

## TÁJÉKOZTATÓ

**a nem lakáscélú helyiségek vagyonkezelésének és  
üzemeltetésének 2010. évi tapasztalatairól**

Előterjesztő:

ÓZDINVEST Kft.  
ü g y v e z e t ő j e

Ó z d, 2011. május 30.

## A nem lakáscélú helyiségek vagyonkezelésének és üzemeltetésének 2010. évi tapasztalatai

Ózd Város Önkormányzata a 155/KH/2008. (IV.27.) sz. határozatával az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakáscélú helyiségek kezelői jogát 2008. július 01. napjától az ÓZDINVEST Kft. részére adta át.

A Társaságunkkal megkötött Vagyonkezelési Szerződésben és az 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.

A Szerződés szerint a rekonstrukciós és értéknövelő felújítások forrása az ingatlanokra elszámolt amortizáció. A vagyonkezelésbe adott ingatlanok után elszámolt amortizáció 2010. évben 7.331.409,- Ft volt, melynek részletezését az 1. sz. melléklet tartalmazza. Társaságunk 2010-ben 21.696.424,- Ft-ot fordított az ingatlanokra, mely 14.365.015,- Ft-tal több az elszámolt amortizációnál. 2010. évre 1.201.167,- Ft felújítási tartalékkeret képződött 2009. évi maradékból, így a többletráfordítás összege 13.163.848,- Ft.

2010-ben felújítási munkák keretében elvégzésre került többek között néhány helyiség teljes felújítása, helyiségek kialakítása (APEH, ÁNTSZ, Büfé stb.), csapadék- és szennyvízhálózat cseréje, felújítása, lambériázás, festés, szalagfüggönyök felszerelése, villamos hálózatok felújítása, villanyórák, vízórák felszerelése, fűtéskorszerűsítés távfűtésről gázfűtésre való átállással (Vasvár út 60.), nyílászárók biztonsági fóliával való ellátása.

Az Október 23. tér 1. sz. alatti épületben lévő helyiségek felújítási munkálatainak elvégzésével az APEH és az ÁNTSZ egy teljesen új irodacsoportba költözhetett át a Vasvár út 56. sz. alatti ingatlanból. A Büfé kialakításával mind az épületben lévő bérlők, mind pedig az ügyfélforgalom igényét elégtettük ki. Megoldásra került az épület megfelelő csapadék- és szennyvízelvezetése, hiszen hosszú évek problémája volt a földszinti részek vizesedése, a falak folyamatos nedvesedése, az épület állékonyságának veszélyeztetése. Szintén évek óta fennálló probléma volt az áram- és vízdíj megosztása az épületben. Az almérók beszerelésével a fogyasztások kiszámlázása a mért és leolvasott mennyiség alapján történik.

A Vasvár út 60. sz. alatti ingatlanban (Európa Étterem, Vadló Western Kocsmá) elvégzett fűtéskorszerűsítési munkálattal a bérlő közüzemi kiadásai nagymértékben csökkentek, hiszen a magas távfűtési díj helyett az önállóan szabályozható gázfűtés után kiszámlázott díjat kell megfizetnie.

A nagymértékű többletráfordítás összege mutatja meg azt, hogy Társaságunk nagy gondot fordít az ingatlanok állapotának javítására, a szükséges és igényelt munkák elvégzésére, a bérlők igényeinek kielégítésére.

### Üzemeltetésbe átadott ingatlanok

Üzemeltetési Szerződés keretében kerültek átadásra a részben önkormányzati tulajdonú ingatlanok. A szerződésben rögzítésre került, hogy az átadott ingatlanok bérbeadásából származó összes bevétel 10 %-át kell Társaságunknak az Önkormányzat részére minden negyedévet követő hó 20-ig meg kell fizetni.

A 2010. évre fizetendő összeg 4.566.097,- Ft + Áfa volt, az I-III. negyedévre esedékes díjat határidőre rendezésre került. A 2010. IV. negyedévre fizetendő összeg átutalása 2011. évben esedékes. A fizetendő üzemeltetési díjak az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2010. év	
	Kiszámlázott díjak	Üzemeltetési díj (10 %)
Helyiségbérleti és használati díjak	43.891.944,- Ft	4.389.193,- Ft
Garázsbérleti díjak	1.446.082,- Ft	144.608,- Ft
Kirakatbérleti díjak	322.958,- Ft	32.296,- Ft
<b>Összesen:</b>	<b>45.660.984,- Ft</b>	<b>4.566.097,- Ft</b>

2010-ben felújítási munkák keretében elvégzésre került többek között ingatlan homlokzati nyílászáróinak cseréje, villamos hálózat felújítása, villamos mérőórák felszerelése, csapadékvíz elvezető csatorna cseréje, védőnői helyiség kialakítása, kazán felújítása.

Az elvégzett felújítási munkák értéke 2010. évben 1.663.132,- Ft, melyből az Önkormányzat kompenzálás útján 1.295.844,- Ft-ot térített meg részünkre, 310.062,- Ft kompenzálása jelenleg folyamatban van.

A fennmaradó 57.226,- Ft még nem került részünkre megfizetésre, ezért ezen felújítási részösszeg aktiválása még a mai napig sem történhetett meg az Önkormányzatnál. A fennmaradó beruházási értéket 2011. II. negyedévében kívánjuk érvényesíteni.

Az elmúlt évben került szintén kompenzálásra 2009. évről fennmaradó felújítási munkálat összege 2.346.598,- Ft értékben. A 2010. évi kompenzálás összértéke így 3.642.442,- Ft-ot tett ki.

Mint azt a számok is mutatják, nem került teljes mértékben felhasználásra a befizetett üzemeltetési díj, mely tartalékot képezhet a 2011. évi felújítási munkálatokra, valamint a 2010. évi maradék 367.288,- Ft kompenzálására. A fel nem használt üzemeltetési díj összege 923.655,- Ft.

Az ingatlanok folyamatos karbantartása biztosított, a jelzett hibák elhárítása saját hatáskörben 3 fő karbantartó alkalmazásával, valamint külső vállalkozók bevonásával megtörtént. A bérlőkkel való folyamatos kapcsolattartást a bérlményellenőrzések alkalmával biztosítjuk. Itt felmérjük az ingatlan állapotát, esetleges műszaki és egyéb hiányosságait, a bérlők igényeit, tájékoztatjuk az általa elvégzendő karbantartási munkálatokról. Az ingatlanok karbantartására 2010. december 31-ig 3.477.601,- Ft-ot fordítottunk (javítások, szerelések stb.).

A bérlői tartozások összege 2010. 12.31-én 5.802.998,- Ft volt, mely 9 %-os javulást mutat az előző évi adatokhoz képest.

Habár a bérlők fizetési morálja a 2009 évhez képest kismértékben javult, a fizetési határidőt sok esetben mégsem 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 megváltozásával, valamint a multinacionális cégek megjelenésével egyaránt magyarázható.

A tartozások behajtásával kapcsolatban jelentős változás volt, hogy 2010. június 01. napjától a közjegyzők hatáskörébe került a fizetési meghagyások kibocsátása. Társaságunk megigényelte az elektronikus aláírást, így saját hatáskörben tudjuk benyújtani a fizetési meghagyásokat. A változás legfontosabb tényezője, hogy a kérelmek elektronikus benyújtása után a fizetési meghagyások három napon belül kibocsátásra kerülnek a kötelezettek részére – mely a bírósági gyakorlat idején sokszor egy-két hónapot is felölelt –, ellentmondás hiányában az értesítéstől számított 15 napon belül jogerőre emelkednek, majd végrehajthatóvá válnak.

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

Az üzemeltetési díj megfizetésénél problémát jelent számunkra, hogy az üzemeltetési díjat (azonos módon az általános forgalmi adóval) a kiszámlázott, és be nem folyt bérleti díjak után is meg kell fizetnünk, amely Társaságunk számára plusz anyagi terhet jelent. Megoldást jelentene az Üzemeltetési Szerződés módosítása, mely alapján az üzemeltetési díjat 2011. június 01-től csak a ténylegesen befolyt bevétel után kellene megfizetnünk.

Kérjük tájékoztatónk szíves elfogadását.

**K I M U T A T Á S**  
**az ÓZDINVEST Kft. vagyonkezelésbe átvett**  
**tárgyi eszközökről**  
**2010. 12. 31.**

	Ft			
Megnevezés	Bruttó érték	Növekedés	2010. évi értékesítés	Nettó érték
József Attila 1. (5938)	5 316 000	0	106 322	5 049 906
Október 23. tér 1. (11172/B)	309 751 100	19 538 152	3 040 432	300 971 616
Vasvár út 56. (7347)*1	106 160 745	0	1 890 536	101 079 862
Vasvár út 60. (7353)	41 938 835	2 158 272	813 469	39 935 744
Vasvár út 60. (7352)	46 028 000	0	920 561	43 724 082
Vasvár út 62. (7354)	16 544 355	0	330 888	15 717 685
Nemzetőr út 20. (7342/11)	2 736 000	0	54 719	2 599 052
Uraji út 50. (14323)	8 724 000	0	174 482	8 287 320
<b>Összesen:</b>	<b>1 537 199 035</b>	<b>21 696 424</b>	<b>7 331 409</b>	<b>1 517 365 262</b>

\*1 2010. november 22-ig nyilvántartott érték (a kezelői jog átadásra került)