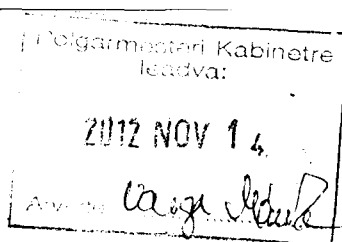


BUDAPEST FŐVÁROS
XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE



Ikt. szám: ~~112-387~~ 72012.
Kt. szám: ~~116-27~~ /2012.

Ülés időpontja: 2012. november 28.

ELŐTERJESZTÉS
az Ingatlan-gazdálkodási Programról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 651/2012. (VI. 27.) sz. ök. határozatával fogadta el az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját, melyben meghatározta a gazdálkodás fő elemeit, eszközeit és a megvalósítandó általános célokat.

A Konceptió elfogadásával párhuzamosan a 652/2012. (VI. 27.) sz. ök. határozattal döntés született arról is, hogy az Önkormányzat üzleti vagyonába tartozó lakás- és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében készüljön el egy Vagyongazdálkodási Program, mely meghatározza a kiemelt feladatok ütemezését.

Tekintettel arra, hogy a Programban közölt feladatok kizárólag az Önkormányzat üzleti vagyonára fókuszálnak, így a dokumentumot Ingatlan-gazdálkodási Program néven terjesztjük elő.

Az Ingatlan-gazdálkodási Programja főbb témakörei:

- az Önkormányzat rövid-, közép- és hosszú távú lakáskonceptiója és operatív felújítási terve;
- az üres lakások hasznosításának konceptiója;
- üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának konceptiója;
- az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer;

A Program felveti többek között az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti új feladat megosztás szükségességét, melynek segítségével egy gyorsabb, hatékonyabb ingatlanhasznosítást remélünk.

Az egyes programpontok megvalósítására (lakásingatlanok bontási kezdeményezése, pályázatok lakás és helyiség bérleményekre vonatkozóan.) külön-külön teszek határozati javaslatot.

Javaslatot teszek továbbá az alábbi rendeletek módosítására, a feladatok jövőbeni hatékony ellátása érdekében:

- 5/2000.(II.29.)ök. rendelet az Önkormányzat vagyonáról és a tulajdonosi jogok gyakorlásáról
- 26/2003.(VI.30.)ök. rendelet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről
- 42/2003.(XI.28.)ök. rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről
- 2/1998.(I.21.)ök. rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről;

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, az Ingatlan-gazdálkodási Program elfogadására.

Budapest, 2012. november 12.



László Tamás
polgármester

Melléklet:

- Ingatlan-gazdálkodási Program tervezet

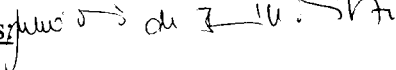
(1.) Témafelelős: Városgazdálkodási Iroda



(2.) Egyeztetésre megküldve: 2012. hó nap Címzett:

(3.) Bizottságok:

PJ	SZCST	KKES	TVÉK
X	X		X

(4.) Jegyzői láttamozás: 2012. 11. hó 14. nap Aláírás: 

(5.) Meghívandók:

(6.) Az előterjesztést kapják



Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1) az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Koncepciójának mellékleteként elfogadja az Ingatlan-gazdálkodási Programot.

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. november 28.

2) felkéri a polgármestert, hogy a Palota Holding Zrt. bevonásával készítsen előterjesztést a leromlott állapotú lakások bontási programjáról, a tulajdonosi döntés meghozatala érdekében.

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. december 31.

3) felkéri a polgármestert, hogy a Palota Holding Zrt. bevonásával az üresen álló lakások hasznosítása érdekében dolgoztassa ki

- *Fiatal családok lakáshoz juttatási programjának;*

- *Röptető lakás program;*

- *Albérletből kislakásba program;*

pályázati feltételeit, és terjessze a hatáskörrel rendelkező döntéshozó elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. március 15.

4) felkéri polgármestert, hogy a Palota Holding Zrt. bevonásával az üresen álló nem lakás célú helyiségek hasznosítása érdekében készítsen pályázati felhívást, ill. a hasznosításra nem alkalmas helyiségek állományból való törlésére tegyen javaslatot, és terjessze a hatáskörrel rendelkező döntéshozó elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. február 28.

5) felkéri a polgármestert az Önkormányzat vagyonáról és a tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000.(II.29.) ök. rendelet módosításának előkészítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. december 31.

6) felkéri a polgármestert az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet módosításának előkészítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. február 28.

7) felkéri a polgármestert az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 42/2003.(XI.28.) ök. rendelet módosításának előkészítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. december 31.

8) felkéri a polgármestert az Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 2/1998.(I.21.) ök rendelet módosításának előkészítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. december 31.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges !

Hivatkozási jogszabály: a helyi önkormányzatokról szóló 1990. LXV. tv. 8. § (1) bek. és 9. § (1)-(2) bek., 10. § (1) bek. a)

INGATLAN-GAZDÁLKODÁSI PROGRAM

(A Vagyongazdálkodási Koncepció melléklete)

2012.

/Elfogadta a Képviselő-testület a/2012. (.....) számú határozattal/

A Képviselő-testület 2012. júniusban megtárgyalta és elfogadta az Önkormányzat **Vagyongazdálkodási Konceptióját**, amelyben – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvénnyel összhangban – az Önkormányzat elvégezte vagyonának vagyoncsoportonkénti számbavételét, forgalomképesség szerinti besorolását, és meghatározta az önkormányzati vagyon működtetésének stratégiai céljait, valamint a vagyongazdálkodás általános érvényű irányelveit.

Jelen Ingatlan-gazdálkodási Program a fenti előzmények ismeretében, a Vagyongazdálkodási Konceptió ingatlan-gazdálkodásra vonatkozó fejezeteinek részletes kifejtésére készült, és a Konceptió megvalósításának programját tartalmazza.

Az Ingatlan-gazdálkodási Program a 652/2012.(VI.27.) Képviselő-testületi határozatnak megfelelően konkrét intézkedési terveket irányoz elő az alábbi témakörökben:

- az Önkormányzat rövid-, közép- és hosszú távú lakáskonceptiója és operatív felújítási terve;
- az üres lakások hasznosításának konceptiója;
- üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának konceptiója;
- az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer;

A felsorolt témakörök – az egymásra épülésük és a szoros összefüggéseik miatt,– a továbbiakban bemutatásra kerülő rövid-, közép- és hosszú távú lakásgazdálkodási programokba beépítve szerepelnek, a tervezett intézkedések, munkafolyamatok és határidők megjelölésével.

Az üzleti ingatlanvagyon az Önkormányzat teljes ingatlanvagyonának a saját használatú (önkormányzati, hivatali és intézményi) ingatlanok kivétele után fennmaradó része. Az Önkormányzat üzleti vagyonának összetételét az alábbi táblázatok mutatják:

1. sz. táblázat

Önkormányzati tulajdonú bérlakások:

Komfort fokozat	Szociális alapú		Ktsg.elvű		Piaci		Inaktív (üres) db	Összesen	
	db	fő	db	fő	db	fő		db	fő
Összkomfortos	626	1 782	565	1 378	13	22	68	1 272	3 182
Komfortos	238	646	106	217	14	22	45	403	885
Félkomfortos	72	154	30	55	2	3	21	125	212
Komfort nélküli	145	351	81	161	3	3	58	287	515
Szükséglakás	1	5	0	0	0	0	6	7	5
Összesen:	1 082	2 938	782	1 811	32	50	198	2 094	4 799

(2012. 06. 30.-i állapot)

A fenti lakás állomány nyilvántartási értéke: 1.897 millióFt;
hozzávetőleges (becsült) értéke: kb. 13.000 millióFt;

2. sz. táblázat

Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek:

Bérbeadott helyiségek	Használaton kívüli helyiségek száma		A volt életvédelmi helyiségek száma
	Üzlethelyiség céljára alkalmas	Üzlethelyiség céljára alkalmatlan (státuszuk: lakás állományból kivont, rossz minőségű pince és alagsori helyiségek)	
356	45	70	60
Összesen: 531db			

A nem lakás célú ingatlanok nyilvántartási értéke: 602 millióFt;
hozzávetőleges (becsült) értéke: kb. 3.552 millióFt;

A fenti adatok az önkormányzati tulajdonú telkek adatait nem tartalmazzák!

1. Az Önkormányzat jelenlegi ingatlan-gazdálkodásának megoldásra váró feladatai

Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzata a tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek hasznosításának területén, az utóbbi évek ingatlan-gazdálkodásában az alábbi tendenciákat tapasztalta:

- Az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú ingatlanvagyron műszaki állapota – az energiahatékonysági programok keretében felújított épületek kivételével – évek óta folyamatosan romlik. Az Önkormányzat tulajdonában nagy számban vannak láthatóan elhanyagolt állapotú, használaton kívüli ingatlanok. Az ingatlanok műszaki állapot szerinti osztályozására szolgáló ötfokozatú skálán a lakásállomány 7,9 %-ának minősítése 2, vagy annál kisebb, azaz 171 db bérlakás elbontandó, illetve gazdaságosan nem felújítható műszaki állapotban van.
- Az Önkormányzat üzleti ingatlanvagyonának üzemeltetési/fenntartási költségei minden évben meghaladják a bevételeket. A többletráfordítás („veszteség”) évente kb. 200 millióFt, ami az Önkormányzat költségvetését terheli. A távhő, illetőleg a DHK felé fennálló tartozások meghaladják a 100 millió forintot.
- Évről-évre növekedik a hasznosítási körből kieső ingatlanok mennyisége. Jelenleg a lakások 12 %-a, a nem lakás célú helyiségek 32 %-a üresen áll. Ezek az ingatlanok nem hoznak bevételt, ugyanakkor fenntartásuk üres állapotban is költségekkel jár (pl. közös költségek, közmű alapidíjak, fűtés, őrzés, stb.).
- A lakáspályázatok fölösleges megszorításokat tartalmaznak. Továbbá a gyenge minőségű lakások nem tesznek lehetővé, azok hatékony bérbeadására vonatkozó hirdetések közzétételét és pályáztatásukat.
- Az ingatlanok bérleti jogainak odaítélési/megszerzési/hosszabbítási folyamatai hosszadalmasak. Lakások esetében általában 4-5 hónapot vagy ennél is hosszabb időt vesz igénybe egy-egy ingatlan bérbeadása (vagy a jogviszony rendezése). Nem lakás bérleményeknél ez az időtartam rövidebb ugyan, de itt is hónapok telnek el a bérlői szándék megjelenésétől a helyiség használatba adásáig. A közbenső időszakban ezekből az ingatlanokból az Önkormányzatnak nincsenek bevételei, költségei, ráfordításai viszont vannak (lásd előző pontot).
- A bérlők romló szociális helyzete megnehezíti, gyakran lehetetlenné teszi a bérlők szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítését. Ennek

következtében jelentősen romlott a lakásállomány műszaki állapota, nőtt a bérlők tartozásállománya, és emelkedtek a bérbeadó üzemeltetési, karbantartási/felújítási kiadásai.

- A nem lakás célú helyiségek bérbeadásának jelenlegi szabályai rugalmatlanok, csak szűk lehetőségeket adnak az ingatlanpiac változásainak követésére (pl. Önk. rendelet övezetenként meghatározott bérleti díjak kötelező alkalmazását írja elő).
- Az önkormányzati ingatlangazdálkodásban közreműködő szervezetek (Polg. Hivatal, Palota Holding Zrt) hatásköri, felelősségi és érdekeltségi szabályai nincsenek összhangban a közreműködő szervezetek információ-ellátottságával, jogosultságaival és/vagy a tőlük elvárt teljesítményekkel. A Polgármesteri Hivatal lakásügyi csoportja és a Palota Holding Zrt. közötti munkamegosztásban párhuzamosságok vannak.
- Az önkormányzati ingatlangazdálkodás jelenlegi modelljében a bérleti díj bevételek az Önkormányzat költségvetését illetik, és minden kiadás *(beleértve a Palota Holding Zrt. ingatlankezelési költségeit is)* a költségvetést terheli. A bevételek ÁFA mentesek, ezért a kiadásként elszámolt vállalkozói, szolgáltatási díjak ÁFA tartalma nem vonható le, nem igényelhető vissza, azaz ezt az Önkormányzatnak kell viselnie. Az ingatlangazdálkodást terhelő ÁFA összege évente kb. 100 millió Ft.

2. Az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban szükséges változtatások területei és a változások koncepcionális irányai:

A fenti tapasztalatok ismeretében az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban változásokra van szükség az alábbi területeken:

- az üzleti ingatlanvagyon portfólió-tisztítása, *(tételes felülvizsgálat alapján: műszaki állapot, üzleti hasznosíthatóság, üzemeltetés-gazdaságosság, kerület-fejlesztési tervek, stb. figyelembe vételével döntés az egyes ingatlanok felújításáról, átalakításáról, bontásáról vagy értékesítéséről),*
- az ingatlanvagyon műszaki állapotromlásának megállítása, illetve ütemezett állagvédelmi és felújítási programok indítása,

- Az önkormányzat határozza meg a felújítás maximális mértékét, tartalmát, önrészét,
- A bérbeszámítás során a bérleti díjból a lakástípus, és a lakásméret figyelembevételével lehessen elengedni egy meghatározott összeget, a bérlő által elvégzett munkák ellenértékeként,
- az ingatlangazdálkodás eredményességének javítása, és ezáltal az önkormányzati költségvetés lakásüzemeltetési kiadásainak csökkentése, *(a lakásbérlet bevételeinek és ráfordításainak egyensúlyán alapuló ingatlan-hasznosítás kialakítása, adóterhek optimalizálása, stb.),*
 - ezen belül:
 - a lakásbérleti díjak differenciálása a lakás műszaki állapotától és használati értékétől *függően (pl. az épület energetikai besorolásának vagy a zárt, parkosított udvar létének figyelembe vétele a lakbérek megállapításánál,)*,
 - a közös költségek és a lakáshasználattal közvetlenül összefüggő továbbá költségek érvényesítése *(kiszámlázása a bérlőnek) a külön-szolgáltatási díjakban (pl. lépcsőház takarítás, világítás, udvargondozás, hó- és síkosság-mentesítés költségei, stb.),*
 - ÁFA fizetési kötelezettséget optimalizáló működési modell kialakítása.
- a lakásüzemeltetésnél a gazdasági és a szociális szempontokat egyértelműen szét kell választani *(a két szempontrendszer egymástól elkülönítve, de egymást kiegészítő módon szükséges működtetni),*
- az ingatlan-bérbeadások folyamatait egyszerűsíteni és felgyorsítani szükséges *(önkormányzati rendeletekben szabályozott keretek között),*
- az üres ingatlanok hasznosításba vételét fel kell gyorsítani, és a hosszabb ideje üres vagy tartósan alacsony kihasználtságú ingatlanokat ismételen be kell vonni a hasznosítási körbe, *(speciális hasznosítási programok kidolgozása, a bérlők bevonása a felújítási költségek viselésébe, intenzív reklám, közreműködők ösztönzési rendszerének kialakítása, stb.),*
- a nem lakás célú helyiségek hasznosításában piacform, gyors döntésre képes ingatlangazdálkodási folyamatokat kell kialakítani, *(önállóan gazdálkodó, az ingatlanpiaci körülményekhez rugalmasan alkalmazkodni képes, eredmény centrikus munkaszervezet kialakítása és működtetése),*

- önkormányzati célokat támogató ingatlan-fejlesztési programok kidolgozása és megvalósítása,
(lakóház „minta” felújítások, energetikai fejlesztések, beilleszkedni képtelen bérlők elhelyezésére alkalmas lakóingatlanok kialakítása, együttműködés szociális partner-szervezetekkel, stb.),
- a Palota Holding Zrt. feladatkörének *(hatáskörének és felelősségének)* bővítése, a hivatali szervezetekkel párhuzamos működési folyamatok felszámolása,
(a jelenlegi jogszabályok (önk.-i rendeletek), szervezeti, módszertani és működési folyamatok felülvizsgálata, és fenti célok eléréséhez szükséges módosítása).

3. Az Önkormányzat ingatlan-gazdálkodási programja

3.1. Rövid távú ingatlan-gazdálkodási program

Az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Koncepciójában meghatározott stratégiai célok megvalósíthatósága érdekében első körben meg kell szüntetni a lakásgazdálkodás területén jelenleg tapasztalható kettősségeket, bizonytalanságokat, és biztosítani kell a Vagyongazdálkodási Koncepció szerinti működéshez szükséges

- jogszabályi (rendeleti),
- szervezet kialakítási,
- finanszírozási,
- műszaki, tárgyi és személyi feltételeket,

továbbá meg kell határozni a lakásgazdálkodási folyamatok

- eljárási rendjét, és
- az ellenőrzés rendszerét.

A lakásgazdálkodás ésszerűsítésének első lépéseként szükséges egyértelműen meghatározni, hogy melyik szervezetek és milyen hatáskörrel, feladatkörrel vegyenek részt az önkormányzati ingatlan-gazdálkodásban.

Az ingatlan-gazdálkodás céljait és aktuális feladatait természetesen továbbra is a tulajdonos Önkormányzat határozza meg, de az operatív megvalósítást célszerű egy önálló gazdálkodásra képes és alkalmas szervezethez koncentrálni.

3.1.1. Javaslat önkormányzati ingatlan-gazdálkodó gazdasági társaság kijelölésére:

Az Önkormányzat üzleti ingatlanvagyonának üzemeltetését, kezelését, valamint – jogszabályi keretek között – az üzleti ingatlanvagyonnal való gazdálkodást a jövőben a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság végezze.

A Palota Holding Zrt. az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság, amely az alapítása óta eltelt közel húsz évben folyamatosan, a mindenkori önkormányzati elvárásoknak megfelelően végezte az ingatlankezelési tevékenységből rábízott feladatokat.

A Zrt. szakképzett munkatársakat foglalkoztat, akik a szükséges szakmai és helyismereti információkkal rendelkeznek.

A cég gazdaságilag stabil, az elmúlt évek nyereséges gazdálkodása következtében mozgósítható pénzügyi tartalékai vannak.

A Társaság székhelye a megnövekedő feladatok teljesítéséhez szükséges mértékű bővítésre alkalmas, infrastrukturális ellátottsága megfelelő.

3.1.2. Az ingatlan-gazdálkodás szervezetei, szereplői:

Az önkormányzati lakásgazdálkodásban az alábbi szervezetek vegyenek részt:

- **Az önkormányzat** (Képviselő-testület és bizottságai), mint tulajdonos
- **A Polgármesteri Hivatal**, *mint az Önkormányzat működését elősegítő, és mint a közvagyonnal való gazdálkodás hatékonyságát, jogszerűségét ellenőrző hivatali szervezet, a belső ellenőrzés a lakásgazdálkodás útján,*
- **Palota Holding Zrt.**, *mint az ingatlangazdálkodást operatíván megvalósító, önállóan gazdálkodó, önkormányzati gazdasági társaság,*

3.1.3. A hatáskörök és a feladatok megosztása:

A Képviselő-testület hatáskörébe tartozzanak az alábbi ügycsoportok:

- koncepcionális ügyek,

(vagyongazdálkodási koncepció meghatározása, döntés a hasznosítási, fejlesztési programokról, önkormányzati szociálpolitika meghatározása, stb.),

- az önkormányzati ingatlangazdálkodás rendeleti szabályozása, (bérleti díjak és a bérbeszámítás meghatározása, jogosultsági és szerződéskötési peremfeltételek meghatározása, eljárási szabályok meghozatala, döntés a költségvetési kapcsolatokról, felújítás tartalmának szabályozásáról, stb.),
- döntés a tulajdonjog változással, ingatlanok megterhelésével kapcsolatos ügyekben,
- közreműködő szervezetek ellenőrzési rendszerének kialakítása, időszakonkénti beszámoltatása,
- döntés minden olyan ügyben, amit jogszabály a kizárólagos hatáskörébe utal, vagy a Képviselő-testület a kizárólagos hatáskörébe von.

A Képviselő-testület bizottságainak hatáskörei és feladatai:

- a Képviselő-testülettől kapott felhatalmazás (SzMSz vagy eseti felhatalmazás) alapján eljár a tulajdonos hatáskörébe és feladatkörébe tartozó ügyek meghatározott csoportjában (pl. lakásbérlet-kijelölés, lakásbérleti jogviszonyok meghosszabbítása, döntés lakáscsere kérelmekről, stb.),
- a feladatkörébe tartozó (SzMSz) ügyekben a Képviselő-testületi döntés előkészítése vagy a döntés végrehajtásának ellenőrzése céljából információkat kérhet a lakásgazdálkodás bármelyik szervezetétől, és javaslatokat terjeszthet a Képviselő-testület elé.
- megtárgyalja, véleményezi és javaslatot tesz a Képviselő-testület felé az ingatlan-gazdálkodásra vonatkozó szakmai előterjesztésekről.

A Polgármesteri Hivatal hatásköre és feladatai:

- az Önkormányzat (Képviselő-testület, Bizottságok) és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolattartás biztosítása
- a közvagyonnal való gazdálkodás jogszerűségének ellenőrzése (belső ellenőrzés),
- jogszabályban előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítése,
- az Önkormányzati Költségvetés és a Palota Holding Zrt. gazdálkodási, pénzügyi kapcsolatainak ügyintézése.

A Palota Holding Zrt. hatásköre és feladatai:

A tulajdonos kizárólagos hatáskörébe tartozó felsoroláson kívül az önkormányzati ingatlankezeléssel, ingatlan-gazdálkodással kapcsolatos minden jogosultság és kötelezettség a Palota Holding Zrt.-t illesse, illetve terhelje.

Ebbe a körbe tartoznak különösen az alábbi feladatok:

- az ingatlanok műszaki karbantartása, javítása, felújítása, ideértve bérbeadói kötelezettségek teljesítését és a bérlői kötelezettségek teljesítésének következetes számonkérését is,
- lakáspályázati eljárások előkészítése, lebonyolítása és a pályázati dokumentumok bizottság elé terjesztése,
- bérbeadói feladatok ellátása (lakásbérleti szerződések megkötése, bérlemény-ellenőrzések elvégzése, bérlemények leltározása, stb.),
- az Önkormányzat ingatlan-gazdálkodással kapcsolatos döntéseinek előkészítése, előterjesztések készítése, és a tulajdonosi döntések végrehajtása,
- a gazdálkodás eredményességét javító koncepcionális javaslatok, programok kidolgozása és döntésre a tulajdonos Önkormányzat elé terjesztése, majd döntést követően a programok operatív végrehajtása,
- bérlő- és bérlemény-nyilvántartások naprakész vezetése,
- egyéb ingatlankezelési és társasház-kezelési feladatok teljesítése,
- kapcsolattartás az ingatlangazdálkodási tevékenység során érintett hatóságokkal, szakmai kamarákkal és társszervezetekkel,
- a lakás-karbantartási, hibaelhárítási feladatokra saját kivitelező munkacsoport működtetése,
- külső kivitelezők, beszállítók kiválasztására irányuló versenyeztetési, közbeszerzési eljárások előkészítése, lebonyolítása, továbbá az így kiválasztott kivitelezőkkel a szerződések megkötése és a teljesítések ellenőrzése,
- kapcsolattartás a közműszolgáltató cégekkel és a kivitelező, beszállító vállalkozásokkal,
- bérleti és különszolgáltatási díjak számlázása, beszédése, a kintlévőségek nyilvántartása és behajtása,
- peres ügyekben a tulajdonos Önkormányzat képviselője,
- részvétel az Önkormányzat kerületfejlesztési projektjeiben és az ingatlan-gazdálkodás eredményességét javító pályázati források megszerzésében.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás fentiekben bemutatott szervezeti felépítését, hatásköri felosztását és működési rendjét a tervezett változások első lépéseként, rövid időn belül célszerű kialakítani, ugyanis a jövőben ezek lesznek majd a hatékony lakásgazdálkodás alapjai.

A konkrét javaslatokat, és azokhoz fűződő jogszabály változások tervezetét képviselő-testületi előterjesztés keretében szükséges tárgyalni.

3.1.4. Javaslat a Palota Holding Zrt.-nél szükséges átalakításokra:

A Palota Holding Zrt.-t önállóan gazdálkodó, pénzügyileg lehetőleg önfenntartó, hatékony működésben érdekelt és az eredményekért felelős munkaszervezetté kell alakítani, aminek rövidtávon szükséges lépései:

- a Zrt. szervezeti felépítésének átalakítása,
- a működési folyamatok módosítása,
- az új szemléletű gazdasági tevékenység tárgyi és személyi feltételeinek biztosítása,
- gazdálkodást segítő informatikai rendszer kiépítése.

3.1.5. Javaslat az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer módosítására:

A Palota Holding Zrt. önálló és felelős gazdálkodásához elengedhetetlenül szükséges az Önkormányzat és a Zrt. közötti jelenlegi kapcsolatrendszer áttekintése és fenti célok szerinti módosítása.

A jelenlegi megbízási szerződéses kapcsolat alapján a Palota Holding Zrt. kizárólag az Önkormányzat Költségvetésében meghatározott ingatlangazdálkodási kiadások keretösszegeinek betartásáért és a rendeletben meghatározott célú költségfelhasználással elért teljesítményért felelős. A Palota Holding Zrt. az Önkormányzat által feladatcsoportonként meghatározott tartalmú megbízásokat teljesíti, de a számára részletekbe menően meghatározott feladatok és a kötött költségfelhasználás miatt érdemi gazdálkodási tevékenységet nem folytat.

A Zrt. önálló és felelős gazdálkodásának különösen fontos alapfeltétele, hogy az ingatlangazdálkodás bevételei közvetlenül a Zrt.-hez kerüljenek, és a működési költségek is közvetlenül a Zrt.-t terheljék. Ebben az esetben a cég az ingatlangazdálkodás bevételeiből gazdálkodhat, alakíthatja és viseli az üzleti tevékenységének költségeit, ezáltal felelőssé válik a gazdálkodás eredményéért, és érdekeltté válik a hatékony működésben.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény lehetőséget biztosít arra, hogy az Önkormányzat a tulajdonában lévő üzleti vagyon működtetésére „vagyonkezelési szerződést” kössön a kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társasággal.

A törvény rendelkezéseinek megfelelően az Önkormányzatnál marad az ingatlanok tulajdonjoga és az értékesítéssel, megterheléssel kapcsolatos jogosultságok, de az ingatlanokkal való gazdálkodási jogosultságok és kötelezettségek a vagyonkezelő gazdasági társasághoz kerülnek.

Ennek a törvényi lehetőségnek az alkalmazásával az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. „vagyonkezelési szerződés”-t köthetnek egymással az önkormányzati ingatlanok kezelésére, ezáltal az Önkormányzat elvi irányítása és

felügyelete mellett a Palota Holding Zrt. saját nevében és a gazdasági társaságokat megillető szabadsággal gazdálkodhatna az önkormányzati lakásokkal és nem lakás célú bérleményekkel.

A vagyonkezelési szerződésben (az önkormányzati bérlakásokra és a nem lakás célú ingatlanokra külön-külön) rögzíteni kell a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott célokat, feladatokat és feltételeket, valamint a vagyonkezelési tevékenységre a tulajdonos által előírt speciális szabályokat. A szerződés hatályosságának időtartama alatt a Palota Holding Zrt. a vagyonkezelésre vonatkozó szabályok szerint önállóan gazdálkodik az önkormányzati ingatlanvagyonnal. Az Önkormányzat egyedi ügyekbe csak kivételesen indokolt esetben, a gazdasági társaság szerződésszegése esetén avatkozhatna be.

Az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer fentiek szerinti módosítására előzetes hatásvizsgálatok elvégzését követően, a vizsgálati eredmények ismeretében esetleg szükségessé váló korrekciók után kerülhetne sor.

A konkrét javaslatokat és a vagyonkezelési szerződés-tervezetet Képviselő-testületi előterjesztés keretében szükséges tárgyalni.

A hatásvizsgálatok elvégzéséért felelős: polgármester

Határidő: 2012. február 28.

3.1.6. Az ingatlan-gazdálkodást szabályozó önkormányzati rendeletek

A fenti koncepcionális változásokhoz rövid időn belül az alábbi önkormányzati rendeleteket szükséges módosítani:

5/2000.(II.29.)ök. rendelet az Önkormányzat vagyonáról és a tulajdonosi jogok gyakorlásáról

- szükséges a koncepció szerinti szervezeti, hatásköri és működési változások átvezetése a rendeletben.

-

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. december 31.

26/2003.(VI.30.)ök. rendelet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről

- az eltérő időpontokban kötött bérleti szerződések miatt egymástól különböző jogosultságok/kötelezettségek

egységesítési feltételeit rendeleti úton szükséges megteremteni,

- a bérbeadói és a bérlői jogosultságokat és kötelezettségeket indokolt kiterjeszteni az ingatlanok állagmegőrzési garanciáival,
- a szociális bérlakásként hasznosítható ingatlanok körét és mennyiségét célszerű korlátozni (*pl. kerületen belüli elhelyezkedés szerint és/vagy lakástípus, komfortfokozat alapján, stb.*),
- a szükséges felújítások bérlők általi finanszírozásának ösztönzésére a bérbeszámítás lehetőségeinek kiterjesztése és/vagy a bérlők számára a beruházásukhoz kapcsolódó bérleti kedvezmények (*pl. előbérleti jog biztosítása*) beépítése a rendeletbe,
- a leromlott állapotú lakások felújítási kötelezettséggel történő bérbeadásának feltételeit és szabályait szükséges konkrétan meghatározni,
- a lakáscserék lehetőségeinek és feltételeinek konkrét és részletes újra szabályozására van szükség,
- a bérlő lakáshasználatához közvetlenül kapcsolódó társasházi közös költségeknek a különszolgáltatási díjban történő érvényesítésének feltételeit, szabályait szükséges a rendeletben meghatározni,
- a nem lakás célú helyiségek bérlőkiválasztásának főszabálya a korlátozásmentes, nyílt versenyztetés legyen,
- a nem lakás célú helyiségek bérleti díj kategóriái szűnjenek meg, és a bérleti díj megállapítása főszabályként a potenciális bérlőjelöltek közötti liciten dőljön el,
- a bérbeadó és a bérlő közös finanszírozásával megvalósuló ingatlan-felújításának szabályait és az elszámolás rendjét rendeletben kell meghatározni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. február 28.

42/2003.(XI.28.)ök. rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről

- a lakásbérleti díjkategóriák tartalmi és összegszerű felülvizsgálatán alapuló módosítások a gazdaságosság és a bevételek/kiadások egyensúlyának megteremtése céljából,

- a lakásbérleti díjak megállapítása a ténylegesen felmerülő költségek tételes figyelembe vételével történjen, *(a bérleti díjak tényleges költségkalkuláción alapuljanak),*
- a bérleti díjak megállapításánál a lakás energetikai besorolása legyen lényeges tényezőként figyelembe véve *(díjnövelő tényező a rezsiköltségeken elérhető megtakarítás arányában),*
- a bérleti díjak megállapításánál legyen tág lehetőség a lakás műszaki (leromlott/felújított) állapotának figyelembe vételére,
- a díjkategóriák egymás közti aránya reálisan tükrözze a szolgáltatás (bérbeadás) színvonalát,
- a bérlő lakáshasználatához közvetlenül kapcsolódó társasházi közös költségeknek a különszolgáltatási díjban történő érvényesítésének feltételei, szabályai.

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. december 31.

2/1998.(I.21.)ök rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásának feltételeiről

A nyugdíjasházi bérlemények (XV. Erdőkerülő u. 34.) speciális szerepet töltenek be a lakásállományban, így az tervezett módosítások tekintetében is külön kezelendők.

A rövid távú koncepció keretében javasolt a bérleti díjak felülvizsgálata, valamint a bérleti jog megszerzési feltételeinek és összegének felülvizsgálata, ezt követően a rendelet módosítása.

A középtávú gazdálkodási koncepció irányvonalának kijelöléséhez a Nyugdíjas házi elhelyezés iránti igények és a fizetőképes kereslet felmérésére van szükség.

A konkrét javaslatokat és azokhoz fűződő jogszabály változások tervezetét külön képviselő-testületi előterjesztés keretében szükséges tárgyalni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. december 31.

28/2012.(VII.2.)ök rendelet a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzata (SzMSz)

- szükséges a koncepció szerinti szervezeti, hatásköri és működési változások átvezetése a rendeletben.

Az SZMSZ módosításának határideje a fent felsorolt vagyon- és lakásgazdálkodással kapcsolatos rendeletek módosításától függően, alakul.

3.1.7. Rövid időtávon belül kidolgozandó és beindítható ingatlanhasznosítási programok

Az előzőekben ismertetett változások esetén, a tulajdonosi döntéseket, rendeletmódosításokat követően a Palota Holding Zrt. rövid időn belül kidolgozza és néhány hónapon belül indítani tudja az ingatlan-gazdálkodás jelenlegi költségeit csökkentő, illetve az eredményességét javító programokat.

Üres lakáscélú bérleményekre vonatkozó programok

- Leromlott állapotú lakások bontási programja (portfólió tisztítás)

Műszaki szempontból használatra alkalmatlan és gazdaságosan nem felújítható ingatlanok lebontása a veszélyhelyzettől függő sorrendben és a pénzügyi lehetőség szerinti időbeli ütemezéssel.

A lebontási program elsősorban üres lakásokra vonatkozik, de kerületfejlesztési érdekből vagy gazdaságossági számításra alapuló üzleti megfontolásból rossz állapotú lakott ingatlanokra is kiterjeszhető (*gondoskodni kell a bérlő megfelelő cserelakásban történő elhelyezéséről*).

- Műszaki állapot felmérés alapján kiválasztott, aktív bérlői közreműködéssel felújítható lakások csoportosított meghirdetése

a.) Fiatal családok lakáshoz juttatási programja,

műszaki szempontból felújítható, és a bérlő saját (*baráti, rokon, ismerősi*) felújításával gazdaságosan helyreállítható lakások (kb.15-20 db) bérbevételi lehetőségének meghirdetése a kerületben élő fiatal házaspárok számára,

b.) Röptető lakás program

az előzőekhez hasonló feltételekkel meghirdetett program elsősorban egyedülálló fiatalok számára (kb.10-15 db),

c.) Albérletből kislakásba program

Műszaki szempontból még megfelelő állapotú, de esztétikai szempontból felújítást igénylő kisméretű (20-30 m²) lakások csoportosított meghirdetése a bérlő számára előírt felújítási kötelezettséggel (kb.10-15 db).

Üres vagy alulhasznosított ingatlanokra vonatkozó programok

- volt légtalmi és életvédelmi helyiségek bérbeadását, egyéb célú hasznosítását, esetleg eladását célzó program

- műszaki állapot felmérésen alapuló hasznosítási terv készítése,

- a helyiségek, helyiségcsoportok részleges felújítása, esetleg átalakítása az üzletszerű hasznosíthatóság érdekében,

- társasházi lakók, lakóközösségek vagy civil szervezetek részére történő bérbeadása, illetve indokolt esetben bérletdíj nélküli használatba adása *(a rezsi és a közös költségek viselése ellenében)*,

- helyiségek, helyiségcsoportok eladása,

- helyiségek, helyiségcsoportok megszüntetése.

- a volt pártok, egyesületek által használt ingatlanok gazdálkodási célú igénybe vétele, ismételt bevonása az ingatlan-gazdálkodásba

- a jegyzék összeállítása,

- hasznosítási javaslatok összeállítása ingatlanonkénti javaslatokkal.

Az előző pontokban vázlatosan ismertetett ingatlan-hasznosítási programok viszonylag kevés és egyszeri ráfordítással megvalósíthatók, ugyanakkor a jelenleg passzív ingatlanállomány fenntartási költségeit tartósan csökkentik és megnyitják az érintett ingatlanok jövőbeni hasznosításának új lehetőségeit.

Az 1.7. pont alatti programok kidolgozásáért Felelős: polgármester

Határidő: 2012. február 28.

Közép távú ingatlan-gazdálkodási program

A közép távú ingatlan-gazdálkodási program keretében olyan feladatok irányozhatók elő, amelyek a lakás- és nem lakás célú ingatlanállomány részletesebb feltérképezésével elősegítik a jövőbeni hasznosítási módok és lehetőségek feltárását.

Az Önkormányzat kerületfejlesztési programjainak ismerete és a megvalósításukban való aktív közreműködés szintén bővítheti a kezelt ingatlanok üzleti alapú hasznosítási lehetőségeit.

Ingatlan-felújítási terv

Az ingatlan-hasznosítási programnak az ingatlanállomány összetételének és az egyes ingatlanok tulajdonságainak részletes ismeretén kell alapulnia.

A felújítási terv keretében tételes lista készüljön azon lakásokról és nem lakás célú ingatlanokról, amelyeket a jövőben is elsősorban bérleményként célszerű hasznosítani.

A felújítási terv az egyes bérleményekhez kapcsolódóan tartalmazza a felújítás műszaki tartalmát, várható költségeit, illetve gazdaságossági és/vagy kerületfejlesztési célszerűség szerint rangsorolja a felújítások sorrendjét és időbeli ütemezését.

A felmérések másik célja, hogy tételesen kijelöljük azokat az üres bérleményeket, amelyekre a jövőben már nem kívánatos állagmegóvási, felújítási címen újabb összegeket fordítani, ezért ezeknél az ingatlanoknál a hasznosítás egyéb módját iránymeghatározunk elő.

Az ingatlanhasznosítás új lehetőségeinek kidolgozására a felmérési adatok ismeretében nyílik meg a lehetőség.

Az ingatlan felújítási terv készítése 2012. II. félévben az ingatlanok műszaki állapotának felméréseivel elkezdődött, jelenleg is folyamatban van.

A Programban meghatározott feladatok végrehajtásáról a Vagyongazdálkodási Koncepció felülvizsgálata keretében készül tájékoztató.

Budapest, 2012. november „ „

László Tamás
polgármester