

VARIKONT Szolgáltató Kft.
H-2840 Oroszlány, Táncsics Mihály út 59.
E-mail: varikont@oroszlany.hu

Iktatószám: 15-15/2016
Ügyintéző: Dudás Kinga

Tárgy: Előterjesztés

Oroszlány Város Önkormányzata

Lazók Zoltán polgármester részére

Oroszlány
Rákóczi Ferenc út 78.
2840

Tisztelt Polgármester Úr!

A Varikont Kft. beszámolási kötelezettségének eleget téve, csatoltan megküldi az önkormányzati bérlakások üzemeltetése kapcsán elkészített 2015. II-IV. negyedévi feladatok teljesítéséről szóló előterjesztést.

Oroszlány, 2016. február 15.


Dudás Kinga
ügyvezető

VARIKONT Kft.
2840 Oroszlány, Táncsics M. u. 59.
Adószám: 24766780-2-11

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 2015-ben is a befolyt bevételek, valamint az üzemeltetéshez adott önkormányzati kiegészítés terhére valósul meg.

A 2015. évi feladatellátásra, önkormányzati kiegészítés jogcímén bruttó 5.796.000 Ft lett előirányozva. Figyelembe véve a korábbi üzemeltető elszámolását, a Kft. számára felhasználható keretösszeg 2015.04.01-2015.12.31-ig tartó időszakra mindössze 4.508.834 Ft.

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).

Tárgyév végén az önkormányzati bérlakások határozott idejű szerződésai lejártak, azok felülvizsgálatot követően meghosszabbításra (27 db.) kerültek 2016. 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 társasházakban a tulajdonos képvisellete, 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, rágcslóirtás, kéményseprői szolgáltatás, 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,

Az elvégzett bérleményellenőrzés tapasztalatai:

Félévente valamennyi bérelt ingatlanban ellenőrzést végez az üzemeltető. Az első féléves bérleményellenőrzésre 2015. április hónapban még a korábbi üzemeltető munkatársaival közösen került sor. 2015. évben az üzemeltetők közötti átadás/átvétel során 2 üres szolgálati lakás illetve 1, évközben kiköltözéssel megüresedett bérlakás került felújításra. A felújított lakásokba az igénylők beköltözése még tárgyévben megtörtént.

A bérlakások közül 4 lakásban történt komfortfokozat növelő beruházás. A fejlesztések során az egyedi fűtési módok kiváltásra kerültek a távhőszolgáltatáshoz történt csatlakozással.

Hatékonyság javító fejlesztések: a Petőfi udvar 4-5. számú épülettömbben mellék-vízmérőórák kerültek felszereltetésre, amely révén csökkent a korábbi vízfelhasználás mennyisége, hatékonyabb, költségtakarékosabb lett a közüzemi szolgáltatás igénybevétele.

Az előző évekhez hasonlóan két alkalommal történt bérleményellenőrzés. Sajnálatos módon megállapítható, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező Petőfi-udvari bérlemények nagy része rendkívül elhanyagolt állapotú.

Az ellenőrzés során az ellenőrzést végző objektív szempontok alapján négy -felújított, jó, megfelelő és lelakott/elhanyagolt- kategóriába sorolta a lakásokat.

A fenti besorolás alapján a következő megoszlás figyelhető meg:

- felújított lakások:	17 %
- jó állapotú lakások	3 %
- megfelelő állapotú lakások:	41 %
- elhanyagolt lakások:	39 %

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.

A fenti problémák jelentkezése, gyakorisága legtöbb esetben összefügg a lakáshasználók magatartásával (nemtörődömségükkel vagy hanyagságukkal, de nehéz szociális helyzetükkel is). Megállapítható, hogy ezen épülettömb vonatkozásában a lakók legtöbb esetben nem tesznek eleget karbantartási kötelezettségüknek és valószínűsíthető, hogy önerőből a legtöbb esetben a jövőben sem fogják tudni megoldani ezeket a problémákat. Bár a karbantartás nem az tulajdonos (lakáskezelő) kötelezettsége, de a Petőfi udvari lakások esetében a karbantartás elmulasztása miatt jelentkező problémák és kárveszély elkerülése, a további állagromlás megelőzése érdekében a legtöbb esetben mégis nekünk kellett azokat orvosolni.

Mindettől függetlenül az elhanyagolt lakások bérlőit/használóit az üzemeltető –elsősorban a helyszíni ellenőrzés során - rendszeresen tájékoztatja, felszólítja szerződésben vállalt, de elmaradt karbantartási kötelezettségei teljesítésére. Sajnos ennek egyelőre sok eredménye nincs. Az üzemeltető ennél több jogosultsággal nem rendelkezik, a felszólítottak pedig gyakran nem veszik komolyan a felszólításokat.

Bérlakást igénylők száma:

Tekintettel arra, hogy szociális lakáskiutalás 2006 óta nincs, így nem is állítunk szociális névjegyzéket, de ettől függetlenül a piaci lakást igénylőkről az lakáskezelő nyilvántartást vezet. Az elmúlt évben a listában szerepelők számára nem tudtunk önkormányzati lakást kiajánlani, hiszen a képviselő testület korábbi döntése alapján a vegyes tulajdonban megürült ingatlanokat a Petőfi udvar 4-5. szám alatti épülettömb lakóinak elhelyezésére használjuk fel.

A tavalyi év során 2 db vegyes tulajdonú társasházi lakás üresedett meg, melyeket a helyi rendelet értelmében piaci feltételekkel adtuk bérbe, a Petőfi udvar 4-5. szám alatti épülettömb lakóinak elhelyezésével (a finanszírozás a bérlakás rendszer-átalakítására szánt előirányzat terhére történt). Az üzemeltetőnek el kellett végezni a lakások teljes állagmegóvó karbantartását, felújítását (lakás villamos hálózatának újbóli kiépítése, hálózatbővítéssel egybekötve, lakás teljes festése, hideg-meleg csaptelepek pótlása, mosdó és szerelvényeinek lecserélése, villanybojler cseréje, teljes

konyhaszekrény pótlása mosogatótálcával, ajtók, ablakok passzítása, záruk cseréje, csiszolása, gittelése, szobák burkolatának cseréje, korszerűsítése).

2015.04.01-től a nem szociális bérlakások (költségelven/piaci elven működő bérlakásra) iránt 53 fő nyújtott be kérelmet.

A lakásállomány alakulása 2015.12.31-ei állapot szerint a következő:

Bérlakások típusai	s z á m a
lakások az önkormányzati tulajdonú épületekben - Petőfi udvar 4-5., 6-7. sz.	48 (ebből üres 29)
lakások vegyes tulajdonú társasházi épületekben	19
szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	5
Összesen	72

A fenti táblázatból is látható, hogy a hasznosított lakások száma 43. A Petőfi udvar 6-7. szám alatti épületben valamennyi (24) lakás kiürítésre került. A Petőfi udvar 4-5. szám alatti épületben 5 lakás üres.

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

- 5 lakás szolgálati jellegű bérlakás
- 19 lakás a Petőfi udvar 4-5. szám alatt, szociális bérlakás (fajlagos bérleti díja 300 Ft/m²/hó),
- a vegyes tulajdonú épületben lévő lakások közül 9 szociális bérlakás (komfortos lakások fajlagos bérleti díja 500 Ft/m²/hó, összkomfortos lakások fajlagos bérleti díja 630 Ft/m²/hó), illetve
- 10 lakás piaci alapú bérlakás (komfortos lakások fajlagos bérleti díja 630 Ft/m²/hó, összkomfortos lakások fajlagos bérleti díja 700 Ft/m²/hó).

A használati jogviszonyokat vizsgálva a következők állapíthatók meg:

- A vegyes tulajdonú épületben lévő 19 db önkormányzati lakásokban lakók közül 1 lakáshasználó és 18 bérlő. A bérlet időtartamát figyelembe véve 6 szerződés határozott, 12 határozatlan időtartamú.
- A szolgálati jelleggel bérbe adott 5 lakásban lakók közül 4 bérlő és 1 lakáshasználó.
- A Petőfi udvari 19 lakott lakásban lakók közül 8 lakáshasználó és 11 bérlő.

A hátralékok vizsgálata:

- A vegyes tulajdonú épületben lakók közül 5 lakónak van az önkormányzat felé (kettőnek 50.000 Ft alatti, kettőnek 51.000 Ft – 199.000 Ft közötti, egynek 200.000 Ft feletti) tartozása.
- A szolgálati jelleggel bérelt lakások közül 1 lakáshasználónak van az önkormányzat felé 500.000 Ft feletti tartozása. A lakás 2016. február 28-án visszaadásra kerül, továbbá a részletfizetési megállapodás az üzemeltetővel megkötésre került.
- A Petőfi udvar 4-5. szám alatti lakásokban lakók közül 8 lakónak van az önkormányzat felé (hét lakónak 50.000 Ft alatti, 1 lakónak 51.000 Ft - 99.000 Ft közötti) tartozása. Közülük négyen kötöttek részletfizetési megállapodást, melyet be is tartanak.

A bérlakás üzemeltetéshez kapcsolódóan minden hétfőn 8-12 óra és 13-16 óra között ügyfélszolgálatot működtetünk. A tevékenység átvételét követően ügyfélszolgálatunkon 168 fő fordult meg személyesen (átlag 4,5 fő/ügyfélszolgálati nap).

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 2015 áprilisát követő időszakra bruttó 6.058.200 Ft-ot biztosított az alábbi célokra:

- a Petőfi udvar 6-7. szám alatti épület őrzés-védelme és kisebb, szükségessé váló állagmegóvási munkák elvégzése,
- a Petőfi udvar 4-5., illetve a vegyes tulajdonban megüresedő lakások lakhatóvá tétele,
- a pénzbeli térítési díjak kifizetése.

A tárgyalt időszakban pénzbeli térítési díj kifizetés 1 alkalommal történt bruttó 700.000 Ft összegben, az őrzés-védelemmel és állagmegóvó munkák elvégzésével kapcsolatosan bruttó 2.697.000 Ft felhasználás valósult meg (2 vegyes tulajdonú társasházban megüresedett bérlakás felújítására került sor, melyeket csereingatlanként a Petőfi udvar 4-5. számú épülettömb lakói elhelyezésére használtunk fel).

Az egész éves felhasználást vizsgálva megállapítható, hogy a tényleges felhasználás a tervezett keretösszege alul teljesült, melyet a következő táblázat szemléltet:

Megnevezés	2015.04.01- 2015.12.31-ig tartó időszak bruttó előirányzatai (Ft)	2015.04.01- 2015.12.31-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.	2.821.400	2.697.573
Pénzbeli térítési díj kifizetés	3.236.800	700.000
Összesen	6.058.200	3.397.573

Összegzés:

Az év lezárásával az önkormányzati kiegészítési igény tényleges összege bruttó 4.901.806 Ft lett.

Az előirányzat teljesülése –figyelemmel 3 lakás teljes körű felújítására- bruttó 392.972 Ft-os indokolt túllépést mutat. Ezzel szemben azonban a bérlakás-rendszer átalakítására felhasználható keretösszegek jóval a tervezett alatt maradtak.

Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos feladatok (üzemeltetés, rendszer átalakítás, távfűtés bevezetés) részletes elszámolását az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslatban foglaltak elfogadását!

Oroszlány, 2016. február 18.

Dudás Kinga
ügyvezető

Önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos 2015.04.01-2015.12.31-ig tartó időszak összesített elszámolása

1. melléklet

Megnevezés	Részletesen	Ráfordítás összege (Ft)
Önkormányzati bérlakás üzemeltetés		
Anyagköltség (vásárolt anyagok költségei)		214 719
	Üzem-és fűtőanyag felhasználás	84 734
	Segédanyagok	2 737
	Tisztítószer, eszközök felhasználása	32 043
	Irodai anyagok, nyomtatványok	14 204
	Fenntartási anyagok	8 400
	Egyéb vásárolt anyagok	67 565
	Szerszámok	2 071
	Berendezések, felszerelések	2 965
Igénybevett szolgáltatások költsége		6 369 531
	Javítás, karbantartás költsége	3 850 467
	Posta, telefon, számkihordás	56 805
	Fűtési, közüzemi díj, rácsálló irtás	989 599
	Egyéb igénybevett szolgáltatás- Út. és kiküldetés költsége	154 125
	Egyéb igénybevett szolgáltatás- Közös költség	1 318 535
Egyéb szolgáltatás költségei		69 533
	Pénzügyi befektetési szolg. díjak	69 533
Személyi jellegű ráfordítás		2 350 354
	személyi jellegű ráfordítás	2 350 354
Értékesítői leírás		303 078
	Panel konyhabútor- Petőfi S. u. 7.	74 990
	Panel konyhabútor- Népek barátsága u. 31.	56 200
	Tűzhely- Bánki Donát u. 57. I/2.	56 494
	Tűzhely- Takács Imre út 2. I/5.	56 494
	Tűzhely- Rákóczi Ferenc út 35. IV/2.	58 900
Anyag jellegű ráfordítások		542 784

Önkormányzati bérlettel kapcsolatos 2015.04.01-2015.12.31-ig tartó időszak összesített elszámolása

I. melléklet

Bérlettel rendszer átalakítása		2 123 286
	Úres lakás átalakítása / részben továbbszámolt /	8 119
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
	Petőfi Sándor út 7. 2/10- lakhatóvá tétel	461 417
	Népebarátság 31. 4/2- lakhatóvá tétel	903 150
	Petőfi Sándor út 7. 2/10- lakhatóvá tétel	65 500
	Népebarátság 31. 4/2- lakhatóvá tétel	197 600
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
	Petőfi udvar 6-7 örzés, lezárás	72 500
	Petőfi udvar 6-7 örzése, lezárás	72 500
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
	Petőfi udvar 6-7 örzése, lezárás	72 500
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
	Petőfi udvar 6-7 örzése	30 000
		700 000
Pénzbeli térítési díj kifizetés		700 000
	2840 Oroszlány Petőfi udvar 4. 2/9. (számla kiállítására nem került sor)	1 822 765
Távvezetés bevezetés költsége		418 927
	Népebarátság u. 2. 3/14.	440 625
	Petőfi Sándor u. 21. 2/12.	522 588
	Petőfi Sándor u. 7. 2/10.	440 625
	Petőfi Sándor u. 5. 1/4.	
Központi irányítás költségfelosztása (bérlettel üzemeltetés, bérlettel rendszer átalakítás, távfűtés bevezetése)		4 598 728
	Általános költség	4 598 728
MINDÖSSZESEN		19 094 778

Önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos 2015.04.01-2015.12.31-ig tartó időszak összesített elszámolása

1. melléklet

Megnevezés	Részletesen	Bevételek összege (bruttó ezer Ft)
Árbevételek		14 192 972
	Önkormányzati ingatlan bérbeadás	8 547 577
	Közös költség megtérült bevétele	504 778
	Továbbszámlázott közüzemi díjbevétele	236 870
	Kv-ból kapott támogatás, jututtatás	40 006
	Egyéb kapott kamat és kamatjellegű bevétele	156
	Vegyes tulajdonú ingatlanok távfűtés bevezetése	1 822 765
	Bérlakás-rendszer átalakítás	2 123 286
	Pénzbeli térítési díj kifizetés (számla kiállítására nem került sor)	700 000
	Bérlakás tiz. eredmény. általános költségelosztás előtt	217 534
MINDÖSSZESEN		14 192 972

Előirányzott önkormányzati kiegészítés 2015.04.01-2015.12.31.

4 508 834

Tényleges önkormányzati kiegészítési igény

4 901 806

