

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

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs, 2017.05.04.

Ikt.sz.: ID-..... /2017.

Lőrincz Mihály**Műszaki Ügyosztályvezető Úr**

részére

Tárgy: 2016. évi önkormányzati tulajdonú ingatlan vagyongazdálkodásról szóló éves beszámoló

Tisztelt Ügyosztályvezető Úr!

IX/18-17/2017 ügyiratszámú levelével kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom.

2017. április 28-án a Felügyelő Bizottsági ülésen bemutatásra került a BTG Nonprofit Kft. 2016. évi beszámolója. A T. Bizottság által elfogadott anyag alapján tudom tájékoztatni az ingatlankezelési ágazatunk 2016. évi ingatlangazdálkodási adatairól, és a T. Ügyosztályvezető Úr által kért vagyonkezelési kötelezettség teljesítéséről és a jogviszonnyal kapcsolatos egyéb tevékenységeiről.

A BTG Nonprofit Kft. az ingatlankezelés keretében látja el a vagyonkezelésre átadott ingatlanok kapcsán az ingatlankezelési feladatokat, mely jogviszonyt – részleteiben - a társaság és Budaörs Város Önkormányzata között kötött vagyonkezelési szerződés szabályozza.

Az ingatlanok túlnyomó része önkormányzati bérlakás, de a kezelendő ingatlanok közé nem lakáscélú ingatlanok is tartoznak.

Az ingatlanállomány a 2016.12.31-i állapot szerint, hasznosítás függvényében történő felosztása:

lakáscélú ingatlanok:	90 db
nem lakás célú ingatlanok:	20 db

A vagyonkezelési szerződés az üzletág kapcsán ellátandó feladatok körét tételesen rögzíti, gyakorlatilag a tevékenység felőleli az ügyfelekkel (bérlőkkel, ingatlanhasználókkal) bérleményellenőrzések formájában, vegyes tulajdonú ingatlanok esetében tulajdonostársakkal, a közszolgáltató társaságokkal és más személyekkel történő kapcsolattartást, a bérleti díjak érvényesítését, a helyszíni bejárások, ellenőrzések elvégzését, a teljes körű adminisztrációt, naprakész nyilvántartások vezetését, hátralékkezelést, biztosítások, szerződések megkötését ill. felmondását, társasházak esetében a közgyűléseken történő részvételt, a tulajdonosi érdekek érvényesítését a vagyonkezelési szerződésben megfogalmazott hatáskör mértékéig.

A működés kereteit a nevezett vagyonkezelési szerződésen túlmenően – elsősorban a Bérllő 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 elidegentésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény.

Ingtatlankezelési feladatok

A karbantartási munkák végzését – az előző évek mintájára – sajnos behatárolta a rendelkezésünkre bocsájtott alacsony átalánydíjas költségkeret, ezért a tényleges karbantartásra, de jellemzően inkább csak a műszaki jellegű meghibásodások kijavítására a költségkeret hozzávetőlegesen feléből tudtunk gazdálkodni, mivel a nagyobb részét az üzemeltetési és egyéb járulékos költségek, a közüzemi kiadások, hátralékok behajtási díjai stb. tették ki.

A 2016-os évben a közüzemi és egyéb járulékos költségek csökkenése betudható a közüzemi szerződés állomány kollegáink által történő folyamatos felülvizsgálatának és aktualizálásának, és ezáltal a kedvezőbb alap- és átalánydíjnak, a kevesebb üres ingatlannak és a 2105-ös évben tapasztalt sorozatos csőtörések elmaradásának.

	2013	2014	2015	2016
	[millió Ft]	[millió Ft]	[millió Ft]	[millió Ft]
Vagyonszerződés szerinti éves átalány keret	6	6	6	6
Karbantartásra fordított összeg	3,575	2,89	2,83	2,72
Közüzemi és egyéb járulékos költségek	4,351	3,83	3,92	3,14
Összes kiadás	7,926	6,72	6,754	5,86

Korábban a T. Önkormányzat részére leadott, karbantartásra tervezett költségkeret növelése változatlanul indokolt, hozzávetőlegesen 17,5 millió forint, kiegészítve a közüzemi és járulékos költségekkel. Természetesen a tényleges felhasználást megelőzően szükséges T. Önkormányzattal szakmai egyeztetés lefolytatása a konkrét munkafolyamatok elvégzése tekintetében.

Az elmúlt évben a végrehajtott ellenőrzéseink tapasztalataként megállapítható, hogy a bérelt lakásokban a karbantartások a hátralékkal nem rendelkező bérllők esetében kielégítőnek mondhatók, azonban a berendezési tárgyak (fűtőberendezés/ek, gáztűzhely, konyaszekrény, szaniterek, stb...), nyílászárók, padlóburkolatok jellemzően elhasználódtak, elöregedtek, így cseréjük, felújításuk folyamatosan indokolt.

Sajnos néhány, nehéz anyagi helyzetben lévő, és/vagy szociálisan rászorult, esetleg rendszeresen gondozást igénylő bérllő által használt lakás állapota az erőfeszítéseink ellenére is folyamatosan romlik. Ez a folyamat mind a bérllői karbantartáshoz szükséges anyagi források hiányából, mind a lakás nem megfelelő használatából adódik (pl. rendszeres, szakszerű szellőztetés hiánya).

Társaságunk az éves bejárason felvett bérlemény ellenőrzési jegyzőkönyvekben történt felszólításon kívül mind írásban, mind szóban adott műszaki tanácsokkal, a Családsegítő Szolgálat pedig egyéb módon segíti ezeket a bérlőket.

Több ingatlanban például páratartalom mérésével is igyekszünk alátámasztani a bérlemény ellenőrzésekkor látott tapasztalatainkat, melyről tájékoztattuk önkormányzat ingatlanfelújítással foglalkozó kollégáit, hogy azok a tervezett felújításokat az eredményeknek megfelelően tudják megrendelni a műszakilag legoptimálisabb felújítási munkálatokat.

Az utóbbi években társaságunk többször kénytelen volt visszavenni megüresedett lakásokat a nehéz szociális helyzet és a megnövekedett hátralék következtében kiköltöző bérlőktől, nem volt ez másként 2016-ban sem. Ezen lakások ismételt bérbeadásának érdekében a többnyire teljesen elhasználódott berendezések ugyanolyan műszaki tartalmúra történő cseréje szükséges az alapvető tisztasági festést követően.

Ilyen eset volt például a 2016. decemberében elindult visszavételi eljárás a Lévai utca 29. számú társasházban, ahol a vizsgált évben hatszor végezett Társaságunk rágeszáló és rovarirtást. Az ingatlanban olyan mértékű az amortizáció és a rovar fertőzés, hogy annak teljeskörű felújítása válik szükségessé a jövőben.

Az orvosi rendelők általános karbantartási feladatai mellett, a Szivárvány utca 5. szám alatt található felnőtt orvosi rendelőben az elavult fénycsövek korszerű ledes fényforrásokra lettek cserélve.

A Lévai utca 31. szám alatt található Gyermekorvosi Rendelő és Védőnői Szolgálat teljes felújítására már 2015-ben felhívtuk a tulajdnos figyelmét. Az épületszerkezeti, épületgépészeti és a villamos vezetékek egyaránt felújítása szorulnak. Az Önkormányzat megbízásából a szakági tervezők évvégén elkezdték a helyiségek felmérését, a tervek elkészítését melynek egyeztetése folyamatban van, és amelyek üzemeltetési szempontból megfelelő elkészülését is igyekszünk szakmailag támogatni.

A Kamarerdei Községi Ház üzemeltetésén és általános karbantartási, javítási munkáin kívül 2016-ban az épületben több műszaki rekonstrukciós munka került kivitelezésre.

A korszerű fűtési rendszer teljes körű felújításának megkezdését az önkormányzat megrendelésével végezte a kivitelező. Kollégáink, a szakemberek zavartalan munkájának biztosításához végezték el a munkaterület szabadrá tétele az épület egész területén.

Az új gépészeti technológia megvalósítását, és a rendszer átadás-átvételét követően a létesítmény üzemeltetését remélhetőleg nagyban megkönnyítik majd az új berendezések.

A közösségi házban a 2016-os év a felújítási munkálatokat tekintve is igen eredményes volt, hiszen a megsüllyedt rámpa javításra került, új aszfalt burkolatot kapott. A megoldás átmeneti, mivel az alap vizsgálatára, esetleg megerősítésre a jövőben sajnos szükség lesz.

Az épület teljes tetőfelületén a cserepes fémlemezek és a bádogos szerkezetek vizsgálata is megtörtént. A hiányzó rögzítéseket, a kúpok, vápák, és gerincelemek alatt a hiányzó szivacszigetelések pótolva lettek, és a nem megfelelő falszegély bádógok cseréje is megtörtént.

A volt gyógyszerertárhoz tartozó oldalsó Pillangó utcai bejárat korlátfelújítása, és az intézmény hiányzó területeinek riasztó rendszerrel történő bővítése is elkészült.

Az adatállományunk folyamatos aktualizálása, naprakészen tartásához (szerződések kötése, megszüntetése mérőóraállások diktálása, bérleményellenőrzési jegyzőkönyvek összeállítása stb...) nagy segítség az M-FM CAFM elektronikus ingatlan nyilvántartó rendszerünk. Az adatainak folyamatos feltöltésére törekedtünk és arra, hogy a szoftver naprakész legyen, mindamelllett, hogy az elmúlt több évtizedek anyagait is archiváljuk. A bérlemény ellenőrzések adminisztrációját nagyban megkönnyíti az online munka, sokkal egyszerűbb és gyorsabb az adatok egyeztetése.

Bérleti díjak, hátralékok

A lakossági bérleti díjak esetében nem történt árváltozás, a közületi díjak is csak a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett infláció mértékével változtak.

Hátralékok vonatkozásában az általunk kezelt ingatlanállomány tekintetében igen jelentős összegek halmozódtak fel. A 2016.12.31-i állapot szerint a lakáscélú ingatlanállományra vonatkozóan a következő tételek kerültek rögzítésre, mint hátralék:

Bérleti díj és külön szolgáltatási díj hátralék:	20.151.576,- Ft
Távhő hátralék:	7.199.539,- Ft
Szemétdíj hátralék:	521.872,- Ft

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 2017. évi tervei:

- A 2017-es évben az ingatlankezelési ágazat egyik legfontosabb feladatának tekinti a vagyonkezelési szerződés felülvizsgálatát, és módosításának kezdeményezését az Önkormányzat felé, mely vizsgálat tartalmazza például a bérleti díjak felülvizsgálatát a Lakástörvény alapján;
- Az ingatlan állomány ellenőrzése, mint minden évben a jövőben is nagy körültekintéssel készül el;
- A bérlemény ellenőrzések során felvett jegyzőkönyvek és az eddigi évek tapasztalatai alapján ütemezésre kerülnek a tervezhető karbantartási feladatok összeállítása és azok megvalósítása;
- A bérleti szerződések folyamatos figyelemmel kísérése, tartalmának ellenőrzése a lakáscélú és nem lakáscélú ingatlanoknál egyaránt;
- Ingatlanállomány kéményellenőrzési munkálatainak koordinálása, elvégeztetése lakás, és nemlakás célú ingatlanoknál egyaránt;

- A bérleményekhez tartozó közüzemi órák hitelességének ellenőrzése, szükség szerinti cseréje, szolgáltatókkal történő folyamatos kapcsolattartás;
- Hátralékot felhalmozó bérlők felszólítása, jogi úton történő behajtás, tulajdonos engedélyével kilakoltatás megindítása;
- A korszerű ingatlan- és létesítménygazdálkodás munkálatokat igyekszünk a mai elvárásoknak megfelelő szakmaisággal kezelni. Ennek egyik alappillére az ingatlan nyilvántartási rendszerünk, az M-FM CAFM szoftver mellyel törekszünk naprakészen kezelni az ingatlanokhoz tartozó adatállományunkat;
- Az Önkormányzat által lefolytatandó felújítások szakmai támogatását Társaságunk a jövőben is nagy körültekintéssel igyekszik teljesíteni.
- A meglévő eredményes együttműködés megtartása az Önkormányzat irodáival és lehetőség szerinti javítása.

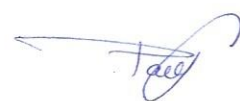
Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Tisztelettel:


Tamás Ervin
ügyvezető



Melléklet: Ingatlanállomány aktualizált címlistája hasznosítás függvényében történő felosztással



Melléklet

I. táblázat: Lakás célú ingatlanok

	IRSZ.	UTCA, HSZ.
1.	2040	Arany János u. 11/3.
2.	2040	Baross utca 74.
3.	2040	Baross utca 74.
4.	2040	Baross utca 74.
5.	2040	Baross utca 74.
6.	2040	Baross utca 74.
7.	2040	Baross utca 74.
8.	2040	Baross utca 74.
9.	2040	Beregszászi utca 38.
10.	2040	Beregszászi utca 38.
11.	2040	Beregszászi utca 38.
12.	2040	Beregszászi utca 38.
13.	2040	Budakeszi utca 1.
14.	2040	Budakeszi utca 1.
15.	2040	Clementis László utca 10.
16.	2040	Esze Tamás u. 7.
17.	2040	Farkasréti u. 54.
18.	2040	Farkasréti utca 21.
19.	2040	Farkasréti utca 23.
20.	2040	Farkasréti utca 6.
21.	2040	Farkasréti utca 6.
22.	2040	Farkasréti utca 6.

23.	2040	Ifjúság u. 10-20
24.	2040	Ifjúság u. 10-20
25.	2040	Ifjúság u. 10-20
26.	2040	Ifjúság u. 10-20
27.	2040	Ifjúság u. 10-20
28.	2040	Ifjúság u. 10-20
29.	2040	Ifjúság u. 10-20
30.	2040	Ifjúság u. 10-20
31.	2040	Ifjúság u. 10-20
32.	2040	Kálvária utca 4.
33.	2040	Kálvária utca 4.
34.	2040	Kamaraerdei út 31.
35.	2040	Kamaraerdei út 31.
36.	2040	Kamaraerdei út 59-61.
37.	2040	Kamaraerdei út 59-61.
38.	2040	Kamaraerdei út 59-61.
39.	2040	Kamaraerdei út 59-61.
40.	2040	Károly Király utca 62.
41.	2040	Kőhíd utca 32.
42.	2040	Lévai u. 29.
43.	2040	Lévai u. 31.
44.	2040	Lévai u. 31.
45.	2040	Lévai u. 31.
46.	2040	Lévai u. 31.
47.	2040	Lévai u. 33.

48.	2040	Lévai u. 33.
49.	2040	Lévai u. 33.
50.	2040	Lévai u. 33.
51.	2040	Lévai u. 33.
52.	2040	Lévai u. 5.
53.	2040	Máriavölgy utca 8.
54.	2040	Mező utca 6.
55.	2040	Mező utca 6.
56.	2040	Mező utca 6.
57.	2040	Ostor köz. 2.
58.	2040	Ostor köz. 2.
59.	2040	Patkó u. 5.
60.	2040	Patkó u. 5.
61.	2040	Patkó u. 5.
62.	2040	Patkó u. 7.
63.	2040	Patkó u. 7.
64.	2040	Petőfi Sándor utca 10.
65.	2040	Puskás Tivadar út 55.
66.	2040	Puskás Tivadar út 55.
67.	2040	Puskás Tivadar út 55.
68.	2040	Puskás Tivadar út 55.
69.	2040	Puskás Tivadar út 55.
70.	2040	Puskás Tivadar út 55.
71.	2040	Puskás Tivadar út 55.
72.	2040	Puskás Tivadar út 55.

73.	2040	Puskás Tivadar út 55.
74.	2040	Puskás Tivadar út 55.
75.	2040	Puskás Tivadar út 55.
76.	2040	Puskás Tivadar út 55.
77.	2040	Puskás Tivadar út 55.
78.	2040	Puskás Tivadar út 55.
79.	2040	Puskás Tivadar út 55.
80.	2040	Puskás Tivadar út 55.
81.	2040	Szabadság út 142.
82.	2040	Szabadság út 30/2.
83.	2040	Templom tér 15.
84.	2040	Templom tér 15.
85.	2040	Templom tér 17.
86.	2040	Templom tér 9.
87.	2040	Templom tér 9.
88.	2040	Vasvári Pál utca 14/2.
89.	2040	Zombori u. 72.
90.	2040	Zombori u. 72.

II. táblázat: Nem lakás célú ingatlanok

UTCA, HSZ.

1.	Arany János u. 7.
2.	Arany János u. 7.
3.	Bárány u. 12/b
4.	Budakeszi u. 3.
5.	Clementis László utca 18.

6. Clementis László utca 18.
7. Clementis László utca 22.
8. Clementis László utca 22.
9. Dózsa György u. 10-12.
10. Ifjúság u. 10-20
11. Illyés Gimnázium garázsok
12. Kismartoni u. 45.
13. Lévai u.31.
14. Patkó u. 9.
15. Szivárvány u.3.
16. Szivárvány u.5.
17. Templom tér 15.
18. Templom tér 15.
19. Templom tér 17.
20. Templom tér 17.