

18. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. február 28-i rendes ülésére

Tárgy: A bérlakások felújításáról és karbantartásáról szóló beszámoló, a 2019. évre tervezett felújítások

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Szemes Ádám irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadását a 22/2015. (VI. 29.) számú rendelet szabályozza. Az önkormányzat tulajdonában - jelenleg 201 db – lévő bérlakások kezelését 2017 év végéig kizárólagosan a Dombóvári Városgazdálkodási NKft. látta el.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 501/2017.(XI. 30.) számú határozatával döntött arról, hogy a bérlakás-gazdálkodás hatékonyságának javítása és a lakásállomány értékének megőrzése érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadói, lakáskezelői feladatokat a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal feladatkörében kívánja megoldani.

I. Beszámoló a 2018. évi bérgazdálkodásról

A 2018. december 30-i állapot szerint az alábbi pénzüsszegek állnak rendelkezésre a bérlakások kezelése, üzemeltetése kapcsán:

- Fecskeházi elkülönített számla egyenlege: 2.239.077,- Ft
 - Platán tér 1-3-5. elkülönített számla egyenlege: 788.211,- Ft
 - Liget ltp.-i lakások elkülönített számla egyenlege: 3.379.155,- Ft
 - Bérlakás-gazdálkodási számla egyenlege: 3.375.138,- Ft
- Összesen: 9.781.581,- Ft

A 2018. december végi egyenleg szerint az önkormányzat 28.750 ezer Ft összegben számlázott bérleti díjat és rezsiköltséget, melyből a befizetett lakbérek és a közös költségek összege 24.700 ezer Ft, a rezsiköltség 1,3 millió Ft volt. A befizetett óvadékok összege a fentiekén túl 1 millió Ft, amely az önkormányzat általi kiadásokra nem használható fel.

Az év végén összesen fennálló lakbérhátralék 2.750 ezer Ft volt. A lakásügyes kollégák határozott fellépésének köszönhetően a 2019.01.30-ai lakbérhátralék 2.520 ezer Ft-ra csökkent. A hátralékos ügyfelek közül hét esetben az önkormányzati átvétel óta befizetés nem történt, az általuk felhalmozott lakbérhátralék 1.769 ezer Ft. Ezek a lakáshasználók a Dombóvári Városgazdálkodási NKft. felé is nagy összeggel tartoznak. 2019-ben 5 lakáshasználó ellen indította meg az önkormányzat a végrehajtási eljárást.

A bevételek terhére nem csak a felújítások, karbantartások kerülnek elszámolásra, hanem ebből a keretből történik a bérlakások üzemeltetésével kapcsolatos személy,- rezszi,- és jogi jellegű kiadások (megelőlegezett végrehajtási költségek) elszámolása is. Jogi jellegű kiadások 2018 évben nem voltak.

A bérlakások kezelésével 2 fő lakásügyi kolléga és egy 4 órás pénzügyi munkatárs foglalkozik.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány javítási, karbantartási feladatainak teljes körű ellátását – pályáztatás eredményeként - vállalkozási szerződéssel 2018.

áprilistól a TMK-BAU Építő, Kereskedelmi és Szolgáltatói Kft. látja el. A szerződés alapján az anyagbeszerzést az önkormányzat biztosítja.

A Képviselő-testület a város 2018. évi költségvetésében a 105. Cím VII: Alcím Felújítások 3. Önkormányzati lakások javítási, felújítási munkái címen 3000e Ft-ot biztosított a váratlan, azonnal elhárítandó problémák munkadíjára.

A Kft. által elvégzett főbb felújítások elsősorban villanszerelési, fürdőszoba felújítási, villamos rendszer karbantartási, vízvezetékrendszer felújítási, vízvezető javítási, zuhanykabin csere, cserépkályha javítási, palatető javítási és festési feladatokból álltak. A vállalkozói szerződés lehetőséget ad a szerződés egy évvel történő meghosszabbítására a felek közös akarata alapján. Az egyeztetések alapján a szerződés egy-két pontosító részlettel meghosszabbításra kerül.

A négy bérlakásos bankszámlára befolyó 26.000 ezer Ft bevételek terhére az alábbi nagyobb kiadások (összesen: 15.845 ezer Ft) kerültek elszámolásra:

- Platán tér 1-3-5. szám előtti járdafelújítás és csapadékvíz elvezetés megoldása 2.784 ezer Ft értékben
- Lakásrendelet szerint elengedett közjegyzői okiratok díja 648.315,- Ft
- A TOP-os pályázathoz kapcsolódó ingatlanvásárlás 2.791.215,- Ft (2019-ben 1.261.285,- Ft)
- TMK Bau Kft. 689 munkaóra felhasználása mellett 3.301 ezer forint munkadíj és 1.035.000 ezer forint anyagköltség került elszámolásra a felújítások kapcsán.
- Személyi jellegű kiadások 4.516 ezer Ft (2,5 fő)
- Társasházi közös költségek: 396.910,-, energetikai tanúsítványok költsége: 198.000,- Ft
- Egyéb kisebb összegű kiadások (üvegcsere, dugulás-elhárítás, vizes rendszerek felújítása, kályhák karbantartása...) kb. 1 millió
- kéményseprések: 372.618,- Ft

A bérlakásokkal foglalkozók (felügyeletet ellátó személy, irodavezető, jegyző, polgármester) arányos személyi jellegű költségei és rezsiköltségei (víz, villany, fűtés, irodaszerek, fénymásolás, takarítás...) 2018-ban nem kerültek elszámolásra a bérlakás számlák terhére. A 2019. évre tervezett ilyen jellegű kiadások összege akár 2-3 millió Ft is lehet.

A fenti számok alapján látható, hogy a befolyó bevételek terhére sokféle kiadás kerül elszámolásra, a közvetlenül lakásfelújítására, karbantartására elszámolt összeg az összes bevétel kb. 45%-a. A lakbér, közös költségek és rezsiköltségek hátralékának behajtásával a lakásokra fordítható összeg növelhető lenne. Ennek érdekében a végrehajtási eljárások és fizetési meghagyások elindítása megkezdődött

II. 2019. évre tervezett bérlakás felújítások

A Képviselő-testületi határozatnak megfelelően április 1-től valamennyi, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendeletben szereplő bérlakás önkormányzati kezelésbe került, ezért

ettől az időponttól kezdve a bérlakásokkal kapcsolatos felújítási és karbantartási feladatok is az önkormányzatot terhelik.

A bérlakásokra fordított beszerzések és karbantartások aránya az elmúlt években elenyésző volt a bérleti díjhoz képest. 2017. évben a tulajdonosi döntéseknek köszönhetően nőtt az ingatlanokra fordított összeg. A 2019. évi költségvetésben a bérlakások karbantartásával kapcsolatos kiadásokra 4 millió Ft kerül beállításra.

Az alábbi bérlakásokkal kapcsolatos tervezett felújításokról kellene dönteni:

1. 2016-ban jelentősebb bérlakás felújítás a **Pannónia út 5.** szám alatti 20 lakásos épület függő-folyósójának statikai megerősítése és függönyfal kialakítása, majd 2017-ben a keleti és nyugati homlokzat-hőszigetelése volt. Javasolt az épület északi homlokzatának, vakolatának javítása és a lépcsőház festése, így a teljes épület felújítása megvalósulna. Várható költség 1 millió Ft.
2. Az idei év egyik kiemelt feladata a **Pannónia út 7.** szám alatti épület (20 bérlakás + 2 nem lakáscélú bérlemény) alatt húzódó szennyvíz,- és vízvezetékek cseréje, mivel azok kilyukadtak és a szervizakna feltelt szennyvízzel. A munkálatok kivitelezésére folyó beszerzési eljárás február 22-án jár le. A várható költségek nagysága 5-6 millió Ft. A vagyonbiztosítás terhére a káresemény bejelentésre került, de a kárszakértő jelzése alapján csak 6 folyóméter csővezeték kerülhet kifizetésre, szemben a 30 méterrel. Megítélésem szerint a szervizakna elhelyezkedése (épület hosszanti irányában, középen) és szűk keresztmetszete miatt egy lépésben javasolt a víz,- és szennyvízvezetékek teljes cseréje. Várható önerő összege: 4-5 millió Ft.
3. **Bajcsy-Zs. u. 5.** (Mária-lak): Az épület padlásrészébe a galambok betelepüdtek, ezért és a keletkező madárürülék, a higiéniai elvárások miatt a tető javítása, szükség szerinti pótlása és a padlástér lezárása (ajtó zárhatóvá tétele) szükséges. Becsült várható költség: 200-300 ezer Ft.
4. 3 **Liget lakótelepi lakások** közül (Liget ltp. 5/b. fsz. 1. és fsz. 2., és 6/b I/6.) 3 esetben szükséges pótolni, a korábban a szolgáltató által leszerelt villanyórát és két esetben a gázóra visszahelyezése is szükséges. Becsült várható költség: 400 ezer Ft.
5. **Jókai u. 13.** (Pál ház): A 9 bérlakáshoz tartozó egybefüggő melléképület, - mely fatárolóként funkcionál – olyan mértékben rossz állapotban van (megsüllyedt, falak kidőltek...), hogy javasolt a fatárolók újjáépítése vagy pl. mobil garázs vásárlásával megoldani a raktározást. Becsült várható költség: 1,5 millió Ft.
6. Az **Arany J. tér 15/B. és 16.** szám alatti társasházi ingatlanokban az önkormányzatnak csak 1-1 lakása van, de a Kakasdombi szegregált területek fejlesztése és az épületek régi, eredeti állapotának helyreállítása érdekében javasolom az utcafronti homlokzat felújítását és a hiányzó vaskerítés (vaskapu) pótlását. Becsült várható költség: 2 millió Ft.

A Platán tér 1-3-5. szám alatti lakások ablakcseréje is indokolt lenne, de ennek a költsége 10 millió Ft a kapott árajánlat alapján. Ugyancsak ebben az épületben a teljes villamoshálózat cseréje is felülvizsgálatot igényel. Ezek megvalósításával a jövőben foglalkozni kell.

A fenti tervezett felújítások összesen kb. 10 millió forintba kerülnek. A jelenleg rendelkezésre álló bérleti díjából befolyó fedezet (2019. február 20-ai adat alapján) 11 millió Ft, melyhez havonta 2,7 millió Ft további befizetés várható, így a felújítások ütemezetten megvalósíthatóak.

Fentiekén túl idén még - a Gördülő Fejlesztési Terv keretein belül -, a Park u. 2. szám alatt lévő Fogyatékkal Élők Otthonának a szennyvíz átemelő szivattyú cseréje fog megvalósulni, mivel a régi szivattyú korából adódóan elavult, és javítása nem lehetséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**Határozati javaslat
az önkormányzati bérlakások 2019. évi felújítási és
karbantartási munkáiról**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2018. évi önkormányzati bérlakás gazdálkodásról szóló beszámolót elfogadja.
2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bérlakásokkal kapcsolatos felújítási és karbantartási munkálatok 2019. I. félévében történő elvégzésének fedezetére a bérlakások bérleti díjából befolyó összegből max. 10.000.000,- Ft-ot biztosít az alábbiak szerint:
 - a.) **Pannónia út 5.** szám alatti épület északi homlokzatának, vakolatának javítása és a lépcsőház festése.
 - b.) **Pannónia út 7.** szám alatti épület szennyvíz,- és vízvezetékek cseréjéhez kapcsolódó, vagyonbiztosítással nem fedezett önerő.
 - c.) **Liget ltp. 5/b. fsz. 1. és fsz. 2., és 6/b I/6..** szám alatti lakások 3 villanyóra és 2 gázóra visszahelyezése.
 - d.) **Jókai u. 13. szám alatti** lakásokhoz tartozó fatárolók újjáépítése vagy más módon való biztosítása.
 - e.) Az **Arany J. tér 15/B. és 16.** szám alatti épületek utcafronti homlokzatának felújítása és a hiányzó vaskerítés (vaskapu) pótlása.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a felújításokhoz szükséges beszerzési eljárások lefolytatására és a kivitelezési munkálatok megrendelésére.

Határidő: 2019. június 30. - 2. pontban elfogadott munkálatok megrendelésére
Júniusi rendes testületi ülésre - újabb döntés a további felújításokról

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester