

<i>Sorszám:</i> 6.	<i>Tárgy:</i> Ütemterv a szociális bérlakások felújítására, karbantartására vonatkozóan
<i>Döntéshozatal módja:</i> Egyszerű szótöbbség	<i>Véleményező bizottság:</i> --
<i>Tárgyalás módja:</i> nyílt ülés	<i>Előkészítette:</i> Váczai Julianna ügyvezető

Tisztelt Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság!

Az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság 2018. I. félévi munkaterve szerint a februári ülésén tájékozódni kíván a szociális bérlakások felújítási és karbantartási ütemtervéről.

A BKSZ Kft vagyonhasznosítási szerződés keretében 2017. 06. 01-től vette át a szerződésben foglalt ingatlanok (lakáscélú és nem lakáscélú) üzemeltetését. A kezelt ingatlanok száma 216 db, ebből lakásingatlan 179 db. **Az előterjesztésben a szociális lakbérű lakások felújítási, karbantartási ütemtervéről kívánunk tájékoztatást adni, melyek száma: 165 db.**

A Vagyonhasznosítási szerződés V/9 pontja meghatározza, hogy a karbantartási felújítási munkák elvégzése a vagyonhasznosító feladata, melynek fedezete a vagyonhasznosításból származó bevétel.

A szociális lakbérű lakások műszaki állapotával kapcsolatban az alábbiakat kívánom megjegyezni:

- Az átvételkor nem történt állapotfelmérés, sem szemle, sem legalább írásos feljegyzés formában tájékoztatás az ingatlanokról, így a BKSZ Kft számára ismeretlen műszaki állapotú ingatlanok kerültek átvételre.
- Nem kaptunk információt a megszűnő Városgondnokságtól, hogy a lakások tüzelőberendezéseinek, kéményeinek, villamos hálózatának felülvizsgálata mikor történt meg legutóbb, és a következő felülvizsgálatok mikor esedékesek.
- A vagyonhasznosítási szerződés sem kötötte ki a fenti feltétel meglétét.

A 2017-ben teljesített 7 hónap tapasztalatait az alábbiakban foglalom össze:

- Az üzemeltetés során felmerült hibaelhárításokat karbantartásokat, rövid határidőn belül megoldottuk.
- Gázszerelő szakmával rendelkező munkatársunk nincs, így vállalkozóval oldjuk meg a gázüzemű készülékek karbantartását a lakók jelzései alapján.
- A karbantartási munkákra nem kell ütemtervet készíteni, mert a felmerülés időpontjában azokat elhárítjuk, kivételt képeznek a szezonális karbantartási feladatok (pl. üresen álló ingatlanok közművei).

- A leadott ingatlanok vonatkozásában minden esetben szükség volt festésre, mázolásra, üveges és asztalos munkára. Az üresen álló lakások felújítása festés, mázolás, burkolás szempontjából minden esetben az **eredeti, használható állapot visszaállítást célozza meg**, amit elvégzünk, amennyiben a Bizottság másképpen nem dönt (pl. a lakást megtekintett állapotban kell tovább bérebe adni az új bérlőnek).

A tapasztalatok alapján kifejezetten felújításra és az azt megelőző felülvizsgálatra a következő területeken van szükség:

- Tüzelő berendezések időszaki felülvizsgálata ennek alapján döntés a szükséges berendezések cseréjéről és azok minősítéséről (karbantartás vagy felújítás)
- Kémények időszaki felülvizsgálata ennek alapján döntés a szükséges berendezések cseréjéről és azok minősítéséről. (karbantartás vagy felújítás)
- Villamos hálózat felülvizsgálata ennek alapján döntés a szükséges berendezések cseréjéről és azok minősítéséről. (karbantartás vagy felújítás)
- Családi házak esetében az épület állapotának, lakhatatlanságának megállapítására, felújítására az építéshatóság és statikus bevonására szükség lehet.

Ütemterv:

1. A BKSZ Kft munkatársai felméri, hogy az egyes bérleményekben milyen fűtő- és melegvíz előállító berendezés van. Erről nem kaptunk adatot, így ezt mindenképpen pótolni kell.
2. A tüzelőberendezések, a kémények és villamos hálózat felülvizsgálatát kell kérni szinte egy időben, azaz 2018-ban, mert azok a törvényi határidőben a korábbi üzemeltetőnél nem történtek meg. Ennek költségei jelentősek (165 szociális bérleményről beszélünk). Példaként egy lakás villamos hálózatának felülvizsgálata szakvéleménnyel 10.000 +ÁFA összegbe kerül.
3. A felülvizsgálatok várható összegéről (árajánlatok alapján) tájékoztatjuk a Bizottságot.
4. A felülvizsgálatok ismeretében tájékoztatjuk a Bizottságok a műszakilag felújítandó ingatlanokról, azok várható összegeiről.
5. A megkötött vagyonhasznosítási szerződében foglaltak ellenére a felújítási költségeket a BKSZ nem tudja viselni, hiszen ezek költségei több 10 millió Ft összegegűek is lehetnek, tehát a várható felújítási költségek ismeretében a költségek viseléséről dönteni kell.

A fentiek alátámasztása érdekében tájékoztatom a Bizottságot a 2017. évi szociális jellegű lakbérbevételek, és ugyanezen lakások költségeinek és ráfordításainak alakulásáról:

Szociális jellegű nettó lakbér bevételek (követelés előírás) 7 hónapra: 12.968.163 Ft

Szociális lakbérű lakások nettó költségei és ráfordításai: -10.919.771 Ft

Üzemgazdasági szemléletű eredmény 2017. évre: 2.049.392 Ft

A fenti eredményt pénzforgalmi szempontból tovább csökkenti a lakbérhátralékból származó összeg, mert a fenti nettó lakbérbevételek nem pénzügyi teljesítést, hanem követelés előírást tartalmaznak. A szociális bérű lakások nettó lakbérhátraléka 2017.12.31-én **1.026.818 Ft** volt, ami pénzügyileg csökkenti az eredményt **1.022.574 Ft-ra**.

A fentiekből prognosztizálható, hogy a 2018. évben a szociális lakások üzemeltetésnek eredménye 12 hónapra 3.500.000 Ft körül várható, melyet pénzügyileg csökkenti majd a hátralékok várható összege (1.760.000 Ft) 1.740.000 Ft körüli összegre. A 2018. évre várható eredmény szükséges a felülvizsgálatok finanszírozására, így a felújítási költségek viselését a BKSZ Kft. 2018-ban nem tudja viselni. A több évre elhúzódó felújításoknak élet- és vagyónvédelmi szempontból kockázata van, a

megkötött vagyonhasznosítási szerződésnek a BKSZ Kft. várhatóan nem tud eleget tenni, mert a felmerülő felújítási költségeket nem tudja finanszírozni.

Szükségesnek látom a probléma kezelésére az Önkormányzat és a BKSZ Kft közös teherviselését, illetve célzott pályázati lehetőségek felkutatását az Önkormányzat együttműködésével.

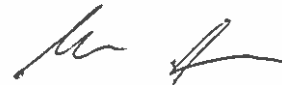
Kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megvitatására. *A határozati javaslat a bizottsági ülésen kerül megfogalmazásra.*

Határozati javaslat:

Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2018. 02. 22.



Mucsi András
a bizottság elnöke

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző