

ELŐTERJESZTÉS
Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. szeptember 30-ai ülésére

Tárgy: Beszámoló az önkormányzati bérlakások 2021. 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 4-5., Petőfi udvar 6-7. lakások bérlőinek kijelölése; lakbér mértékének meghatározása...) alapján történik.

A Képviselő-testület 176/2018. (XI.27.) Kt. határozata alapján a bérlakásokkal kapcsolatos üzemeltetési feladatok ellátását a VARIKONT Szolgáltató Kft. általános jogutódjaként az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. látja el 2019. január 1-től. A VARIKONT Szolgáltató Kft. 2015. április 1-től látta el a bérlakás üzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat. Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. a vele kötött, ún. üzemeltetési szerződés alapján látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások kezelését. A Képviselő-testület határozatával a bérlakások üzemeltetésének fedezetére 2021. 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-ei 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 komfortos lakások bérleti díja 600 Ft/m² összegben került megállapításra.

Az üzemeltető társaság javaslata alapján - a tervezett kiadások és bevételek figyelembevételével - a 2021. évi lakásbérleti díjak a 2020. évben hatályos mérték szerint (változatlanul) kerültek megállapításra (Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Oroszlány Város Polgármesterének 62/2020. (XII.18.) számú határozat 1. pontja).

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

- A bérleti/lakáshasználati szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés.
- Közüzemi díjak rendezése, közmű szolgáltatókkal való kapcsolattartás (fogyasztóváltozás bejelentése, mérőórák cseréje, hitelesítése...).
- A vegyes tulajdonú társasházakban kapcsolattartás a közös képviselővel, társasházi közgyűléseken a tulajdonos képviselője.
- A 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...).
- A kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületek üzemeltetése, ehhez kapcsolódó karbantartások elvégzése/elvégeztetése, garanciális javítások egyeztetése a tulajdonossal.
- Az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatok ellátása (számlázás, könyvelés, közös költségutalás, hátralék nyilvántartás és behajtás, bérlemények ellenőrzése...).
- Ügyfélszolgálat biztosítása.

Az önkormányzati bérlakásállomány 2021.06.30. állapot szerint:

B é r l a k á s o k t í p u s a i	s z á m a
Kizárólagos önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 4-5. számú épületben lévő lakások	21* (ebből üres 0)
Kizárólagos önkormányzati tulajdonú, Petőfi udvar 6-7. számú épületben lévő lakások	24 (ebből üres 2)
Városszerte elhelyezkedő (vegyes tulajdonú) épületekben lévő lakások	22 (ebből üres 1)
Szolgálati jelleggel bérbe adott lakások	10 (ebből üres 1)
Összesen	77

**Az épülettömb 24 lakásos, de 69/2020. (IX.08.) Kt. határozat 3. pontja alapján 3 darab szolgálati lakás került kijelölésre, ezek a szolgálati jelleggel bérbe adott lakások kategóriában kerültek feltüntetésre*

Az üzemeltetésre átadott lakások száma 2021. évben nem változott (77 darab).

A bérlők, illetve a lakott bérlakások számában jelentős változást az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépület (24 lakás) felújítása eredményezett. Míg 2018. december 31-én 59, 2019. december 31-én 53, 2020. június 30-án 52 lakás, 2020. év végére már 69 lakás, tárgyidőszak végén pedig 73 volt lakott, amely 94,8 %-os hasznosítottságot jelent.

Az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. épület üres ingatlanjaiba történő bérlők kijelölésére tárgyidőszakon kívül (114. és 117. (VII.16.) Kt. határozatok) került sor. A kijelölt bérlők részére a bérlakások átadása 2021. augusztus 1-én megtörtént.

Az átmenetileg nem hasznosított szolgálati lakás (Oroszlány, Móricz Zs. u. 2.) átalakítása, korszerűsítése előreláthatólag 2021. évben „A lakhatási és környezeti feltétel javítása Oroszlányban” elnevezésű TOP-projektben kerül megvalósításra. A tulajdonos által korábban szolgálati jelleggel hasznosítani tervezett Oroszlány, Népek barátsága u.18. fsz.2. bérlakást jelentkező igény hiánya miatt a 40/2021. (III.26.) Kt. határozat 3. pontjában foglaltak alapján költségelven történő hasznosításra jelöltek ki. A lehetséges bérlő kijelölése tárgyidőszakban nem történt meg.

A 2021. évben az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérbeadására vonatkozó, lejáró határozott idejű szerződéseket felülvizsgálták (2021. április hónapban) és meghosszabbította (62 szerződés) az üzemeltető. Az új bérlőket szóban is tájékoztatta az üzemeltető és kiemelten felhívta a figyelmet a szerződésekbe is beépítésre kerülő időbeli korlátozásra, miszerint a 22/2007. (XI.14.) Ör. rendeletben foglaltak szerint a piaci és költségelven hasznosított lakások esetében a bérleti jogviszony maximális időtartama 60 hónap, a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén pedig 72 hónap.

A Társaság a bérlakás üzemeltetéshez kapcsolódóan minden hétfőn 13-17 óra és minden szerdán 8-12 óra között ügyfélszolgálatot működtet ügyfeleink jobb és rugalmasabb kiszolgálása érdekében. A koronavírus járvány miatt – igazodva az MVM Oroszlányi Szolgáltató Zrt. ügyfélszolgálati rendjéhez – a dolgozók és az ügyfeleink egészségének védelme érdekében 2021. február 8-ig szüneteltettük a személyes kapcsolattartást. Az ügyfélszolgálaton 2021. első félévben 157 fő fordult meg személyesen.

A használati jogviszonyokat vizsgálva a következők állapíthatók meg (2021. június 30. állapot):

- A vegyes tulajdonú épületben lévő 22 db (1 üres) önkormányzati lakásokban lakók között minden lakó bérlő (21 fő). A bérlet időtartamát figyelembe véve 18 szerződés határozott, 3 határozatlan időtartamú. A határozatlan időtartamú szerződések száma változott (4 főről 3 főre), mivel az Oroszlány, Petőfi S. u.17. 2/6. lakás határozatlan időtartamra szóló bérlője elhalálozott

(2021. június 9.), a hatályos jogszabályok alapján a lakásbérleti jogviszonyt 2021. július 1-től a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója folytatja tovább.

- A szolgálati jelleggel bérbe adott 10 lakásban lakók közül 9 bérlő és 1 lakás üres volt a tárgyidőszak végén. A Képviselő-testület által korábban szolgálati jelleggel hasznosítani tervezett Oroszlány, Népek barátsága u.18. fsz.2. bérlakást jelentkező igény hiánya miatt a 40/2021. (III.26.) Kt. határozat 3. pontjában foglaltak alapján költséggel történő hasznosításra jelölte ki.
- A Petőfi udvar 6-7. épületben 22 lakás lakott, 2 tárgyidőszak végén nem volt hasznosított. A lakott lakásoknál mind a 22 lakó bérleti szerződéssel rendelkezett a tárgyidőszak végén.
- A felújított Petőfi udvar 4-5. lakóépület mind a 24 lakása lakott volt. Mindenki bérleti szerződéssel rendelkezett, amelyek közül a Petőfi udvar 5. I/6. lakó szerződését az üzemeltető a tulajdonos egyetértésével az együttélés szabályainak be nem tartása miatt felmondta és tárgyidőszak végén tudta újra birtokba venni.

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 elrendeltem 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 kénytelenek voltunk átütemezni.

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 (pl. Petőfi udvar 4-5., Petőfi udvar 6-7.), elhasználódásból adódó hibákat (beltéri ajtók, burkolatváltók stb.), ezek részben az üzemeltető által, részben a korábbi kivitelező által garanciális javítás keretében kijavításra kerültek és/vagy egyeztetés alatt vannak.

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 (73 darab) vonatkozásában:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - felújított lakások: | 82,2 % (60 lakás) |
| - jó állapotú lakások | 13,69 % (10 lakás) |
| - megfelelő állapotú lakások: | 1,37 % (1 lakás: Oroszlány, Bánki D.u.3. fsz.1.) |
| - elhanyagolt lakások: | 2,74 % (2 lakás: Oroszlány, Petőfi S.u. 17.2/6. és Oroszlány, Tánicsics M.u.20. fsz.4.) |

Még 2020. évben megüresedett 2 lakás (Oroszlány, Petőfi S.u.10.2/6. és Népek barátsága u.2.3/14.) teljeskörű felújítása – Önkormányzat által lefolytatott pályázati eljárást követően – megvalósult, a műszaki átadás-átvételi eljárásra 2021. március 6-án került sor. A két érintett lakás felújításával tovább javult az önkormányzati bérlakás állomány minősége.

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

„Felújítási alap”

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

- 2017. évben 3.592.680 Ft,
- 2018. évben 8.448.726 Ft,
- 2019. évben 7.185.360 Ft,
- 2020. évben 7.129.582 Ft,
- 2021. I. félévben 3.193.454 Ft összeget különítettünk el egy külön bankszámlaszámra.

A tárgyidőszak végén a „Petőfi udvar 6-7. felújítási alap” egyenlege 29.549.802 Ft.

Az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépület felújítását követően a beruházás megtérülése az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. lakóépülethez hasonlóan kerül elkülönítésre. A lakóépület műszaki átadás-átvétele 2020. október elején történt meg, a bérlők 2020. október 07. és november 16. között költöztek be.

A Petőfi udvar 4-5. felújítási munkáinak befejezését követően tulajdonosi igény alapján a befolyt lakbérékből a beruházás megtérülésére

- 2020. évben 1.362.154 Ft,
- 2021. I. félévben 2.153.970 Ft összeget különítettünk el egy külön bankszámlaszámra.

A tárgyidőszak végén a „Petőfi udvar 4-5. felújítási alap” egyenlege 3.516.124 Ft.

Az ún. vegyes tulajdonú ingatlanok esetében a költségelven hasznosított bérlakásokra vonatkozóan tulajdonosi igény alapján a befolyt lakbérékből a beruházás megtérülésére

- 2020. évben 395.643 Ft,
- 2021. I. félévben 212.940 Ft összeget különítettünk el egy külön bankszámlaszámra.

A tárgyidőszak végén a „vegyes tulajdonú lakások felújítási alap” egyenlege 608.583 Ft.

A „felújítási alaprészek” összesített egyenlege 2021. június 30-án: 33.674.509 Ft + kamatjováírás 184,64 Ft = 33.674.693,64 Ft.

A „felújítási alaprészek” „feltöltését” befolyásolta, hogy

- tárgyidőszakban csak a költségelven hasznosított bérlakások befolyó lakbér bevételeiből került elkülönítésre a „felújítási alap”.
- a hasznosítási időszakot „csökkentette” a megüresedett ingatlanoknál a bérlő kijelölés, lakásfelújítás, karbantartás időszaka.

A hátralékok vizsgálata (30 napon túli – 2021.06.30. állapot szerint): lásd 1. melléklet

Az egyes bérlőknél, volt bérlőknél a hátralékok felhalmozódása nem tárgyidőszakban, hanem azt megelőző időszakban halmozódott fel. A koronavírus járvány miatt gazdasági nehézségek, munkahely elvesztések, fizetés csökkenések azonban érezhetőek a hátralékosok egy részénél. A 2020. december 31-ei állapothoz képest (összes hátralék 3.129.542 Ft) a hátralékok nagysága emelkedő tendenciát mutat, hiszen a zárónapi állapot szerint a hátralékok összege 3.853.272 Ft. Ugyanakkor az érintett lakók száma a 2020. év végi állapothoz képest 11 főről 9 főre csökkent, akik közül 4 fő, aki jelenleg is lakó az önkormányzati bérleményben. A hátralékok kezelését nehezítik, a koronavírus járvány miatt hozott elsősorban a behajtást/végrehajtást „korlátozó” kormányzati intézkedések.

Összegzés:

Az üzemeltető társaság 2021. I. félévben összességében, jelentősnek mondható 3.723.743 Ft pozitív eredménnyel látta el az önkormányzati bérlakásrendszer üzemeltetési feladatait. Az elért eredményre több tényező ad magyarázatot:

1. A tervezett bevételek minimális eltéréssel, de a tervezettnél megfelelően alakultak, szemben a kiadásokkal, ahol a tervezetthez képest nagyobb „megtakarítás” keletkezett.
2. Az átmenetileg nem hasznosított ingatlanok többsége az önkormányzat saját tulajdonában lévő épületekben volt, illetve a felújítások befejeződését követő magas hasznosítás miatt a nem hasznosított ingatlanokhoz kapcsolódó korábbi kiadások csökkentek, megszűntek (pl. közös költség, közműszolgáltatók átalánydíjai...).
3. A koronavírus járvány miatt elrendelt kormányzati korlátozások miatt a tervezett karbantartási, javítási munkák egy része nem valósult meg, átütemezésre kerültek, illetve a bérleti szerződések közjegyzői okiratba történő foglalása is halasztásra került.

A félévi eredmény az alábbi ok miatt nem lesz tartható a későbbiekben:

1. Az üzemeltető az un. vegyes tulajdonú ingatlanokban lévő piaci, költségelven és szociális elven hasznosított bérlakások lakbéremeléséből származó bevételéből - a Képviselő-testület 200/2019. (XII.10.) Kt. határozatának 1.c) pontja alapján – a korábban önkormányzati/tulajdonosi kiegészítésként igényelt 2,4 M Ft feletti bevétel-többlet arányosított részét kell majd az elkülönítetten kezelnie a felújítási alapba (cél tartalék). Tárgyidőszakban a többletbevétel nem érte még el a 2,4 M Ft-os határt, a 2020. évhez hasonlóan a IV. negyedévben várható a fentebb említett bevételekből származó „felújítási alap” elkülönítése.
2. A járvány, illetve a gazdasági életben tapasztalható áremelkedés jelentősen befolyásolták/befolyásolni fogják a karbantartások, illetve az üzemeltetés költségeit is, amelyek nem, vagy minimálisan jelentkeztek az első félévben.

Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos feladatok 2021. I. félév terv/tény adatait a 2. 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. Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Oroszlány Város Polgármesterének 62/2020. (XII.18.) számú határozata alapján a 2021. évi költségvetési előirányzatot (bruttó 475.000 Ft) elsősorban a még komfortos lakások komfortfokozat növelésére használhatja az üzemeltető.

Az üzemeltetett önkormányzati bérlakások közül – a korábbi komfortfokozat-növelő beruházások eredményeként – már csak 1 olyan lakás maradt, amely az alkalmazott fűtési technológia miatt komfortos besorolású. Itt a fűtéstechnikai rendszer kiépítése – a jelenlegi bérlővel folytatott egyeztetések alapján - előreláthatólag 2021. évben meg fog valósulni.

3. Egyebek

Az üzemeltető, a lakók jelzése és a köz- és vagyonbiztonság fokozása érdekében javaslatot tett az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépületen belül, hasonlóan a Petőfi udvar 6-7. lakóépülethez a belső kamerarendszer kiépítésére. Az üzemeltető a belső kamerarendszer kiépítésére két műszaki megoldásra kért árajánlatot. Az első verzióban minden szintre kerülne kamera kiépítésre, ennek egyszeri kiépítési költsége bruttó 186.553 Ft és 5.000 Ft/hó a havi üzemeltetési díj. A másik verzióban – a Petőfi udvar 6-7. épülethez – csak a földszintre kerülne beltéri kamera kiépítésre, amely a bejárati ajtót, pincelejárót, illetve a földszint egy részét „látja be”. Ennek egyszeri kiépítési költsége bruttó 132.387 Ft és 4.800 Ft/hó a havi üzemeltetési díj lenne. A korábbi évek üzemeltetési tapasztalatai alapján (Petőfi udvar 1-2.

és Petőfi udvar 6-7.) az üzemeltető a szintenkénti kamera kihelyezést javasolja, mivel több esetben a „csak” földszinti kamera kihelyezés nem biztosított elegendő bizonyítékot rongálási, szabálysértési eljárások során.

A vagyonbiztonság és közbiztonság érzetének fokozása érdekében az üzemeltető javaslatot tett az önkormányzati tulajdonú lakóépületek járőrszolgálatos felügyeletére is. A járőrszolgálatos ellenőrzés napi 3 alkalommal (a tulajdonos/üzemeltető által meghatározott időszakban) történne. Az ellenőrzés magába foglalja a lépcsőházak szintenként ellenőrzését, bejárását a tapasztalt rendellenességek jelzését, szükséges intézkedések kezdeményezését. A bekért árajánlat alapján a járőrszolgálatos ellenőrzés költsége bruttó 32.808 Ft/hó/lakóépület lenne.

A felújított Oroszlány, Petőfi udvari lakóépületekben a lakóknak a lakásokhoz járó pince szinten lévő tároló helyiségeken kívül vannak/maradtak üres tároló helyiségek. Az üzemeltető javaslatként fogalmazta meg a jelenleg nem hasznosított, üres tároló helyiségek - a lakóépületben élők részére - bérletként történő hasznosítását. Az esetleges hasznosítás részben fedezetet nyújtana a tervezett vagyonvédelmi intézkedések költségeire.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslatban foglaltak elfogadását!

Oroszlány, 2021. szeptember 24.

Lazók Zoltán

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének .../2021. (...) határozata

az önkormányzati bérlakások 2021. I. félévi üzemeltetésével kapcsolatos feladatellátásról szóló beszámolórol

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testülete a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően rendelkező 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet által meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Elfogadja az önkormányzati bérlakások 2021. I. félévi üzemeltetésével kapcsolatos feladatellátásról szóló beszámolót.
2. Hozzájárul az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. lakóépületben a szintenként történő belső kamerarendszer kiépítéséhez.
3. Egyetért a vagyon- és közbiztonság érzet fokozása érdekében az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. és Petőfi udvar 6-7. lakóépületek lépcsőházaiban a járőrszolgálatos ellenőrzés szolgáltatás bevezetésével.
4. Hozzájárul az Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. és Petőfi udvar 6-7. lakóépületekben található üres tároló helyiségek, az ott lakók részére történő bérlet útján történő hasznosításához.

Határidő: a határozat kihirdetésére: 2021. október 4.
Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző