

ELŐTERJESZTÉS
Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. szeptember 17-ei ülésére

Tárgy: Beszámoló az önkormányzati bérlakások 2020. I. félévi üzemeltetésével kapcsolatos feladatokról

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Németh Gábor, OIH Zrt. vezérigazgató

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, valamint a Képviselő-testület döntései (pl. Petőfi udvar 6-7. lakások bérlőinek kijelölése; lakbér mértékének meghatározása; Petőfi udvar 4-5. kiürítése...) alapján történik.

A Képviselő-testület 176/2018. (XI.27.) Kt. határozata alapján a bérlakásokkal kapcsolatos üzemeltetési feladatokat az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. látja el 2019. január 1-től. Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. a vele kötött, adott naptári évre szóló ún. üzemeltetési szerződés alapján látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások kezelését. A Képviselő-testület határozatával a bérlakások üzemeltetésének fedezetére 2020. évre is a befolyt lakbérből, a lakbértámogatásból és a befolyt közüzemi díjakból származó bevételeket határozta meg. A 2020. évi tervezett bevételeket és kiadásokat figyelembe véve a tulajdonos önkormányzat 200/2019.(XII.10.) Kt. határozat 1.a) pontjában foglaltak szerint a bérleti díjak emeléséről döntött 2020. február 1-jei időponttól:

- a piaci elven, valamint a költség elven hasznosított összkomfortos lakások bérleti díja 900 Ft/m²
- a piaci elven hasznosított komfortos lakások bérleti díja 720 Ft/m²
- a szociális elhelyezést biztosító, illetve szolgálati jelleggel bérbeadott összkomfortos lakások bérleti díja 750 Ft/m²
- a szociális elhelyezést biztosító, illetve szolgálati jelleggel bérbeadott összkomfortos lakások bérleti díja 600 Ft/m²

összegben került megállapításra.

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

- bérleti/lakáshasználati szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés,
- közüzemi díjak rendezése,
- a vegyes tulajdonú társasházakban kapcsolattartás a közös képviselővel, lakógyűléseken a tulajdonos képviselése,
- vegyes tulajdonú társasházakban található ingatlanok állagmegóvó karbantartása,
- egyéb önkormányzati és vegyes tulajdonban lévő lakások hibaelhárítással, állagmegóvással kapcsolatos teendőinek folyamatos felmérése, egyeztetése, a javítások szervezése,
- a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületekben a kötelező szolgáltatások biztosítása (házfelügyelői szolgáltatás, rágcsálóirtás, igazolások kiadása...),
- az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatai ellátása (számlázás, könyvelés, közös költségutalás, hátralék nyilvántartás és behajtás, ügyfélforgalom bonyolítása, bérlemények ellenőrzése...).

Az önkormányzati bérlakásállomány 2020.06.30. állapot szerint:

B é r l a k á s o k t í p u s a i	s z á m a
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 4-5. számú épületben lévő lakások	24 (ebből üres 24)
önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 6-7. számú épületben lévő lakások	24 (ebből üres 0)
városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő lakások	22 (ebből üres 0)
szolgálati jelleggel bére adott lakások	7 (ebből üres 1)
Összesen	77

Az üzemeltetésre átadott lakások száma 2020. évben 78-ról 77-re csökkent, mivel az Oroszlány, Dózsa György utca 25. 2/6. ingatlant az Alapító Képviselő-testülete döntése értelmében értékesítésre jelölte ki. A sikeres adás-vételt követően az ingatlan 2020. június 1-től kikerült az üzemeltetett önkormányzati lakások köréből. Ez azonban nem eredményezte a bérlők számának jelentős további csökkenését. 2018. december 31-én 59, 2019. december 31-én 53 lakás, 2020. június 30-án 52 lakás volt lakott.

2019. év végén az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérbeadására vonatkozó, határozott idejű szerződések lejártak, azok felülvizsgálata az Alapító Képviselő-testülete 200/2019. (XII.10.) Kt. határozata 2. pontjában foglaltak figyelembevételével megtörtént. Társaságunk 42 bérleti szerződést és 3 lakáshasználati szerződést hosszabbított meg a tárgyidőszakra vonatkozóan. Határozatlan idejű szerződéssel 4 fő rendelkezik, akik azt több évtizede kötötték az Alapítóval. 2020. júniusban elvégeztük a június 30-án lejárató szerződések ismételt meghosszabbítását.

A városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő 23 db önkormányzati lakásban lakók között 1 fő lakáshasználó, a többi lakó bérlő. A bérlet időtartamát figyelembe véve 15 szerződés határozott, 6 határozatlan időtartamú. 2 lakás az első félévben az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épület lakóinak átmeneti elhelyezése céljából került hasznosításra. Az Oroszlány, Petőfi S.u.5. 2/6. lakás határozatlan időtartamra szóló bérlője elhalálozott, a hatályos jogszabályok alapján a lakásbérleti jogviszonyt 2020. június 1-től a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója folytatja.

Tárgyidőszakban történt változás, hogy az Oroszlány, Petőfi S. u. 5. I/4. bérlakás 2020. április 30-án megüresedett, amely a javítási, karbantartási munkák elvégzését követően 2020. május 15-től szolgálati lakásként került hasznosításra.

A Társaság a szolgálati jelleggel bérbe adott 7 lakás közül tárgyidőszakban 5 lakást bérlet útján hasznosított (ebből Móricz Zsigmond u. 2-4. szám alatti ingatlant az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épület lakói átmeneti elhelyezésére használtuk) további 1 lakás pedig üres volt. Az üres lakást, az Oroszlány, Dózsa György utca 25. 2/6. ingatlant az Alapító Képviselő-testülete döntése értelmében értékesítésre jelölte ki, amely a sikeres adás-vételt követően 2020. június 1-től kikerült az üzemeltetésünkéből. Az Oroszlány, Kossuth u. 2. alatt található 58 m²-es szolgálati lakás a bérlő közalkalmazotti jogviszonyának megszűnése miatt 2020. május 15-től megüresedett. A járványhelyzet miatt tervezett felújítási (parkettázás), karbantartási munkák áthúzódtak a második félévre.

A Társaság a Petőfi udvar 6-7. épületben minden lakást hasznosított: 23 lakást bérlet útján hasznosított, 1 lakást pedig az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épület lakói átmeneti elhelyezésére vették igénybe. A lakóépületben 2020. január-február hónapokban végzett jelentősebb munkálatok: vagyonvédelmi okokból a lépcsőházak hátsó kijáratai fémráccsal lezárásra kerültek, valamint a pinceljárók fémráccsozott ajtókkal való lezárása is megtörtént; a lépcsőházak lábazati szintje (1 m magasságig) műgyantás, mosható felülettel lett ellátva. Lakóink védelme érdekében 2020. március 16-tól a járványhelyzetre való tekintettel a heti kétszeri takarítást heti három alkalomra emeltük, illetve kiegészítésre került fertőtlenítő tevékenységgel.

A Petőfi udvar 6-7. felújítási munkáinak befejezését követően tulajdonosi igény alapján a befolyt lakbérekből a beruházás megtérülésére

- 2017. évben 3.592.680 Ft,
- 2018. évben 8.448.726 Ft,
- 2019. évben 7.185.360 Ft,
- 2020. I. félévben 3.592.680 Ft összeget különítettünk el egy külön bankszámlaszámra.

A tárgyidőszak végén a „Petőfi udvar 6-7. felújítási alap” egyenlege 22.819.630,64 Ft (ebből kamatjávírás: 184,64 Ft) volt.

Az üzemeltető kiemelt figyelmet fordít a bérleti szerződésben is meghatározott időszakos bérleményellenőrzésekre. Az időszakos bérlemény ellenőrzések mellett bejelentésekre (pl. takarító, bérlő, egyéb környező épületben lakók) illetve az ügyvezetés által elrendelten soron kívül is végeztünk ellenőrzéseket elsősorban a Házirend betartása (pl. közös helyiségek és tárolók használata), rendkívüli eseményekhez (rágcsálók, rongálás stb.) kapcsolódóan. A koronavírus járvány miatt a tervezett ellenőrzések egy részét átütemeztük a második félévre.

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, elhasználódásból adódó hibákat (belső ajtók, burkolatváltók stb.), ezek az üzemeltető által kijavításra kerültek.

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

A fenti besorolás alapján a következő megoszlás figyelhető meg a lakott lakások (52 darab) vonatkozásában:

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| - felújított lakások: | 61,5 % (32 lakás) |
| - jó állapotú lakások | 26,9 % (14 lakás) |
| - megfelelő állapotú lakások: | 5,8 % (3 lakás) |
| - elhanyagolt lakások: | 5,8 % (3 lakás) |

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

A használati jogviszonyokat vizsgálva a következők állapíthatók meg (2020. június 30. állapot):

- A vegyes tulajdonú épületben lévő 22 db önkormányzati lakásokban lakók között 2 lakáshasználó, a többi lakó bérlő. A bérlet időtartamát figyelembe véve 18 szerződés határozott, 4 határozatlan időtartamú. 5 lakás az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épület üritésére lett használva.
- A szolgálati jelleggel bére adott 7 lakásban lakók közül 6 bérlő és 1 lakás üres volt a tárgyidőszak végén. A Képviselő-testület döntése alapján az egyik ingatlan a Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épület üritésére lett felhasználva. A tárgyidőszak végén 1 lakás, amely 2020. május 15-én üresedett meg, kivételével valamennyi szolgálati lakás hasznosított.
- A Petőfi udvar 4-5. épületben lakások 2019. november 11-én mint munkaterület átadásra kerültek a felújítást végző kivitelező részére.
- A Petőfi udvar 6-7. épületben mind a 24 lakás lakott. 1 lakás az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épület üritésére, a lakó felújítás időtartamára szóló átmeneti elhelyezésére lett felhasználva.

A hátralékok vizsgálata (30 napon túli – 2020.06.30. állapot szerint):

- A vegyes tulajdonú épületben lakók közül 6 lakónak volt lakbér tartozása: 56.500 Ft – részletfizetési megállapodás, 105.710 Ft – azóta díjrendezett, 116.770 Ft – részletfizetési megállapodás, 127.640 Ft – díjrendezett 63.820 Ft, 252.500 Ft – részletfizetési megállapodás, 378.647 Ft – részletfizetési megállapodás.

Összesen: 1.037.767 Ft (Megjegyzés: időközben díjrendezett 169.530 Ft, illetve részletfizetési megállapodás 804.417 Ft).

- A szolgálati jelleggel bérelt lakások közül semelyik lakónak nincs hátraléka.

- A Petőfi udvar 4-5. szám alatti lakásokból átmenetileg máshová elhelyezett lakók közül 3 lakónak van tartozása:
1 lakónak 46.640 Ft (azóta díjrendezett 10.640 Ft), 1 főnek 78.750 Ft (azóta díjrendezett 50.000 Ft), 1 lakónak pedig 689.475 Ft összegben. A legnagyobb összegű hátralékkal rendelkezőnél a hátralék előreláthatólag 2020. októberében az ingatlan leadása után járó térítési díjből megállapodás alapján rendezésre kerül.

Átmenetileg elhelyezettek hátraléka összesen: 814.865 Ft (azóta díjrendezett 60.640 Ft, megállapodással rendezett 689.475 Ft).

- A Petőfi udvar 6-7. szám alatti lakásokban lakók közül 7 lakónak van lakbér hátraléka (46.800 Ft – azóta díjrendezett, 47.700 Ft – azóta díjrendezett, 58.500 Ft – részletfizetési megállapodás, 68.040 Ft, 195.200 Ft – adósságkezelési eljárás, 243.000 Ft – adósságkezelési eljárás, illetve 432.768 Ft – részletfizetési megállapodás).
A legnagyobb hátralékkal rendelkező lakókkal kérelmükre részletfizetési megállapodás került megkötésre, illetve ketten adósságrendezési eljárás résztvevői lettek.

Összesen: 1.092.008 Ft (azóta díjrendezett: 143.100 Ft, részletfizetési megállapodás, adósságrendezés: 929.468 Ft).

Összes hátralék: 2.944.640 Ft (azóta díjrendezett 373.270 Ft, részletfizetési megállapodás és adósságkezelés: 2.423.360 Ft).

Az egyes bérlőknél a hátralékok felhalmozódása a 2020. március – június hónapokban történt, amely a koronavírus járvány miatt gazdasági nehézségekkel, munkahely elvesztésekkel, fizetés csökkenésekkel magyarázható. Ennek ellenére a 2019. december 31-ei állapothoz képest (összes hátralék 3.119.575 Ft) a hátralék csökkenő tendenciát mutat, ugyanakkor az érintett lakók száma 7 főről 16 főre emelkedett.

A Társaság a bérlakás üzemeltetéshez kapcsolódóan 2020. januárban minden hétfőn 8-12 óra és 13-17 óra között ügyfélszolgálatot működtetett, 2020. február 1-től – ügyfelek jobb és rugalmasabb kiszolgálása érdekében – áttértek a hétfő 13-17 óra és a szerda 8-12 óra közötti ügyfélfogadásra. Az ügyfélszolgálaton 2020. I. félévben, a 2020. március hónapban bevezetett korlátozásokig 150 fő fordult meg személyesen. A korábbi évekhez képest kifejezetten magas volt az ügyfélszolgálati forgalom, melynek oka, hogy az önkormányzat kérésére – az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. épülettömb felújított lakásainak pályáztatása miatt – felülvizsgálatra, aktualizálásra kerültek a korábban benyújtott bérlakás iránti kérelmek. A koronavírus járvány miatt a dolgozók és az ügyfelek egészségének védelme érdekében bevezetésre került korlátozások miatt ügyfélszolgálatunkon – igazodva az NKM Oroszlányi Szolgáltató Zrt. ügyfélszolgálati rendjéhez – 2020. március 11-t követően 2020. július 1-ig szüneteltették a személyes kapcsolattartást. Az ügyfélszolgálatot on-line, illetve telefonos kapcsolattartás formájában biztosították ügyfeleink részére.

Összegzés:

Az üzemeltető társaság 2020. I. félévben összességében pozitív eredménnyel látta el az önkormányzati bérlakásrendszer üzemeltetési feladatait. Az elért eredményre több tényező ad magyarázatot:

1. A tulajdonos által értékesítésre kijelölt szolgálati lakás (Oroszlány, Dózsa Gy. út 25. 2/2.) értékesítését követően az ingatlanhoz kapcsolódó kiadások megszűntek (pl. közös költség, közműszolgáltatók átalánydíjai...).
2. A koronavírus járvány miatt elrendelt korlátozások miatt a tervezett karbantartási, javítási munkák egy része „átcsúszott” a második félévre. (pl. Oroszlány, Kossuth L. u. 2. szolgálati lakás padlózatának javítása).

Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos feladatok 2020. I. félévi terv/tény adatait az 1. számú melléklet tartalmazza.

2. A bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő feladatok ellátása

A Társaság a bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatban felmerülő feladatokat az Alapítóval kötött külön megállapodás alapján látja el. Az Alapító Képviselő-testülete 200/2019. (XII.10.) Kt. határozatának 3. pontja alapján a 2020. évi költségvetési előirányzatot elsősorban a még komfortos lakások komfortfokozat növelésére használhatja Társaságunk.

Az üzemeltetett önkormányzati bérlakások közül – a korábbi komfortfokozat-növelő beruházások eredményeként – 2020. évben 1 lakás maradt, amely az alkalmazott fűtési technológia miatt komfortos besorolású. Az érintett komfortos lakás bérlőjének meggyőzése folyamatosan történik. A fűtéstechnikai rendszer kiépítése előreláthatólag a második félévben meg fog történni.

3. Bérlakás üzemeltetéshez kapcsolódó egyéb tulajdonosi döntések

Az Oroszlány, Petőfi S. u. 5. 2/6. (2 szobás, összkomfortos – 50 m²) lakás határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlője elhalálozott. A hatályos jogszabályok alapján (1993. évi LXXVIII. tv. (Lakás tv.) 32.§ 2) bek. és 21.§ 2.) bek.) a lakásbérleti jogviszonyt 2020. június 1-től a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója folytatta, aki azonban anyagi és egyéb okokra hivatkozva a bérleményt 2020. augusztus 31-én visszaadta. Az ingatlant még 1967. november 18-án kapta a korábbi bérlő határozatlan időtartamra az Oroszlányi Ingatlankezelő Vállalattól. A lakásban az elmúlt 53 évben jelentősebb felújítás, átalakítás nem történt. Az üzemeltető 2018. évben komfortfokozat növelő beruházás keretében bevezetette a távhőszolgáltatást, illetve 2019. évben WC csere, illetve villamos javítások valósultak meg. A lakás jelenlegi állapotában nem hasznosítható, teljeskörű felújítás szükséges (pl. nyílászárók teljes cseréje, villamoshálózat felújítása, villanytűzhely rákötésének kiépítése, a korábbi padlózatok (linóleum, fürdőben nincs jelenleg...) cseréje és építése, festés-mázolás, fürdőszoba felújítása...).

2020. július 31-én az Oroszlány, Népek barátsága u. 2. 3/14. (1 szobás, összkomfortos – 40 m²) korábbi bérlője szintén kérte a bérleti jogviszony megszüntetését. Az ingatlanban 2016. évben az üzemeltető komfortfokozat növelő beruházást hajtott végre, illetve kisebb villamos és vízhálózati javítások történtek. A lakás szintén nagyobb felújítást (pl. nyílászárók cseréje, villamoshálózat felújítása, villanytűzhely rákötésének kiépítése, a korábbi padlózatok javítása, festés-mázolás, fürdőszoba felújítása...) igényel.

Az üzemeltető pályáztatási szabályzata alapján (versenyeztetés) helyi vállalkozóktól – teljes felújításra - bekért árajánlatok, ár kalkulációk alapján a két lakás felújítása 4.212.500 Ft + ÁFA (bruttó 5.349.875 Ft) és 3.661.513 Ft + ÁFA (bruttó 4.650.121 Ft) azaz összesen 7.874.013 Ft + ÁFA (kerekítve bruttó 10.000.000 Ft) forrást igényel a további hasznosítás szempontjából.

A nem hasznosított ingatlanok bevételkiesése, illetve az üres ingatlanokhoz kapcsolódó, kötelező kiadások (pl. rezsi, közös költség) negatívan befolyásolják a bérlakásüzemeltetést.

Bevétel kiesés (mindkét lakás piaci elven volt a leadáskor hasznosítva):

- Oroszlány, Petőfi S. u. 10. 2/6. – 50 m² X 900 Ft/m² = 45.000 Ft/hó (540.000 Ft/év);
- Oroszlány, Népek barátsága u. 2. 3/14. - 40 m² X 900 Ft/m² = 36.000 Ft/hó (432.000 Ft/év).

Költségek: pl. A vegyes tulajdonú épületben lévő Petőfi S. u. 5. I/4. (51 m²) lakás 2020. május havi költségei: távhő szolgáltatás alapidj -10.700 Ft, villany alapidj – 265 Ft, víz alapidj – 1.350 Ft, közös költség – 7.920 Ft. Összesen: 20.235 Ft (242.820 Ft/év). Az üzemeltetéssel kapcsolatos arányos munkaórák és egyéb kiadások egyik esetben sem kerültek felszámolásra. Hasonló nagyságrendű költségek merülnek fel a két érintett ingatlan esetében is.

Az üzemeltető a következő ajánlásokat tette az ingatlanok további hasznosításával kapcsolatban:

- Az érintett ingatlanok átmenetileg kerüljenek kivonásra a bérlakás-rendszerből,
- A tulajdonos az érintett ingatlanokat értékesítésre jelöli ki (jelenlegi állapotában eladja), (ezekben az esetekben vagy a tulajdonosnak, vagy az üzemeltetőnek fizetnie kell a felmerülő fentebb felsorolt költségeket),

- A tulajdonos biztosítja a felújításhoz szükséges forrásokat, felújítást követően ismételt bérletként kerül hasznosításra,
Az üzemeltető megfontolásra ajánlta az önkormányzatnak, hogy a felújítás forrásaként átmenetileg (figyelembe véve a koronavírus miatt kialakult gazdasági helyzetet) kerüljön felhasználásra az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. épületnél a beruházás megtérülésére elkülönített céltartalék. Jelenleg a jelentéktelennek tekinthető kamatbevétel, illetve az infláció miatt folyamatosan csökken a céltartalék reálértéke.
- Az üzemeltető, mint vállalkozó saját költségén felújítja az érintett ingatlanokat és a tulajdonossal kötött megállapodás alapján 10-12 évig ő adja bérbe, majd ezt követően kerül vissza az ingatlan az önkormányzati bérletrendszerbe.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslatban foglaltak elfogadását!

Oroszlány, 2020. szeptember 11.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2020. (...) Kt. határozata
az önkormányzati bérletkés 2020. I. félvi üzemeltetésével kapcsolatos feladatellátásról szólo
beszámolórol**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Elfogadja az önkormányzati bérletkés 2020. I. félvi üzemeltetésével kapcsolatos feladatellátásról szólo beszámoló.
- 2.a) Egyetért a Petőfi udvar 6-7. számú épületeknél képzódött beruházási céltartalékból maximum 10 M Ft összeg felhasználásával az Oroszlány, Népek barátsága u. 2. 3/14. és a Petőfi S. u. 10. 2/6. bérletkés felújítása érdekében.
- 2.b) A felhasznált céltartalék összegének visszafizetésére külön megállapodást köt 2020. december 31-ig.
- 2.c) A 2.a) pontban meghatározott felújítással az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-t bízza meg.

Határidő: a határozat kihirdetésére: 2020. szeptember 22.

Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző