

T á j é k o z t a t ó

Az ÓZDSZOLG Nonprofit Kft. kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú bérlemények
2010. évi bevételeiről és azok felhasználásáról

Előterjesztő: ÓZDSZOLG Nonprofit Kft. ügyvezetője

Ózd, 2011. május 30.

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 14/KH/2007.(II.27.) sz. határozatában foglaltaknak eleget téve az ÓZDSZOLG Nonprofit Kft. az alábbiak szerint számol be az önkormányzati tulajdonú bérlemények előző évi bevételeiről és azok felhasználásáról.

I. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú bérlakás állomány alakulása:

Megnevezés	Mennyiség (db)
Nyitó állomány 2010.01.01-én	1050
Tulajdonba vétel	4
Tulajdonból törölt (bontás)	6
Záró állomány 2010. 12. 31-én	1048

A lakásbérlemények komfortfokozat szerinti megoszlása 2010. december 31-én:

Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	294
Komfortos	212
Félkomfortos	193
Komfortnélküli	349
-ebből szükséglakás	7
Összesen:	1048

Bontandó lakás bérlemények száma 34 db
Lakhatatlan állapotú bérlemények száma 76 db

A 2010. évi lakásbérleti-, lakáshasználati-díjak, illetve az óvadék mértékének alakulása

Megnevezés	Komfortfokozat	Bérleti díj (Ft/m²/hó) ÁFA nélkül
Lakbér	Összkomfortos	151
	Komfortos	130
	Félkomfortos	67
	komfortnélküli	42
Licitlakbér	Összkomfortos	249
	Komfortos	213
	Félkomfortos	109
	komfortnélküli	69
Széchenyi program keretében épült lakások esetében:		
	- 48-as út 5-7. sz. épület	Összkomfortos 341
- Bartók Béla út 2.sz. épület	Összkomfortos	351

Komfortfokozat	LH. Díj (Ft/m²)	Óvadék (Ft/m²)
összkomfortos	1.000	4.000
Komfortos	800	3.000
Félkomfortos	400	2.500
Komfortnélküli	300	1.500

Ózd Város Önkormányzatának jóváhagyásával a kezelésünkben lévő lakásbérlemények bérleti díja 2010. évben az előző évihez képest 4%-kal emelkedett.

A lakásbérleti és közüzemi díj emelkedés következtében elsősorban a magasabb komfortfokozatú és viszonylag nagy alapterületű – kiemelten az összkomfortos, komfortos – lakásbérlemények bérleti jogáról mondtak le bérlőink.

2010. évben 91 db önkormányzati tulajdonú lakás visszaadására került sor – ami az előző évihez képest 19%-os csökkenést mutat. A megüresedő lakások 31%-a az összkomfortos minősítésű bérleményekből tevődött össze.

A megüresedő bérlemények újbóli hasznosítása a város lakosságának egyre nehezedő anyagi helyzete (reálbérek csökkenése, munkahelyek megszűnése), a lakásfenntartás költségeinek magas mivolta következtében nehézkes. Az 50-60 m² alapterületű, összkomfortos minőségű (Nemzetőr út), valamint a város egy-egy térségében elhelyezkedő (Árpád vezér út) lakás bérlemények iránt csekély az érdeklődés. A kiesett bérleti díj árbevétel anyagi terhe mellett az önállóan működő társasházakban (illetve a lakásszövetkezet által kezelt épületekben) lévő lakások után fizetendő közös költség összege, valamint az összkomfortos bérlemények esetében a távfűtés díja is Társaságunkat terheli.

A megüresedő lakások nagy része lelakott, elhanyagolt állapotú, a bérleményeltárban foglaltak berendezési tárgyak, felszerelések (gáz- villanytűzhely, bojler) – típusavultak, nem üzembiztosak. Az újbóli bérbeadást, pályáztatást megelőzően a bérlemények jelentős hányada karbantartásra, felújításra szorul.

2010. december 31-én 30 db üresen álló, korábban sikertelenül pályáztatott, illetve pályáztatás alatt álló lakás bérleményt tartottunk nyilván. Ezek nagy része az Árpád vezér úton, a Lehel vezér úton és a Nemzetőr úton található. A sikertelen pályáztatás egyik oka a komfortfokozatból adódó lakásfenntartási költségek (távfűtés, gázdíj) magas mivolta, melyet a leendő bérlők a jelenlegi jövedelmi viszonyaik mellett már nem tudnak vállalni.

Kiemelten visszatartó erőt képvisel a bérlemények területi elhelyezkedése. Az Árpád vezér út, Velence telep térségére jellemző romló közbiztonság, a jószomszédi együttélés szabályait semmibe vevő lakóösszetétel szinte lehetetlenné teszi a bérbeadást.

2010. december 31-én komfort nélküli bérleményünk nem állt üresen. Ennek oka, hogy – a lakhatóan – üressé váló bérleményt már a megüresedés napján, de legkésőbb az azt követő napon átadjuk a szociális névjegyzéken szereplő igénylő, illetve a területi képviselő által jelölt új bérlő részére.

A szociális alapon történő lakásbérbeadást továbbra is nehezíti, hogy a komfort nélküli lakásokból álló lakótelepeken (Bánszállás, Akácos út, Hétes telep, Kiserdőalja) a már ott lakó közösség nem fogadja be, a megüresedő lakást megrongálják, lakhatatlanná teszik, az új bérleti szerződéssel rendelkező bérlőt megfélemlítik, elzavarják.

A szociális bérlakások száma a rongálások következtében továbbra is csökken, ugyanakkor a szociális lakásigényt benyújtók aránya nő.

A lakás bérbeadás eredményének alakulása:

Összes bevétel:	107.093 e Ft
ebből:	
– saját bevétel:	94 %
– önkormányzati támogatás	1 %
– egyéb bevételek és pénzügyi bevétel:	5%

A lakások bérbeadásából származó bevétel alakulása

2010. évben a lakások bérbeadásából származó bevétel 2.844e Ft-tal több a 2009. évi elszámolási időszakhoz képest, ez 3 %-os növekedést mutat, mely a bérleti díj emelkedésből adódik.

Az önkormányzati támogatás összegéből 661e Ft, az Egyéb bevételek összegéből 2.255e Ft a „Munka+ Tanulás” program keretében foglalkoztatott 14 fő bér- és járulékköltségeit, valamint a felmerülő anyag- és egyéb dologi költségeit ellentételezte.

A program keretében 3 db félkomfortos minőségű bérlakás került felújításra Velence telep területén (Velence telep 25/3, 25/7. és 28/1.)

A költségek, ráfordítások összege 80 378 e Ft, mely a tárgyévi összes bevétel összegénél mintegy 25%-al – azaz 26 715 E Ft-tal – alacsonyabb. A költségek, ráfordítások összege a 2009. évihez viszonyítva 4 %-kal csökkent, mely nagyrészt a személyi jellegű ráfordítások, az értékcsökkenési leírás összegének, valamint az egyéb ráfordítások (le nem vonható áfa, hitelezési veszteség) összegének nagyarányú csökkenéséből, az anyagköltség összegének mérsékeltebb arányú csökkenéséből, valamint a rendkívüli ráfordítás (társasházi felújítási alapba befizetett összeg) nagyarányú emelkedéséből adódik össze.

A költségcsökkenés elsődlegesen abból adódik, hogy a bérleményeken csak a minimális, a működtetés során elkerülhetetlen – a lakhatás alapvető feltételeit biztosító - karbantartási-felújítási munkálatokat végeztük el.

Az Ózd, Bolyki Tamás út 15. szám alatti „Idősek-fiatalok házának” portaszolgálatát 4 fő, míg a kezelésünkben lévő épületek lépcsőházainak takarítását 2010. második félévétől 5 fő közfoglalkoztatott bevonásával végeztük el, bér-járulék valamint egyéb költség megtakarítást érve el ezzel.

Az ÓZDSZOLG Nonprofit Kft. a 2010. évi bérleménygazdálkodási tevékenysége során 431 alkalommal végzett lakás, valamint épület karbantartási munkát, melyből az alábbi jelentősebb feladatokat emeljük ki:

- Alapvezeték dugulás elhárítás, nyomóvezeték meghibásodásának elhárítása, illetve az épületekben csőtörés miatti karbantartási munkák elvégzése, vízszerviznyek javítása, cseréje Velence telepen
- Bolyki Tamás út 15 szám alatti épületben a folyamatosan meghibásodó szennyvíz- illetve villamos hálózat javítása
- Kémények javítása, átépítése Újtelepen, Velencében és a Szondy utcában
- Lépcsőház javítási munkák a József Attila 21. szám alatti épületben (vakolatjavítás, bejárati ajtó, pinceablakok és villamos hálózat javítása)
- Épületbeázások megszüntetése (Árpád vezér út 11, 12, 20, 27., Bolyki Tamás út 15., Velence telep, Újtelep)
- Villamos hálózat átvizsgálása és javítása önkormányzati tulajdonban álló épületekben (Árpád vezér út 7,9,11)

- Bérleményeltárban foglalt berendezési tárgyak cseréje megüresedő bérleményekben
- Központi fűtéses lakásokban a meghibásodó fűtőtestek cseréje

Az év folyamán 6 db lakás felújítási munkálatait végeztük el, valamint 2 önállóan működő társasház homlokzati- illetve erkély felújítását végeztük el önkormányzati fejlesztési célú támogatással, az önkormányzati tulajdonrész arányában.

Megnevezés	Felújítás összege (Ft)	Megjegyzés
Vasvár 125. 2/3.	507.601,-	Felújítást követően egyedi kijelöléssel bérbe adva
Árpád v. út 15. 2/3.	637.715,-	Felújítást követően pályázatással bérbe adva
Lehel vezér út 21. 1/3.	1.263.048,-	Felújítást követően pályázatással bérbe adva
Nemzetőr út 1. 2/1.	300.059,-	Felújítást követően egyedi kijelöléssel bérbe adva
Vasvár út 125. 2/4.	90.743,-	Felújítást követően pályázatással bérbe adva
Géza út 17.	475.417,-	Csillagház Társasház homlokzat-felújítás, önkormányzati tulajdonrészre eső felújítási költsége
Lehel vezér út 11.	100.000,-	Borostyán Társasház, önkormányzati tulajdonú lakások erkélyeinek külső felújítása
Nagyamerika út 5/4.	800.000,-	Felújítást követően tulajdonba adva
Összesen:	4.174.583,-	

II. Helyiséggazdálkodás

A tárgyévben Társaságunk kezelésében lévő nem lakáscélú helyiségek száma 14 db, melynek száma az előző évihez képest nem változott.

A nem lakáscélú bérlemények bérleti díjának megállapítása a mindenkori kezelő, így Társaságunk hatáskörébe van utalva. 2010. évben díjemelést nem kezdeményeztünk.

A helyiségbérleti díjak-, és óvadék mértékének alakulását az alábbiakban mutatjuk be:

A helyiségbérleti díj mértéke területi elhelyezkedés és komfortfokozat szerint:

- egyedi döntés alapján : 2.592,- Ft/m²/év+ÁFA összegtől 9.215,- Ft/m²/év+ÁFA összegig.

A nem lakáscélú bérlemények bérbeadásának eredményéről:

Összes bevétel:	11 474E Ft
Ebből:	
Saját bevétel:	93,9%
Önkormányzati támogatás	6.1%

A helyiség bérleti díjak bevétele 3,8 %-kal haladta meg a ráeső kiadások összegét, melyből kitűnik, hogy a helyiségek bérbeadási tevékenysége 434 E Ft nyereséget realizált. Ennek oka a helyiség bérbeadáshoz kapcsolódó minimális költség, melyet javarészt az üresen álló, ki nem adott bérlemények fűtés- és áramdíja képez.

A kezelésünkben lévő nem lakáscélú helyiségek többségében a Bolyki Tamás út 15. szám alatti épületben találhatóak, melyek a területi-, valamint az épületen belüli hátrányos elhelyezkedés miatt nehezen hasznosíthatóak. (Területileg a városközponttól távol esik, épületen belül a helyiségek az alagsorban, illetve az emeleten, a lakások közvetlen szomszédságában helyezkednek el.)

III. A bérlemény gazdálkodás összefoglalása

A 2009. és a 2010. évi eredmény összehasonlítása:

- 2009. évi eredmény: - 45 e Ft
- 2010. évi eredmény: - 1.986 e Ft

Az előző évi eredményhez viszonyítva megállapítható, hogy a 2010. évi eredmény - mindamelllett hogy a bevételek növekedtek, a közvetlen költségek és ráfordítások pedig javarészt csökkentek- igen jelentős visszaesést mutat.

Ennek oka, hogy – bár az ÓZDSZOLG Nonprofit Kft. egészét tekintve a központi irányítás költsége nem növekedett, de a Társaságon belül elért bevételi arány növekedése miatt- az előző évinél nagyobb mértékben terhelte a bérleménygazdálkodási ágazatot.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

ÓZDSZOLG Nonprofit Kft.

1. melléklet

KIMUTATÁS
a lakás bérbeadás eredményének alakulásáról
2010. év

adatok e Ft-ban

BEVÉTELEK			
Bevételi jogcím megnevezése			
1.	Saját bevétel		100 279
2.	Önkormányzati támogatás (fejlesztés, pr. kh. fogl.)		1 237
3.	Egyéb bevételek		5 496
4.	Pénzügyi műveletek bevétele (pénzintézeti kamat)		81
Bevételek összesen			107 093
KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK			
Közvetlen költségek, ráfordítások			
1.	Anyagjellegű ráfordítás		43 976
	Anyagköltség (építőipari anyag, áram, víz, gáz stb.)	14 333	
	Anyagjellegű szolgáltatás (fűtés, kéménytisztítás, társasház üzemeltetés, telefon, stb.)	29 643	
2.	Személyi jellegű ráfordítás (bér, járulék, , egyéb személyi jellegű ráfordítás)		30 836
3.	Értékcsökkenés		94
4.	Egyéb ráfordítás (hitelezési veszteség)		1 903
5.	Pénzügyi műveletek ráfordítása		2
6.	Rendkívüli ráfordítás (társasháznak fizetett felújítási hozzájárulás)		3 567
Közvetlen költségek, ráfordítások összesen			80 378
Központi irányítás költsége			29 874
Ráfordítások mindösszesen			110 252
Központi irányítás bevétele			743
Eredmény			-2 416

ÓZDSZOLG Nonprofit Kft.

2. melléklet

KIMUTATÁS
a nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának eredményéről
2010. év

adatok e Ft-
ban

BEVÉTELEK			
Bevételi jogcím megnevezése			
1.	Saját bevétel		10 774
2.	Önkormányzati támogatás (kieső helyiségbérleti díj áfája)		700
Bevételek összesen			11 474
KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK			
Közvetlen költségek, ráfordítások			
1.	Anyagjellegű ráfordítás		3 234
	Anyagköltség (építőipari anyag, áram, víz, gáz stb.)	1 793	
	Anyagjellegű szolgáltatás (fűtés, kéménytisztítás, társasház üzemeltetés, telefon, stb.)	1 441	
2.	Személyi jellegű ráfordítás (bér, járulék, , egyéb személyi jellegű ráfordítás)		3 065
3.	Értékcsökkenés		39
4.	Egyéb ráfordítás (hitelezési veszteség)		1 579
Közvetlen költségek, ráfordítások összesen			7 917
Központi irányítás költsége			3 203
Ráfordítások mindösszesen			11 120
Központi irányítás bevétele			80
Eredmény			434