlan időtartamú.
- A szolgálati jelleggel bérbe adott 7 lakásban lakók közül 5 bérlő és 2 lakás üres
- A Petőfi udvar 4-5 12 lakott lakásban lakók közül 5 lakáshasználó, 3 bérlő és 2 jogcímnélküli Bérleti szerződéssel rendelkezők közül 2 határozatlan időtartamú.
- A Petőfi udvar 6-7 mind a 24 lakás bérlővel lakott

A hátralékok vizsgálata (30 napon túli):

- A vegyes tulajdonú épületben lakók közül 3 lakónak van az önkormányzat felé (egynek 50.000 Ft alatti, egynek 50.000 Ft – 150.000 Ft közötti, lakónak 150.000 Ft – 199.000 Ft közötti) tartozása. Összesen: 310.167 Ft
- A szolgálati jelleggel bérelt lakások közül (egy lakónak 50.000 Ft alatti) Összesen: 37.670 Ft
- A Petőfi udvar 4-5. szám alatti lakásokban lakók közül 4 lakónak van az önkormányzat felé (kettő lakónak 50.000 Ft alatti, kettő lakónak 50.000 Ft - 150.000 Ft közötti,) tartozása. Összesen: 224.214 Ft
- A Petőfi udvar 6-7. szám alatti lakásokban lakók közül 1 lakónak van az önkormányzat felé (egy lakónak 50.000 Ft - 150.000 Ft közötti,) tartozása. Összesen: 65.560 Ft

Összes 30 napot meghaladó tartozás 637.611 Ft.

A bérlakás üzemeltetéshez kapcsolódóan minden hétfőn 8-12 óra és 13-16 óra között ügyfélszolgálatot működtetünk. 2018. évben ügyfélszolgálatunkon 165 fő fordult meg személyesen a 26 ügyfélszolgálati napon.

2. A bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő feladatok ellátása

A VARIKONT Szolgáltató Kft. a bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatban felmerülő feladatokat az önkormányzattal kötött **külön megállapodás** alapján látta el.

Az Önkormányzat a 2018 évre bruttó 7.000.000.-ot biztosított az alábbi célokra:

- a Petőfi udvar 4-5., illetve a vegyes tulajdonban megüresedő lakások lakhatóvá tétele,
- a pénzbeli térítési díjak kifizetése.

2018 évben a Gönczi Ferenc út 15 2/8 számú lakás felújítása és a Bánki Donát út 31 Fsz. 1 számú lakás átalakítása megtörtént és a Petőfi udvar 4-5 ürítésére használtuk fel. 2018. évben a Petőfi udvar 5 2/12, Petőfi udvar 4 2/10, a Petőfi udvar 5 Fsz. 4 és a Petőfi udvar 4 2/12 számú lakások lezárása is megtörtént. A tárgyalat időszakban pénzbeli térítési díj kifizetés nem volt, az állagmegóvó munkák elvégzésével kapcsolatosan bruttó 6.959.444 Ft felhasználás valósult meg.

Az első féléves felhasználást a következő táblázat szemlélteti:

Megnevezés	2018.01.01- 2018.06.30-ig tartó időszak tényleges bruttó felhasználásai (Ft)
Üres lakások lakhatóvá tétele, Petőfi udvar 4-5. szám alatt megürült lakások lakásain elvégzendő munkák, Petőfi udvar 6-7. számú épület üres lakásainak lefalazása, szerelvényeinek kiszerezése, kisebb állagmegóvási munkák ellátása stb.	6.959.444
Pénzbeli térítési díj kifizetés	nem volt
Összesen	6.959.444

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslatban foglaltak elfogadását!

Oroszlány, 2018.szeptember 10.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2018. (...) Kt. határozata**

**az önkormányzati bérlakások 2018. I. félévi üzemeltetésével kapcsolatos feladatellátásról szóló
beszámolóról és a Petőfi udvar 6-7. üzemeltetési tapasztalatairól szóló tájékoztatóról**

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

1. Elfogadja az önkormányzati bérlakások 2018. január 1-től 2018. június 30-ig történt üzemeltetéséről szóló beszámolót.
2. Egyetért az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. lakóépületben belső kamerarendszer ki építésével.

Határidő: a határozat kihirdetésére: 2018. szeptember 20.

Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző