

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. június 29-i rendes ülésére

Tárgy: A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. beszámolója a lakásgazdálkodási feladatok ellátásáról, a lakásgazdálkodási tevékenység felülvizsgálata

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

dr. Szabó Péter ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat a tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérbeadásával kapcsolatos bérbeadói feladatok ellátásával, a polgármester által jóváhagyott tartalmú bérleti szerződések megkötésével a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft.-t bízta meg, amelynek részletes szabályait az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI.29.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

Az Önkormányzat és az Nkft. között létrejött közszolgáltatási szerződés értelmében az Nkft. minden év február 15. napjáig javaslatot tesz az Önkormányzatnak a bérlakásokat érintő felújítási munkákra.

A képviselő-testület a bérlakás-felújítási programot a február 23.-i ülésén tárgyalta és 93/2017. (II.23.) Kt. határozatával irányadóként elfogadta.

Egy korábbi, az Nkft. feladatkörének felülvizsgálatával kapcsolatos, 463/2016. (XI.24.) Kt. határozatban a képviselő-testület a lakásgazdálkodási feladatok ellátásáról tájékoztatási kötelezettséget írt elő az Nkft.-nek, amelynek a 2017. január 1. és a 2017. június 30. közötti időszak lakásgazdálkodási tevékenységére kellett kiterjednie. A képviselő-testület a megjelölt határozatban arról is döntött, hogy a beszámoló leadását követő soron következő testületi ülésen a lakásgazdálkodási tevékenység átszervezéséről, vagy át nem szervezéséről, és a hatékonyság javításáról döntést kíván hozni annak érdekében, hogy a lakásállomány értéke ne csökkenjen, illetve lehetőség szerint növekedjen.

A határozat szerinti beszámolót az Nkft. elkészítette, az az előterjesztés mellékletét képezi (1. melléklet), a korábban már leadott felújítási ütemezéssel (2. melléklet) együtt. Az ütemezés azonban csak augusztusig tartalmazza a munkálatokat, ezért indokolt annak kiegészítését kérni az Nkft.-től.

A képviselő-testület által irányadóként jóváhagyott felújítási programban az alábbi összesítés szerepelt:

| | |
|--|---------------------|
| Vállalkozók által adott ajánlatok összesen (tartalmazza a Gárdonyi u. 14. tetőjavítási költségének 100 %-át) | 3.320.691 Ft + Áfa |
| Nkft. által adott ajánlatok anyagára összesen | 843.932 Ft + Áfa |
| Nkft. által adott ajánlatok munkadíja összesen | 1.214.640 Ft |
| Az Ivanich u. 39. szám bekötési mérő tervezés díja és járulékos költségei (a kivitelezést nem tartalmazza) | kb. 135.000 Ft |
| Tűzvédelmi szabályzatok és jegyzőkönyvek elkészítése | 338.065 Ft |
| Tartalék | 600.000 Ft |
| Összesen | 7.576.776 Ft |

A képviselő-testület 93/2017. (II.23.) Kt. határozatával az Nkft. által megjelölt tartalék összegével ellentétben 500.000 Ft-ot hagyott jóvá.

Az Nkft. a 2. melléklet szerinti ütemezés alapján a lakás-felújítási munkálatokat – a Városüzemeltetési Iroda vezetőjének jóváhagyását követően – megkezdte, és a beszámoló 3. pontja szerinti felújításokat megvalósította, azzal a megjegyzéssel, hogy a Gárdonyi u. 14. szám alatti ingatlan terasz felújítása június 15-ig nem fejeződött be, a munkálatok az előterjesztés készítésének időpontjában is folynak.

A fentiek alapján június 15. napjáig az Nkft. által, saját állománnyal végzett felújítások mintegy 1.350.000 Ft összegben valósultak meg, amely a vállaltakhoz képest, időarányosan több mint 50 %-os teljesítésnek felel meg.

Időközben a Platán tér 1-3-5. lépcsőház mázolási munkáit, valamint az Erkel F. u. 56. ereszcatorna cseréjének munkálatait a Városüzemeltetési Iroda vezetője jóváhagyta, így azok megkezdhetőek.

A felújításokon túlmenően az Nkft. kimutatása szerint jelentős összegek kerültek felhasználásra a képviselő-testület által jóváhagyott 500.000 Ft összegű tartalék keretén felül ad hoc jellegű feladatok elvégzésére, úgymint csőtörések, lakásfestések, villanszerelési munkák, szállítási feladatok, tűzvédelmi szabályzatok, stb. Ezeket a kiadásokat az Nkft. a beszámolóhoz csatolt számlákkal részben igazolta (3. melléklet). A felmerült munkák, mivel azok főként karbantartási jellegűek a Városüzemeltetési Irodával előzetesen nem kerülnek egyeztetésre, az Iroda vezetőjének jóváhagyása kizárólag a felújítási programban konkrétan nevesített munkálatok megkezdéséhez előírás.

Az Nkft. által a bérlakás-felújítási programban megjelölt, külső vállalkozó bevonásával megvalósításra kerülő munkálatok időarányosan nem teljesültek. Ennek egyik oka, hogy ezek a munkálatok többségében mérősítéssel kapcsolatosak, amelyek a DRV Zrt. nyilatkozatához kötöttek. A nyilatkozatok beszerzéséhez az Nkft. – a Városüzemeltetési Iroda által is tudottan – a szükséges intézkedéseket megtette, azonban azok még nem állnak rendelkezésre.

A teljesítés elmaradásának másik oka, hogy a képviselő-testület 268/2017. (V.25.) Kt. határozatával – visszavonva a 110/2015. (III.26.) Kt. határozatát – úgy döntött, hogy egyes bérlakások (Lucza hegyi u. 2/A. és 2/B., Jókai u. 13., Bajcsy-Zsilinszky u. 5., Szabadság u. 15.) vízmérőórával való felszerelésének kivitelezésével járó költségeket bruttó 1 millió Ft erejéig viseli. A határozat nyomán a Jókai u. 13. szám alatt 3 lakás és a Bajcsy-Zsilinszky u. 5. szám alatt 1 lakás vízmérősítése érdekében a Városüzemeltetési Iroda által a munka megrendelésre került. A többi lakás vonatkozásában a fentiekben már említett DRV nyilatkozatra várunk.

A Gárdonyi u. 14. szám alatti ingatlan tető-felújítási munkáit a képviselő-testület döntése értelmében az Nkft.-nek teljes egészében önerőből kell megvalósítania. Az előzetesen bekért árajánlatok alapján ez a felújítás bruttó 2.275.807 Ft-ba kerül. Az Nkft. ügyvezetőjének tájékoztatása szerint a felújítási program időarányos

teljesítésének elfogadását követően a Gárdonyi u. 14. szám alatti ingatlan tető-felújítási munkálatai is megkezdődnek.

Tájékoztatam a képviselő-testületet, hogy a Pannónia út 5. szám alatti épület keleti és nyugati homlokzata hőszigetelési munkái kapcsán a beszerzési eljárás lezajlott, a vállalkozási szerződés aláírás alatt van, a munkálatok hamarosan megkezdődnek.

A beszámoló 4. pontjában részletezett, önkormányzatnak átadott bérleti díjak a Pénzügyi Iroda tájékoztatása szerint az önkormányzat számláján jóváíródtak.

A fentiek alapján javaslom, hogy a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat év végéig a továbbiakban is az Nkft. lássa el azzal, hogy tájékoztatási kötelezettsége fennmarad, és a 2017. június 16. és 2017. december 31. közötti időszak lakásgazdálkodási tevékenységéről 2018. január 10. napjáig be kell számolnia.

Határozati javaslat

a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. 2017.01.01. – 2017.06.15. közötti időszakra vonatkozó lakásgazdálkodással kapcsolatos beszámolójának elfogadásáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. 2017.01.01. – 2017.06.15. közötti időszakra vonatkozó lakásgazdálkodással kapcsolatos beszámolóját elfogadja.

2. A Képviselő-testület felkéri a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. ügyvezetőjét, hogy a lakás-felújítási feladatok elvégzésének időpont szerinti ütemezését vizsgálja felül, és a kiegészített ütemtervet 2017. július 15. napjáig juttassa el az önkormányzat részére.

3. A Képviselő-testület a lakásgazdálkodási feladatok ellátásáról tájékoztatási kötelezettséget ír elő a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. ügyvezetője részére a 2017. június 16. és 2017. december 31. közötti időszak lakásgazdálkodási tevékenységéről. A beszámoló leadási határideje 2018. január 10.

A Képviselő-testület a beszámoló leadását követő soron következő testületi ülésén a lakásgazdálkodási tevékenység átszervezéséről, vagy át nem szervezéséről, és a hatékonyság javításáról döntést kíván hozni, annak érdekében, hogy a lakásállomány értéke ne csökkenjen, illetve lehetőség szerint növekedjen.

Határidő: 2017. július 15. – lakás-felújítási ütemterv felülvizsgálata

2018. januári rendes ülés – lakásgazdálkodási tevékenység felülvizsgálata

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft.

Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester