

T Á J É K O Z T A T Ó

**a lakáscélú, illetve nem lakáscélú helyiségek üzemeltetésének
2015. évi tapasztalatairól**

Előterjesztő:

ÓZDINVEST Kft.
Ü g y v e z e t ő j e

Ó z d, 2016. július 21.

1. A nem lakáscélú helyiségek üzemeltetésének 2015. 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 Üzemeltetési Szerződésben rögzítésre kerültek az átadott ingatlanok kezelésével kapcsolatos szabályok.

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 2015. évre fizetendő üzemeltetési díj 2.318 e Ft + Áfa volt, mely megfizetésre került az Önkormányzat részére.

2015-ben az alábbi bérleti díjak kerültek kiszámlázásra:

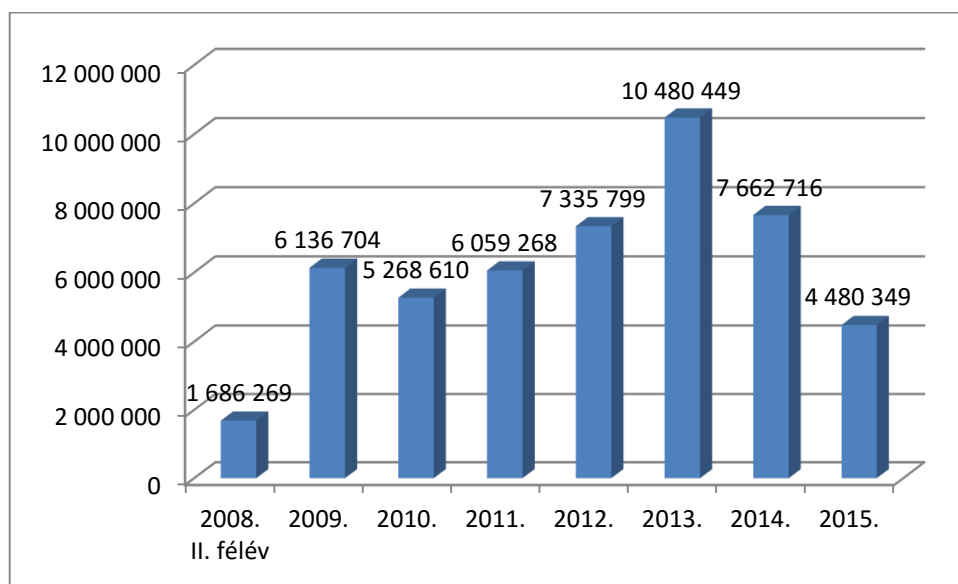
Megnevezés	Kiszámlázott bérleti díjak
Helyiségbérleti és használati díjak	44.876 e Ft
Garázsberleti díjak	2.068 e Ft
Kirakatbérleti díjak	194 e Ft
Összesen:	47.138 e Ft

2015-ben felújítási munkák keretében elvégzésre kerültek különböző helyiség felújítási munkálatok (festés, mázolás, burkolás, álmennyezet, WC-felújítás, nyílászárók cseréje), villamos hálózat átalakítása, szerelvények felszerelése. Az elvégzett felújítási munkák értéke 2015. évben 2.318 e Ft, mely azonos a megfizetett üzemeltetési díj összegével.

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 2015. december 31-ig 1.729 e Ft-ot fordítottunk (javítások, szerelések stb.).

Kintlévőség alakulása:

A bérleti-, valamint egyéb díj tartozások összege a nem lakáscélú helyiségek tekintetében 2015. 12.31-én 4.480 e Ft volt, mely az összes nem lakáscélú helyiség kintlévőségét tartalmazza. Jogcím szerinti megosztásban az üzemeltetésben lévő helyiségek kintlévősége 3.438 e Ft, a vagyonkezelésben lévő helyiségek kintlévősége 1.042 e Ft. A 2014. évi adathoz képest összességében 42 %-kal csökkent a kintlévőségünk, mely nagymértékű csökkenés az ingatlanok kezelése óta még nem volt tapasztalható. Ennek oka, hogy javuló tendenciát mutat a bérlők fizetési morálja.



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 változásával, a vállalkozásokat terhelő adóterhek növekedésével, valamint a nagyobb bevásárló központok megjelenésével egyaránt magyarázható.

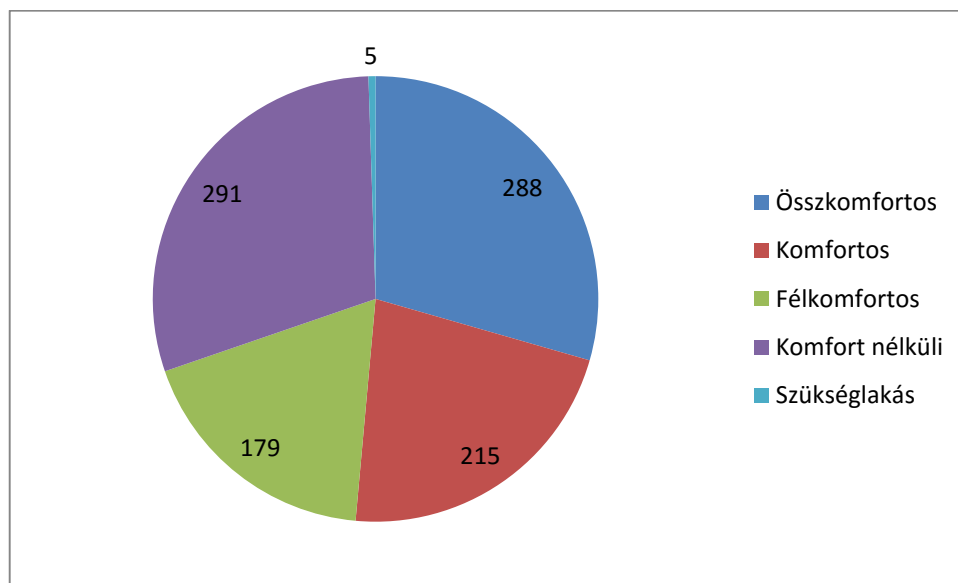
A fizetési meghagyásos eljárást követő végrehajtási eljárás során sokszor tapasztalható, hogy az adós által felhalmozott tartozás sajnos nem kerül behajtásra, mivel az adós nem rendelkezik fellelhető vagyontárggyal vagy jövedelemmel. A felszámolás vagy végelszámolás alatt lévő, tartozást felhalmozó gazdasági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

2. A lakáscélú helyiségek üzemeltetésének 2015. 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 2015. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

- | | |
|---------------------|--------|
| 1. Összkomfortos: | 288 db |
| 2. Komfortos: | 215 db |
| 3. Félkomfortos: | 179 db |
| 4. Komfort nélküli: | 296 db |
| Összesen: | 978 db |
| Ebből: | |
| - szükséglakás: | 5 db |
| - lakhatatlan: | 51 db |
| - bontandó: | 16 db |



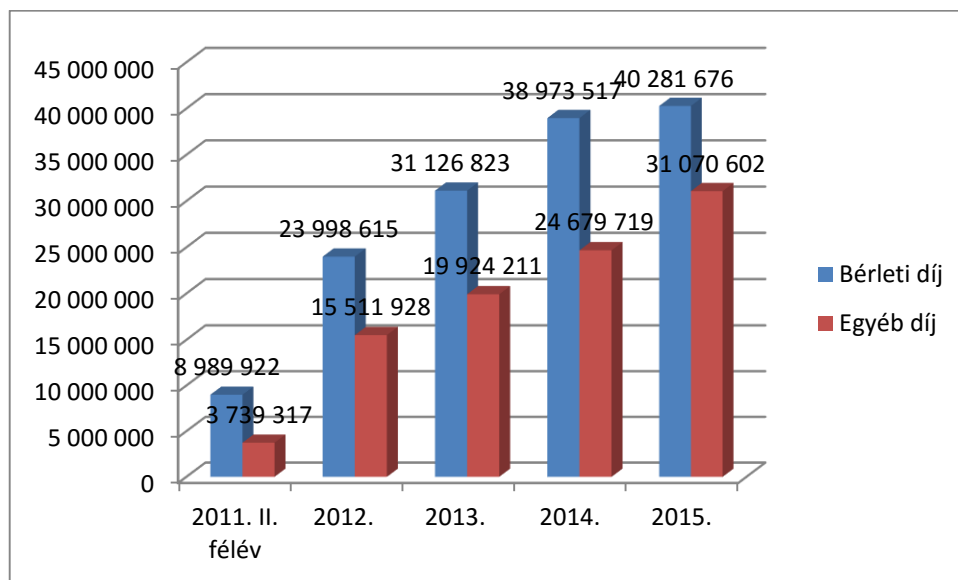
Az üzemeltetési feladatok ellátása a nem lakáscélú helyiségekhez hasonlóan történik. A bérbeadás 2015. áprilisáig a 19/2004. (IV.15.), 2015 májusától a 8/2015. (V.7.), a lakások és helyiségek bérletéről szóló helyi önkormányzati rendelet alapján történt.

2015-ben kerültek átadásra a ÉMOP keretében – uniós forrásból – felújított lakások az ún. „Velenca I. ütemben”. A programban a Velenca telep 6., 12., 18. és 19. sz. épületekben lévő, összesen 24 db lakás került felújításra és bérbeadásra. A bérlők a szokásos bérbeadásnál szélesebb körű szolgáltatást kaptak a lakásokkal, hiszen a teljes körűen felújított lakások új konyhaszekrényekkel, szobaszekrényekkel, fürdőszobaszekrényekkel kerültek átadásra, így az új életet kezdő fiataloknak sem kellett ezeket az eszközöket megvásárolniuk. A Velenca telep 12. sz. ingatlanban került sor az ún. Közbiztonsági Pont kialakítására, akiknek jelenléte javítja a városrész közbiztonságát.

2012. január 01-től lehetőség nyílt az óvadék 12 havi részletben történő megfizetésére, ha az igénylő a jogszabályban előírt jövedelmi viszonytal rendelkezik. 2015-ben 34 esetben került biztosításra részletfizetési lehetőség, ebben az esetben ideiglenes lakáshasználati szerződés került megkötésre. Az igénylők közül 27 bérlő tett eleget rendszeres fizetési kötelezettségének, 7 esetben volt a fizetés rendszertelen.

Kintlévőség állomány alakulása:

A lakásbérlők fizetési morálja 2015. évben bérleti díj tekintetében javult. Ennek ellenére kintlévőség állományunk lakásbérleti díjak tekintetében minimális mértékben, a lakásbérlőhöz kapcsolódó egyéb díjak (pl. vízdíj, egyéb közüzemi díjak stb.) tekintetében a bérlettől nagyobb mértékben növekedett. A 2014. évi záró adatokhoz képest bérleti díjknál a korábbi évekhez viszonyítva a legalacsonyabb, mindössze 1 %-os, egyéb díjknál 8 %-os növekedés realizálódott. A növekedés mértéke azonban a 2014. évihez képest mind bérleti díjknál, mind az egyéb díjknál mérséklődött. A lakásbérleti díjkból 40.282 e Ft, egyéb díjkból (vízdíj, egyéb továbbszámolt közüzemi díjak stb.) 31.071 e Ft-os kintlévőség halmozódott fel az elmúlt év végére.



Az ÓZDSZOLG Nonprofit Kft-től megvásárolt követelésekből 2015. évben az alábbi összegek folytak be:

- éven belüli követelésből: 510.681,- Ft
- éven túli követelésből: 99.321,- 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 illetve 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, illetve az érvényesíteni kívánt követelés összegével arányosan emelkednek.

2015-ben az alábbi eljárási díjakhoz kapcsolódó kifizetés történt:

- | | |
|---|-------------------|
| - illetékbélyeg: | 809 e Ft |
| - Magyar Országos Közjegyzői Kamara eljárási díjak: | 905 e Ft |
| - végrehajtóknak megfizetett díjak: | 2.173 e Ft |
| Összesen: | 3.887 e Ft |

2015-ben 18 jogcím nélküli lakáshasználóval szemben került kilakoltatási időpont kitűzésre.

A Polgármesteri Hivatal a lakbértartozások csökkentése érdekében az önkormányzat által nyújtható szociális támogatást a lakhatásukban veszélyeztetetteknel lakásfenntartási támogatásként biztosította. Ennek eredményeként a Társaságunkhoz befolyt lakásfenntartási támogatások összege 3.558 e Ft volt, mely a korábbiakhoz képest további csökkentő tendenciát mutat. A 2015. évi támogatás összegéhez képest nagymértékben, összesen 43 %-kal csökkent.

Időszak	Érintettek száma (db)	Lakásfenntartás összege
Január	98	431 e Ft
Február	94	417 e Ft
Március	73	325 e Ft
Április	86	375 e Ft
Május	60	267 e Ft
Június	70	307 e Ft
Július	67	288 e Ft
Augusztus	64	273 e Ft
Szeptember	50	211 e Ft
Október	51	206 e Ft
November	62	236 e Ft
December	57	222 e Ft
Összesen:		3.558 e Ft

Az önkormányzattal megkötött üzemeltetési szerződés alapján a 2015. évben esedékes üzemeltetési díj összege – a városi költségvetésben meghatározottak szerint – 6.299 e Ft volt. Társaságunk lakások felújítására 6.299 e Ft-ot fordított, melynek keretében 10 db lakásban végeztünk felújítási munkálatokat.

A lakások karbantartását, felújítását saját karbantartó állománnyal, valamint esetenként külső vállalkozó bevonásával végezzük. Lakások karbantartására 9.622 e Ft-ot fordítottunk az elmúlt évben.

2015. évben az Önkormányzat részéről 1 db lakás értékesítésére került sor, lakásvásárlás nem történt.

Kérjük tájékoztatónk szíves elfogadását.