

T Á J É K O Z T A T Ó

**a lakáscélú, illetve nem lakáscélú helyiségek vagyonkezelésének és
üzemeltetésének 2012. évi tapasztalatairól**

Előterjesztő:

ÓZDINVEST Kft.
Ü g y v e z e t ő j e

Ó z d, 2013. június 27.

1. A nem lakáscélú helyiségek vagyonkezelésének és üzemeltetésének 2012. 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 Szerződésekben 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 2012. évben 5.669 e Ft volt, melynek részletezését az 1. melléklet tartalmazza. Társaságunk 2012-ben 5.900 e Ft-ot fordított az ingatlanokra, mely 231 e Ft-tal több az elszámolt amortizációnál. 2012-ben felújítási munkák keretében elvégzésre került az Ózd, Október 23. tér 1. sz. alatti épület teljes lépcsőházának nyílászáró cseréje, valamint az épületben teljes helyiség felújítási és helyiség kialakítási munkálatok, továbbá villamos hálózat felújítása, klimatizálás. Önkormányzati beruházásban megvalósult az iskola fogászati helyiségek kialakítása.

Társaságunk továbbra is 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 vegyes tulajdonú épületekben található önkormányzati 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-áig megfizetni.

A 2012. évre fizetendő összeg 4.541.206,- Ft + Áfa volt, az I-III. negyedévre esedékes díj határidőre rendezésre került. A 2012. IV. negyedévre fizetendő összeg átutalása 2013. évre húzódott át. A fizetendő üzemeltetési díjak az alábbiak szerint alakultak:

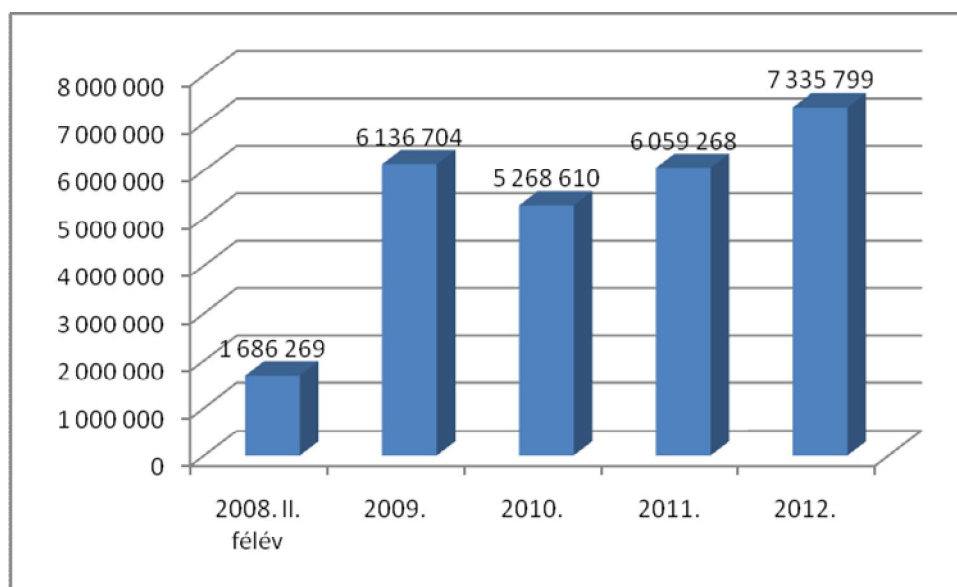
Megnevezés	2012. év	
	Kiszámlázott díjak	Üzemeltetési díj (10%)
Helyiségbérleti és használati díjak	43.865.403,- Ft	4.386.541,- Ft
Garázsbérleti díjak	1.457.656,- Ft	145.765,- Ft
Kirakatbérleti díjak	89.004,- Ft	8.900,- Ft
Összesen:	45.412.063,- Ft	4.541.206,- Ft

2012-ben felújítási munkák keretében elvégzésre kerültek különböző helyiség felújítási munkálatok (festés, mázolás, burkolás), fűtőkorszerűsítés, villamos hálózat átalakítása. Az elvégzett felújítási munkák értéke 2012. évben 5.812 e Ft, a többletráfordítás összege 1.271 e Ft volt.

A nem lakáscélú ingatlanok folyamatos karbantartása biztosított, a jelzett hibák elhárítása saját hatáskörben, 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. A nem lakáscélú ingatlanok karbantartására 2012. december 31-ig 2.670 e Ft-ot fordítottunk (javítások, szerelések stb.).

A bérleti díj tartozások összege a vagyonkezelésben, valamint üzemeltetésben lévő helyiségek tekintetében 2012.12.31-én 7.335.799,- Ft volt, mely 21 %-os romlást mutat az előző évi adatokhoz képest.

Kintlévőség alakulása:



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 igényünket minden esetben benyújtottuk.

A nem lakáscélú ingatlanok átadásával együtt Társaságunkhoz kerültek a társasházakban lévő, eredeti funkciójukat tekintve korábban légópincének minősített ingatlanok. Az ingatlanokat a társasházak lakói a BAZ Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság engedélyével használják tárolási és egyéb célokra. A légópincék eredeti funkciójuknak már nem felelnek meg, bevételt nem eredményeznek a bérbeadó számára, viszont a légópincékre eső társasházi közös tulajdoni hányad miatt a társasházi felújításokhoz való hozzájárulás plusz kiadást jelent a tulajdonos számára. A költséghatékony gazdálkodással ellentétben áll a kizárólag folyamatos kiadást jelentő ingatlanok fenntartása, ezért intézkedést tettünk az Önkormányzat felé annak megvizsgálására, miként lehetne a társasházak részére átadni a légópincékként már nem funkcionáló ingatlanokat.

A vizsgálat eredményeként az Önkormányzat tájékoztatott, hogy a hatályos jogszabály (a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény) rendelkezései alapján ingyenesen csak közfeladat végzésére lehet átadni, hasznosítani nemzeti vagyont, így a légópincéként már nem funkcionáló ingatlanokat kizárólag piaci alapon lehet értékesíteni a társasházak, egyéb személyek/szervezetek részére (ilyen vételi igény a mai napig nem merült fel).

2012. októberében átadásra került 9 db, nem társasházi ingatlanban lévő, korábban polgári védelmi óvóhelyként funkcionáló, jelenleg földalatti építmény megnevezésű ingatlan. Az építmények némelyike rendkívül elhanyagolt állapotban van (pl. volt Labor melletti, Kiserdőalja telep melletti), közülük 3 db (volt tömörítőműi, sajóvárkonyi, hétesei) már fizikailag nem lelhető fel.

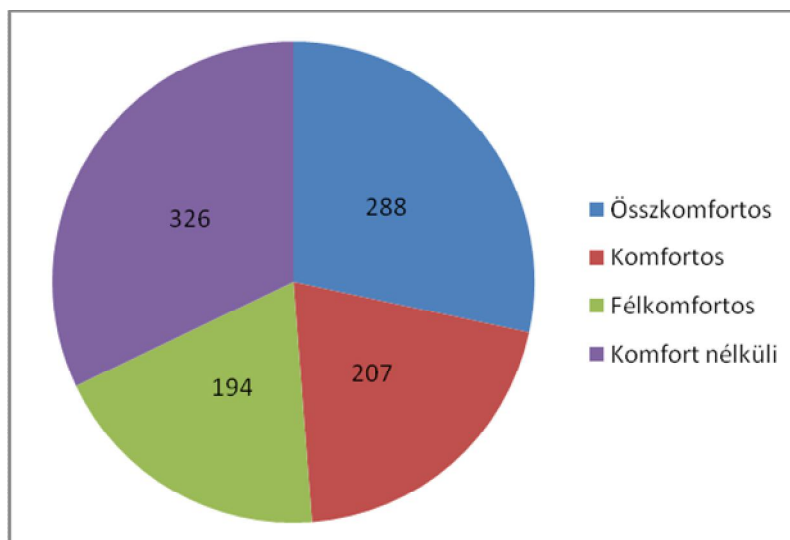
Ezen volt életvédelmi létesítmények jogviszonyainak rendezésére az Önkormányzat részéről történek lépések a tulajdonos (Magyar Állam) képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. felé.

2. A lakáscélú helyiségek üzemeltetésének 2012. évi tapasztalatai

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

A lakásingatlan állomány 2012. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

- | | |
|---------------------|----------|
| 1. Összkomfortos: | 288 db |
| 2. Komfortos: | 207 db |
| 3. Félkomfortos: | 194 db |
| 4. Komfort nélküli: | 326 db |
| Összesen: | 1.015 db |
| Ebből: | |
| - szükséglakás: | 7 db |
| - lakhatatlan: | 80 db |
| - bontandó: | 29 db |



Az üzemeltetői feladatok ellátása a nem lakáscélú helyiségekhez hasonlóan történik. A bérbeadás a lakások és helyiségek, az ezekhez tartozó területek bérletéről és ezek bérleti díjáról szóló 19/2004. (IV.15.) önkormányzati rendelet alapján történik. A rendeletben több olyan módosítás is történt 2012-ben, mellyel a lakáshoz jutás feltételeit kívántuk szabályozni, könnyíteni.

A módosítással a területi képviselő a területén elhelyezkedő üresen álló komfort nélküli önkormányzati bérlakás bérlőjének kijelölésére az addigi három bérlőkijelölés helyett tíz bérlőkijelölési lehetőséget kapott. A bérlőkijelölések számának növelése a megnövekedett igények miatt vált szükségessé, hiszen sok esetben már egy nap alatt is lakhatatlanná teszik a rongálók az üresen maradt ingatlanokat. A képviselők éltek a megemelt bérlőkijelölési jogukkal az alábbiak szerint:

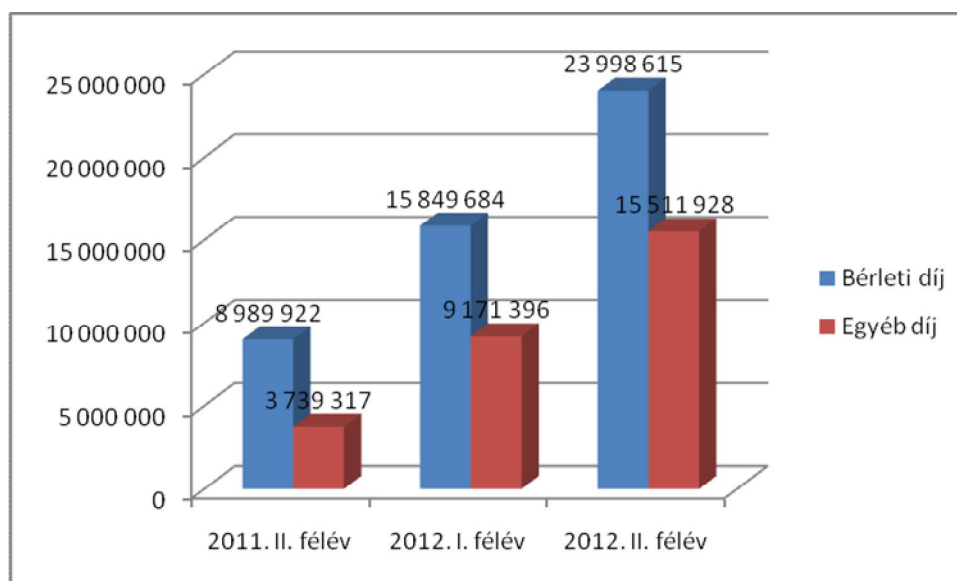
Dr. Koósné Dargai Ria	6 kijelölés
Obbágy Csaba	6 kijelölés
Dr. Bélteczki János	6 kijelölés

Polgármesteri bérlőkijelöléssel egy esetben történt bérleti jogviszony létesítés.

Másik fontos változás volt, hogy 2012. január 01-től lehetőség nyílt az óvadék 12 havi részletben történő megfizetésére, ha az igénylő jogszabályban előírt jövedelmi viszonyal rendelkezik. 2012-ben 34 esetben került biztosításra óvadék részletfizetési lehetőség, ebben az esetben ideiglenes lakáshasználati szerződés került megkötésre. Az igénylők közül 25 bérlő tett eleget rendszeres fizetési kötelezettségének, 9 esetben maradt el részlegesen, vagy teljesen a vállalt részlet megfizetése.

A lakásbérlők fizetési morálja 2012. 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 2011. évi záró adatokhoz képest bérleti díjknál 34 %-os, egyéb díjknál 41 %-os növekedés realizálódott. Az egyéb díjkból (vízdíj, egyéb továbbszámolt közüzemi díjak stb.) 15.511.928,- Ft-os kintlévőség halmozódott fel az elmúlt év végére.

Kintlévőség állomány alakulása:



Az ÓZDSZOLG Nonprofit Kft-től megvásárolt követelésekből 2012. évben az alábbi összegek folytak be:

- éven belüli követelésből: 4.058.136,- Ft
- éven túli követelésből: 683.996,- 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 alapdíjai:

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

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

2012-ben az alábbi eljárási díjakhoz kapcsolódó kifizetés történt:

- | | |
|---|---------------------|
| - illeték: | 663.800,- Ft |
| - Magyar Országos Közjegyzői Kamara eljárási díjak: | 137.900,- Ft |
| - végrehajtóknak megfizetett díjak: | 133.000,- Ft |
| Összesen: | 934.700,- Ft |

2012-ben kilenc jogcím nélküli lakáshasználóval szemben került kilakoltatási időpont kitűzésre. Ebből mindösszesen két esetben került sor karhatalommal történő valódi kilakoltatásra (mindkettő Hétes telepen), mivel a többi lakáshasználó a kitűzött időpont előtt elhagyta az ingatlant.

Az elmúlt évben kísérletet tettünk egy ún. adósságkezelési csoport létrehozásával a kintlévőségek csökkentésére, a fizetési morál javítására. A csoport munkájában részt vettek a PH Szociális és Egészségügyi Osztályának, a Van Helyed Alapítványnak, a Családsegítő Szolgálatnak, a Gyermejjóléti Központnak, a Türr István Képző és Kutató Intézetnek és Társaságunknak a munkatársai.

A program lényege az volt, hogy a kilakoltatással leginkább veszélyeztetett lakáshasználókat bevonva, foglalkoztatásuk biztosításával a munkabérükből önként vállalt összeget befizessék és ezáltal csökkentsék felhalmozott tartozásukat. A programban sajnos az előzetes elvárásokkal ellentétben csupán 17 lakáshasználó vett részt, az általuk ilyen módon befizetett összeg 365.518,- Ft volt.

A PH Szociális és Egészségügyi Osztálya a program céljait szem előtt tartva az önkormányzat által nyújtható szociális támogatást a lakhatásukban veszélyeztetetteknek lakásfenntartási támogatásként biztosította. Ennek eredményeként a Társaságunkhoz befolyt lakásfenntartási támogatások összege az év végére a kétszeresére emelkedett:

Időszak	Érintettek száma (db)	Lakásfenntartás összege
2012. január	73	330.700,- Ft
2012. február	84	354.900,- Ft
2012. március	96	413.000,- Ft
2012. április	99	420.500,- Ft
2012. május	110	478.100,- Ft
2012. június	114	493.300,- Ft
2012. július	122	539.200,- Ft
2012. augusztus	130	563.200,- Ft
2012. szeptember	129	572.400,- Ft
2012. október	141	634.600,- Ft
2012. november	147	675.000,- Ft
2012. december	148	683.800,- Ft
Összesen:	1393	6.158.700,- Ft

Az önkormányzattal megkötött üzemeltetési szerződés alapján a 2012. évre esedékes üzemeltetési díj összege 19.050.000,- Ft, melyből az Önkormányzat 16.870 e Ft-ot forgatott vissza a lakások felújítására. Társaságunk lakások felújítására 14.640 e Ft-ot fordított, melynek keretében 40 db lakásban végeztünk felújítási munkálatokat. A társasházak részére 3.113 e Ft-ot fizettünk be felújítási alapképzésbe. A többletráfordítás értéke 883 e Ft.

A lakások karbantartását, felújítását saját karbantartó állománnyal, valamint esetenként külső vállalkozó bevonásával végezzük. Lakások karbantartására 6.532 e Ft-ot fordítottunk az elmúlt évben.

2012. évben az Önkormányzat részéről három lakásértékesítésre került sor, egy lakásvétel és egy lakáscsere történt.

Az üzemeltetésbe, vagyonkezelésbe átadott lakás- és nem lakás célú ingatlanok eredménykimutatását a 2. melléklet tartalmazza.

Kérjük tájékoztatónk szíves elfogadását.

K I M U T A T Á S
az ÓZDINVEST Kft. vagyonkezelésbe átvett
tárgyi eszközökről
2012. 12. 31.

e Ft

Megnevezés	Bruttó érték	Növekedés	2012. évi értékcsökkenés	Nettó érték
József Attila út 1. (5938)	5 316	0	106	4 837
Október 23. tér 1. (11172/B)	321 615	7 138	3 194	306 520
Vasvár út 60. (7353)	42 841	0	857	39 139
Vasvár út 60. (7352)	46 028	0	921	41 883
Vasvár út 62. (7354)	16 544	0	331	15 056
Nemzetőr út 20. (7342/11)	4 121	0	82	3 838
Uraji út 50. (14323)	8 724	0	174	7 938
Összesen:	445 189	7 138	5 665	419 211

Eredmény kimutatás
üzemeltetésbe, vagyonkezelésbe adott lakáscélú, illetve nem lakáscélú helyiségekre vonatkozóan
2012. december 31.

Sor- szám	A tétel megnevezése	Ingatlankezelési Divízió		
		Vagyon- kezelés	Üzemeltetés nem lakás	Üzemeltetés lakás
I.	Értékesített nettó árbevétel	24 045	45 384	130 788
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	176	1 239	1 240
III.	Egyéb bevételek	727	6 687	12 316
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	9 590	19 302	52 277
V.	Személyi jellegű ráfordítások	6 305	15 346	25 855
VI.	Értékcsökkenési leírás	462	888	401
VII.	Egyéb ráfordítások	1 322	8 077	48 502
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	7 269	9 697	17 309
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	2	290
	VIII. sorból: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	11	26	37
	IX. sorból: értékelési különbözet			
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-11	-24	253
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	7 258	9 673	17 562
X.	Rendkívüli bevételek	150	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	150	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	7 408	9 673	17 562
XII.	Adófizetési kötelezettség	41	102	253
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	7 367	9 571	17 309
G.	MÉRLEG SZ. EREDM. KP.I.KTG NÉLKÜL	7 367	9 571	17 309
	<i>Mérleg sz. eredm. Divízióként összesítve Kp. Ir. nélkül</i>			
-	<i>KÖZPONTI IR. KÖLTSÉGE</i>	<i>-5 253</i>	<i>-6 804</i>	<i>-9 885</i>
G.	MÉRLEG SZ. EREDM. KP.I.KTG-VEL	2 114	2 767	7 424

Megjegyzés: a táblázat kivonat az ÓZDINVEST Kft. 2012. évi tevékenységéről szóló üzleti jelentéséből.