

T Á J É K O Z T A T Ó

**a lakáscélú, illetve nem lakáscélú helyiségek vagyonkezelésének és
üzemeltetésének 2014. évi tapasztalatairól**

Előterjesztő:

ÓZDINVEST Kft.
Ü g y v e z e t ő j e

Ó z d, 2015. július

1. A nem lakáscélú helyiségek vagyonkezelésének és üzemeltetésének 2014. évi tapasztalatai

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 155/KH/2008. (IV.27.) határozatával az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakáscélú helyiségeket 2008. július 01. napjától az ÓZDINVEST Kft. részére átadta üzemeltetésre, illetve vagyonkezelésre.

A Társaságunkkal megkötött Vagyonkezelési- és Üzemeltetési Szerződésben rögzítésre kerültek az átadott ingatlanok bérbeadásával, üzemeltetésével, felújításával, rekonstrukciójával és bővítésével kapcsolatos szabályok.

Vagyonkezelésbe átadott ingatlanok

Vagyonkezelési Szerződés keretében kerültek átadásra a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületek. A Szerződés értelmében Társaságunk köteles az ingatlanok műszaki állagát fenntartani, a karbantartási és hibaelhárítási feladatokat, a rekonstrukciós és értéknövelő felújításokat elvégezni.

2014-ben a kiszámlázott bérleti díj 21.898 e Ft volt.

A Szerződés szerint a rekonstrukciós és értéknövelő felújítások forrása az ingatlanokra elszámolt amortizáció. A vagyonkezelésbe adott ingatlanok után elszámolt amortizáció 2014. évben 5.811 e Ft volt. Társaságunk 2014-ben 6.469 e Ft-ot fordított az ingatlanokra, mely 658 e Ft-tal több az elszámolt amortizációnál. 2014-ben felújítási munkák keretében került elvégzésre az Ózd, Október 23. tér 1. sz. alatti épületben homlokzati nyílászárók részleges cseréje.

Amortizáció alakulása:

Megnevezés	Bruttó érték 2013.12.31. (e Ft)	Növekedés 2014. évben (e Ft)	2014. évi értékcsökkenés (e Ft)	Nettó érték 2014.12.31. (e Ft)
József Attila út 1. (5938)	5 316	0	106	4 625
Október 23. tér 1. (11172/B)	326 542	5 784	3 303	310 707
Vasvár út 60. (7353)	44 298	685	894	39 503
Vasvár út 60. (7352)	46 028	0	921	40 043
Vasvár út 62. (7354)	16 544	0	331	14 394
Nemzetőr út 20. (7342/11)	4 121	0	82	3 673
Uraji út 50. (14323)	8 724	0	174	7 589
Összesen:	451 573	6 469	5 812	420 534

Társaságunk továbbra is nagy gondot fordít az ingatlanok állapotának javítására, a szükséges és igényelt munkák elvégzésére, a bérlők igényeinek kielégítésére. Azoknál az ingatlanoknál, ahol bérleti díj bevétel nem keletkezik, illetve az ingatlan bérbeadása a korábbi évek tapasztalatai alapján nem prognosztizálható, ott felújítási munkálatokat az elmúlt évben sem végeztünk.

Üzemeltetésbe átadott ingatlanok

Üzemeltetési Szerződés keretében kerültek átadásra a vegyes tulajdonú épületekben található önkormányzati ingatlanok. Az üzemeltetési szerződés módosítása alapján az ingatlanok után fizetendő üzemeltetési díj évente a városi költségvetésben kerül jóváhagyásra.

A 2014. évre fizetendő üzemeltetési díj 2.362 e Ft + Áfa volt, mely megfizetésre került az Önkormányzat részére.

2014-ben az alábbi díjak kerültek kiszámlázásra:

Megnevezés	Kiszámlázott bérleti díjak
Helyiségbérleti és használati díjak	53.965 e Ft
Garázsbérleti díjak	1.459 e Ft
Kirakatbérleti díjak	204 e Ft
Összesen:	55.628 e Ft

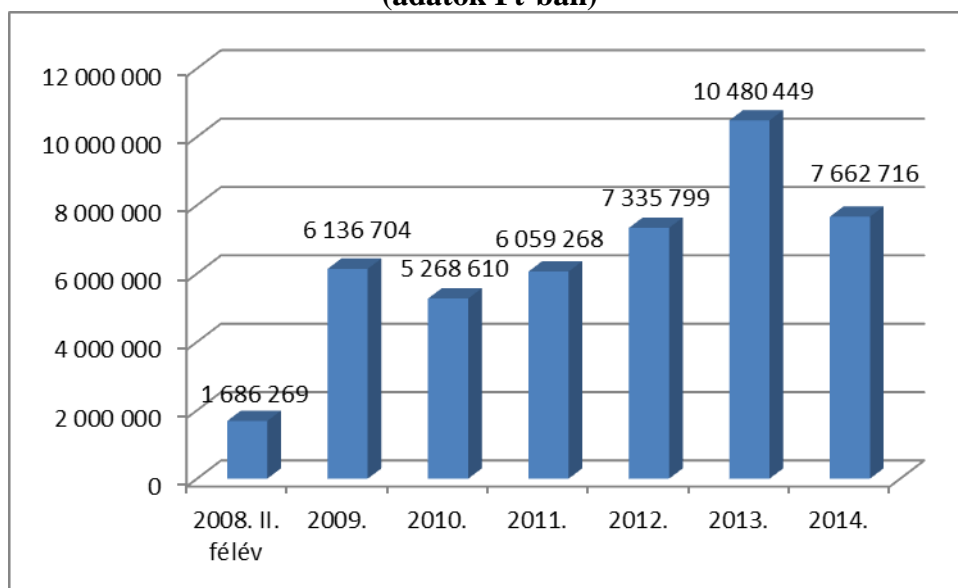
2014-ben felújítási munkák keretében elvégzésre kerültek különböző helyiség felújítási munkálatok (festés, mázolás, burkolás), villamos hálózat átalakítása, szerelvények felszerelése. Az elvégzett felújítási munkák értéke 2014. évben 2.290 e Ft.

A nem lakáscélú ingatlanok folyamatos karbantartása biztosított, a jelzett hibák elhárítása saját hatáskörben, valamint külső vállalkozók bevonásával megtörtént. A bérlőkkel való folyamatos kapcsolattartást a bérleményellenőrzések alkalmával biztosítjuk. Itt felmérjük az ingatlan állapotát, esetleges műszaki és egyéb hiányosságait, a bérlők igényeit, tájékoztatjuk az általa elvégzendő karbantartási munkálatokról. A nem lakáscélú ingatlanok karbantartására 2014. december 31-ig 3.352 e Ft-ot fordítottunk (javítások, szerelések stb.).

Kintlévőség alakulása:

A bérleti-, valamint egyéb díj tartozások összege a vagyonkezelésben, valamint üzemeltetésben lévő helyiségek tekintetében 2014.12.31-én 7.623 e Ft volt. A 2014. évi adathoz képest 27 %-kal csökkent a kintlévőségünk, mely nagymértékű csökkenés az ingatlanok kezelése óta nem volt tapasztalható.

Kintlévőségek alakulása 2008. II. félév és 2014. között (adatok Ft-ban)



A kintlévőség keletkezésének indoka, hogy a bérlők a fizetési határidőt sok esetben nem tartották be, a bérleti díjak sokszor több hetes csúszással érkeztek be Társaságunkhoz. A tartozások felhalmozásánál jelentős szerepet játszik az üzletek forgalmának csökkenése, mely a fogyasztói szokások válság miatt bekövetkezett változásával, valamint a nagyobb bevásárló központok megjelenésével egyaránt magyarázható.

A fizetési meghagyásos eljárást követő végrehajtási eljárás során sokszor tapasztalható, hogy az adós által felhalmozott tartozás sajnos nem kerül behajtásra, mivel az adós nem rendelkezik fellelhető vagyontárggyal vagy jövedelemmel. A felszámolás vagy végelszámolás alatt lévő, tartozást felhalmozó gazdasági társaságok esetében a hitelezői igényeinket benyújtottuk.

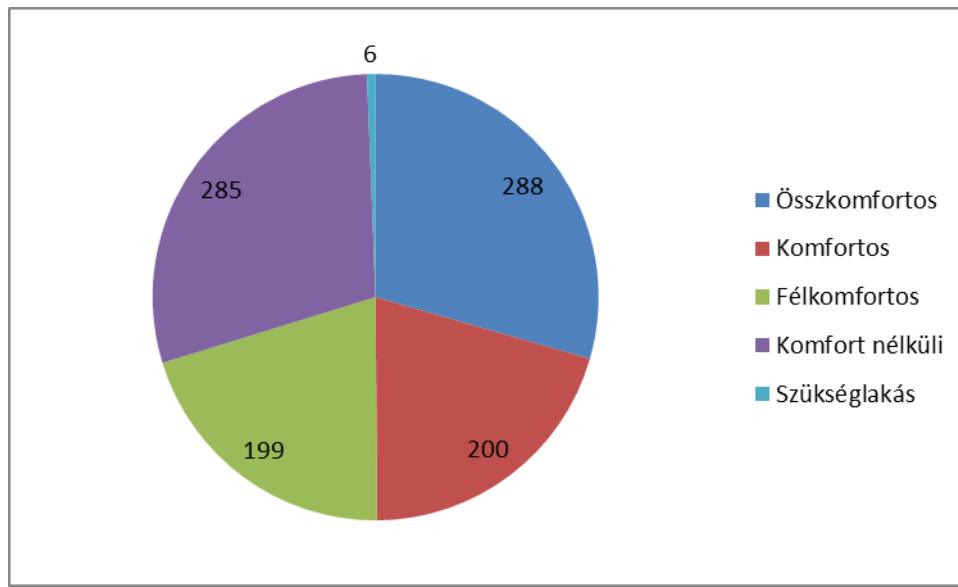
2. A lakáscélú helyiségek üzemeltetésének 2014. évi tapasztalatai

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 77/KH/2011. (III.30.) határozattal módosított 26/KH/2011. (II.17.) határozata alapján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakáscélú ingatlanok üzemeltetői jogát 2011. június 01. napjától az ÓZDINVEST Kft. részére adta át.

A lakásingatlan állomány 2014. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

- | | |
|---------------------|--------|
| 1. Összkomfortos: | 288 db |
| 2. Komfortos: | 200 db |
| 3. Félkomfortos: | 199 db |
| 4. Komfort nélküli: | 291 db |
| Összesen: | 984 db |
| Ebből: | |
| - szükséglakás: | 6 db |
| - lakhatatlan: | 71 db |
| - bontandó: | 10 db |

**Ózd Város Önkormányzata tulajdonában lévő
lakáscélú helyiségek komfortfokozat szerinti megoszlása 2014.12.31. (%)**



Az üzemeltetői feladatok ellátása a nem lakáscélú helyiségekhez hasonlóan történik. A bérbeadás az azóta hatályon kívül helyezett, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek, az ezekhez tartozó területek bérletéről, valamint ezek bérleti díjáról szóló 19/2004. (IV.15.) önkormányzati rendelet alapján történt.

A területi képviselő a területén elhelyezkedő üresen álló komfort nélküli önkormányzati bérlakás bérlőjének kijelölésére tíz bérlőkijelölési lehetőséget kapott. A képviselők 2014-ben az alábbiak szerint éltek bérlőkijelölési jogukkal:

Dr. Kósné Dargai Rita	5 kijelölés
Obbágy Csaba	2 kijelölés
Dr. Bélteczki János	2 kijelölés
Fidrus Péter	2 kijelölés

Polgármesteri bérlőkijelöléssel egy esetben történt bérleti jogviszony létesítés.

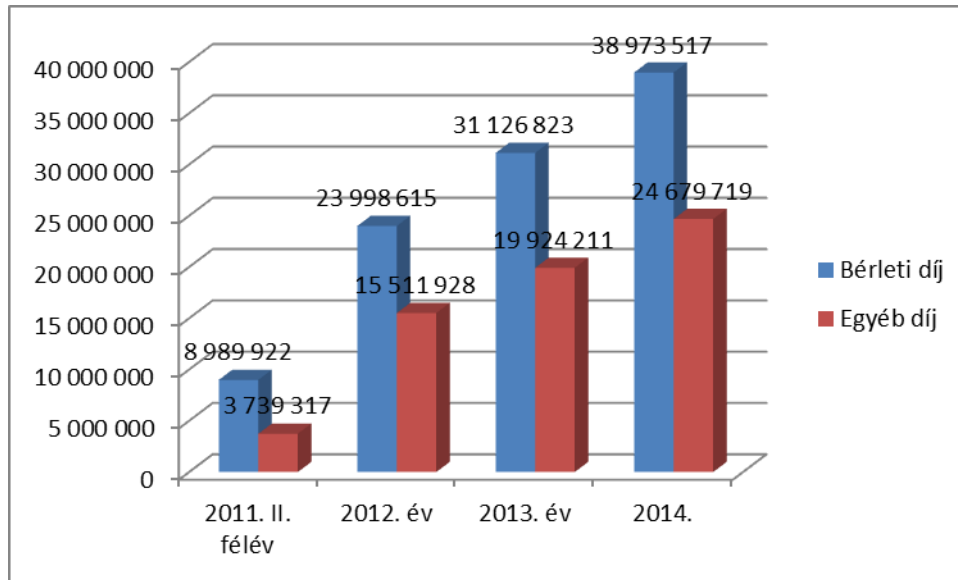
2012. január 01-től lehetőség nyílt az óvadék 12 havi részletben történő megfizetésére, ha az igénylő a jogszabályban előírt jövedelmi viszonytal rendelkezik. 2014-ben 40 esetben került biztosításra óvadék-részletfizetési lehetőség, ebben az esetben ideiglenes lakáshasználati szerződés került megkötésre. Az igénylők közül 32 bérlő tett eleget rendszeres fizetési kötelezettségének, 8 esetben volt a fizetés rendszertelen.

Kintlévőség állomány alakulása:

A lakásbérlők fizetési morálja 2014. évben sem javult. Évről-évre folyamatosan emelkedik kintlévőség-állományunk mind a lakásbérleti díjak, mind a lakásbérlőhöz kapcsolódó egyéb díjak (pl. vízdíj, egyéb közüzemi díjak stb.) tekintetében. A kintlévőség 2013. évi záró adataihoz képest bérleti díjknál 20 %-os, egyéb díjknál 19 %-os növekedés realizálódott. A növekedés mértéke azonban a 2013. évihez képest mind bérleti díjknál, mind az egyéb

díjknál mérséklődött. Az egyéb díjakból (vízdíj, egyéb továbbszámlázott közüzemi díjak stb.) 24.680 e Ft-os kintlévőség halmozódott fel az elmúlt év végére.

Kintlévőségek alakulása 2011. II. félév és 2014. év között
(adatok Ft-ban)



Az ÓZDSZOLG Nonprofit Kft-től megvásárolt követelésekből 2014. évben az alábbi összegek folytak be:

- éven belüli követelésből: 760.857,- Ft
- éven túli követelésből: 563.885,- Ft

A tartozások behajtása érdekében a jogszabály adta lehetőségeket teljes mértékben kihasználjuk. Több havi elmaradás esetén, az eredménytelen felszólítást követően fizetési meghagyást nyújtunk be, majd végrehajtási eljárást kezdeményezünk. A mulasztással egyidejűleg a bérleti szerződést felmondjuk, és lakásmegüresítési keresetet nyújtunk be az Ózdi Járásbírósághoz. Az ítélet jogerőre emelkedése után az eljárást a végrehajtó folytatja, akinek kötelessége a kilakoltatást foganatosítani.

Ezen eljárások lefolytatásának minimális alapidíjai:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Fizetési meghagyás eljárási díja: | 5.000,- Ft |
| 2. Jogerős fizetési meghagyás után végrehajtás eljárási díja: | 5.000,- Ft |
| 3. Végrehajtó eljárási alapidíja fizetési meghagyásnál: | 15.000,- Ft |
| 4. Kereset benyújtásának illetéke lakásmegüresítésnél: | 15.000,- Ft |
| 5. Végrehajtási illeték lakásmegüresítésnél: | 5.000,- Ft |
| 6. Végrehajtó eljárási alapidíja lakásmegüresítésnél: | 40.000,- Ft |
| Összesen: | 85.000,- Ft |

Az eljárási alapidíjak, illetékek az érvényesíteni kívánt követelés összegével arányosan emelkednek.

2014-ben az alábbi eljárási díjakhoz kapcsolódó kifizetés történt:

- illetékbélyeg: 436.100,- Ft

- Magyar Országos Közjegyzői Kamara eljárási díjak: 630.925,- Ft
- végrehajtóknak megfizetett díjak: 569.259,- Ft
- Összesen: 1.636.284,- Ft

2014-ben két jogcím nélküli lakáshasználóval szemben került kilakoltatási időpont kitűzésre. Karhatalommal történő valódi kilakoltatásra nem került sor, mivel mind a két lakáshasználó a kitűzött időpont előtt elhagyta az ingatlant. További kilakoltatási időpontok kitűzésére azért nem került sor, mert a végrehajtókkal folytatott egyeztetések eredménytelenek maradtak. Többszöri felhívásunk ellenére az időpontok nem kerültek kitűzésre, melynek eredményeként kénytelenek voltunk az egyik végrehajtóval szemben kamarai eljárást kezdeményezni. Az eljárás a moratórium beállta előtt nem zárult le, így a kilakoltatások csak 2015-ben folytatódtak.

Az Ózdi Polgármesteri Hivatal a lakbértartozások csökkentése érdekében az önkormányzat által nyújtható szociális támogatást a lakhatásukban veszélyeztetetteknek lakásfenntartási támogatásként biztosította. Ennek eredményeként a Társaságunkhoz befolyt lakásfenntartási támogatások összege 6.222 e Ft volt, mely a korábbi növekedés után, a 2013. évi támogatás összegéhez képest 14 %-kal csökkent.

Időszak	Érintettek száma (db)	Lakásfenntartás összege
2014. 01. hó	119	551.500,-
2014. 02. hó	123	581.400,-
2014. 03. hó	128	594.800,-
2014. 04. hó	119	546.700,-
2014. 05. hó	114	527.500,-
2014. 06. hó	117	535.100,-
2014. 07. hó	114	522.600,-
2014. 08. hó	111	513.700,-
2014. 09. hó	108	503.700,-
2014. 10. hó	102	470.000,-
2014. 11. hó	103	459.300,-
2014. 12. hó	93	416.200,-
Összesen:	1552	6.222.000,-

Az önkormányzattal megkötött üzemeltetési szerződés alapján a 2014. évben esedékes üzemeltetési díj összege – a városi költségvetésben meghatározottak szerint – 6.300 e Ft volt. Társaságunk lakások felújítására 4.207 e Ft-ot fordított, melynek keretében 17 db lakásban végeztünk felújítási munkálatokat.

A lakások karbantartását, felújítását saját karbantartó állománnyal, valamint esetenként külső vállalkozó bevonásával végezzük. Lakások karbantartására 10.241 e Ft-ot fordítottunk az elmúlt évben.

2014. évben az Önkormányzat részéről 3 db lakás értékesítésére került sor és 1 db lakást vásárolt.

Kérjük tájékoztatónk szíves elfogadását.