

**Jászberényi Vagyongkezelő és Városüzemeltető
Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Előterjesztés sorszáma: .../2015.(II.11.)

BESZÁMOLÓ

**a Jászberényi Vagyongkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zártkörűen Működő
Részvénytársaság üzemeltetésébe, használatába adott vagyon 2014. évi változásairól**

Előterjesztő: Horgosi Zsolt vezérigazgató

Összeállította Pető Margit gazdasági igazgató




Készült: 2015. január 26.

A Jászberény városi Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (vagyonrendelet) 20. § (8) bekezdése szerint Társaságunk köteles az üzemeltetésébe, használatába adott létesítmények vagyonváltozásairól beszámolót készíteni. Ennek megfelelően elkészítettük, és elfogadásra a Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete elé terjesztjük beszámolónkat a 2014. évben bekövetkezett vagyonváltozásokról.

A Jászberényi Vagyonkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: JVV Nonprofit Zrt., vagy társaság) 2014. évben a Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyon kezelését, üzemeltetését az alábbi ingatlanokat érintően látta el:

- Állat- és Növénykert
- Városi sportlétesítmények:
 - „LEHEL” Sportközpont sportlétesítményei
 - Jégpálya
- Iskolai sportlétesítmények:
 - Bajcsy-Zs. úti tornaterem
 - Bercsényi úti tornaterem
 - Rákóczi úti volt iskola
- Közoktatási intézmények
- „LEHEL” strand és uszoda
- Lakáscélú és nem lakáscélú ingatlanok

Társaságunk új, eddig még nem végzett feladatokkal kezdte a 2014. évet, ugyanis a Jászberény Városi Önkormányzat Z-332/2013. (XI.13.) számú önkormányzati határozatának eleget téve részt vett a közoktatási intézményeknél jelentkező tulajdonosi feladatok ellátásában. Az intézményeknél végzett tevékenységünk közszolgáltatási szerződésen és ahhoz kapcsolódó terven keresztül – részüzemeltetés - formájában az Önkormányzat által biztosított forrásból valósult meg. A részüzemeltetés alatt értendő feladatok között a társaság ellátta az épületek takarítását, általános karbantartását és az épületgépészeti berendezések üzemeltetését.

További, a tevékenységi kört érintő évközi változás, hogy az előző év végén üzemeltetésünkbe átvett műjégpályát 2014. február 28., - a szezon zárásának – napján leállítottuk és az átvételkori állapotok visszaállítását követően visszaadtuk a vagyonkezeléssel megbízott Szent István Egyetem képviselőinek. A terület üzemeltetését részben önkormányzati forrásból finanszíroztuk, amellyel kapcsolatos elszámolásokat, az év végén, a támogatási szerződésben kitűzött határidőre megtettük.

A „LEHEL”strand és uszoda, továbbá a „LEHEL” Sportközpont kedvező természeti adottságok között, a város szélén, de még annak szerves részeként helyezkedik el. Erősíti ezt az érzetet, hogy a város meghatározó, többek között az Electrolux által fémjelzett ipartelepe mellett található. Ugyancsak erősíti a lakosság szempontjából frekvenciált jelleget a közvetlen közelében található Állat- és Növénykert és a Zagyva folyó mentén kijelölt természetvédelmi terület is. A létesítménycsoport kimondottan alkalmas városi, iskolai és munkahelyi rendezvények, sport- és családi napok megrendezésére.

Társaságunk feladatai közé tartozik az üzemeltetésére, kezelésére bízott ingatlanok, létesítmények vonatkozásában a karbantartási és felújítási tervjavaslat elkészítése, amelyet társaságunk benyújtott az önkormányzat részére. Ebben a prioritások megjelölésével bemutattuk a szükségesnek ítélt főbb karbantartási és felújítási feladatokat a becsült ráfordítások megjelölésével. Emellett természetesen ez évben is voltak olyan feladatok, amelyeket társaságunk saját forrásból végzett, vagy végeztetett el az ingatlanvagyon állagának megőrzése céljából.

Társaságunk 2014. évben is eleget tett az üzemeltetésében lévő létesítményekben az általános karbantartási feladatok elvégzésére, életveszély esetén pedig az annak azonnali elhárítására irányuló intézkedés megtételére vonatkozó üzemeltetői kötelezettségének, illetve alapfeladatának, mely a létesítmények műszaki állagának megóvása, őrzése-védelme.

I. Állat- és Növénykert

Az Önkormányzat döntése értelmében a városi Állat és Növénykertet társaságunk 2011. október 1-jétől üzemelteti. A működés bevételeivel nem fedezett ráfordításainak, költségeinek ellentételezését az önkormányzat támogatás folyósításával biztosítja. Az önkormányzat a 2014. évi üzemeltetést 35.000 e Ft-tal támogatta, a támogatással 2015. február 28-ig kell elszámolnunk.

Programok, rendezvények

Lássuk a medvét!, 2014. 02. 02. – A medvék és árnyékuk megfigyelése a látogatókkal, illetve szervezett csoportokkal; néphagyományhoz kötődő megfigyelések a természetben, szervezett csoportok részére.

Ifjú Díszmadártenyésztők Regionális Egyesületének (IDRE) nyílt napja, 2014. 03. 23. – A díszmadár tartás népszerűsítésével kapcsolatos előadások, gyakorlati bemutatók (pl.: inszeminálás, toll betegségek, stb.)

I. Akvarisztikai és Terrasztikái Börze, 2014. 04. 25-26. – Hobbiállat tartás népszerűsítése, tanácsadás.

Ketten hetven! (1), 2014. 05. 25. – Budakeszi vadasparkkal közös családi rendezvény, környezetvédelmi vetélkedő a szintén 35 éves vadasparkkal.

Dreamnight at the Zoo, 2014. 06. 06. – Sérült és fogyatékkal élő gyerekek állatkerti programja a nemzetközi kezdeményezéshez kapcsolódva 10. alkalommal került megrendezésre. Állatok testközelben, állatsimogatás, nem szeretem állatok bemutatása (kígyók, csótányok, patkány, stb).

Zoo Tábor, 2014. 06. 16. – 08. 08. – 6-10 éves gyerekek környezettudatos viselkedésének kialakítása, élménypedagógiai módszerekkel. A hét turnusban összesen 153 gyerek vett részt, köztük a vechtai testvérváros gyermekei is.

Állatkerti Éjszaka, 2014. 08. 29. – Éjszakai állatkerti program az országos állatkertek éjszakájához kapcsolódva. Éjszakai állatok bemutatása (pl.: tatu), látványtetetéshez kapcsolódó előadások megtartása.

II. Akvarisztikai és Terrasztikái Börze, 2014. 09. 13-14. – Hobbiállat tartás népszerűsítése, tanácsadás.

Ketten hetven! (2), 2014. 10. 11. és 10. 18. – Budakeszi vadasparkkal közös családi rendezvény, környezetvédelmi vetélkedővel.

Tök jó nap az állatkertben, 2013. 11. 01. – Tökös látványtetések, természetismereti, családi vetélkedő, töklámpás szépségverseny.

Lépés indulj!, 2014. 11. 15. - Pingvinséta indítása + Déli sarkon járt kutatók előadása a klímaváltozásról és a pápaszemes pingvinek élőhelyéről az oktatóházban.

HELICON LIFE+ Konferencia, 2014. 11. 20. - A HELICON parlagisas-védelmi LIFE+ projekt Ellenőrző Bizottsága és a Magyar Ragadozómadár-védelmi Tanács Mérgezés-megelőzési Munkacsoportja szakmai találkozója. Természetvédelmi szakemberek, nemzeti parki őrök, kutatók, állatorvosok, nyomozók azért gyűltek össze, hogy megosszák egymással a HELICON program elmúlt időszakának tapasztalatait.

Állatállomány változása, üzemeltetés

Az állatgyűjtemény szempontjából a 2014-es év sok érdekességet hozott. A 35 éves állatkertbe több új, ritka állatfaj is érkezett.

A régi emu kifutó átalakításával sörényes hangyászoknak teremtettük meg a tartási feltételeket. A dorthmundi, valamint a poznani állatkertből érkezett hozzánk egy pár ezekből az állatokból és a tenyésztőprogram vezetőjétől a szaporítási engedélyt is megkaptuk.

Az éve elején érkezett az állatkertünkbe Rigából és Zürichből egy hímből és két nőtényből álló törpe lajhármaki család. Ez a tenyészcsoport az éjszakai házban kapott helyet. A tenyésztőprogram ennél a fajnál is engedélyezte a szaporulatot.

Az arborétumban önerőből készítettünk egy kifutót kis pandák részére. A tenyésztőprogramtól két állatot kaptunk a svédországi Nordens Ark Zoo-ból, természetesen az európai tenyésztőprogram engedélyével.

A Fővárosi Állat- és Növénykertből kaptunk egy kétujjú lajhárt. Ez az állat a szurikáta belső leválasztásával kialakított kifutóban kapott helyet. Elkezdtük szervezni a hozzá illő pár beszerzését, mely 2015. január 18-án megérkezett Zürichből.

Állatkertünk az elmúlt évek munkájának elismeréseként Jász-Nagykun-Szolnok Megye Turisztikai Értéke címben részesült. A díjat a megyei közgyűlés nevében Kovács Sándor, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlés Elnöke és Borbás Zsolt, a Megyei Közgyűlés Alelnöke adták át Szolnokon a Megyeháza Dísztermében.

A 2014-es esztendőben több mint 25 fajnál volt szaporulat, többek között a nemzetközi viszonylatban is sikeren számító foltos hiénáknál, perzsa leopárdoknál, pápaszemes pingvineknél, éji majmoknál.

A hazai természetvédelemből is aktívan kivettük részünket:

A HELICON LIFE+ parlagi sas védelmi uniós pályázat keretében elkészült egy interaktív kiállítás oktatóházunkban. A kiállítás célja bemutatni a sasokra leselkedő veszélyeket és a sasok megmentéséért dolgozó szakemberek munkáját.

A 2014-es évben közel ötven faj 177 egyedét hozták be állatkertünkbe a természetvédelem munkatársai és magánszemélyek. A behozott állatok közül 119 példány hazánkban védett vagy fokozottan védett, ezek a példányok 25 hazai fajt képviselnek. A sérülten állatkertünkbe kerülő állatok 53 %-át sikerült megmenteni.

Az Állat- és Növénykertben 2014. évben a következő vagyongyarapodás következett be:

1) Látogató-mosdó ajtajainak cseréje

Az éves karbantartási és felújítási tervünkben is szerepelt a látogató-mosdó teljesen tönkrement ajtajainak cseréje. Ezt az önkormányzat céltámogatásával tudtuk megvalósítani. A régi fából készült bejárati ajtókat – összesen 3 darabot – műanyag nyílászárókra cseréltük. Ezeknek az ajtóknak a hőszigetelése is jobb, ami azért fontos, mert ez a mosdó egész évben használható és temperálással rendelkezik.

2) Állatsimogatónál lévő nyári mosdó

Nyári látogató WC és mosdó létesítéséhez az önkormányzat elkülönített forrásként 6,5 Mft-ot biztosított. 2013-ban megkezdtek a nyári mosdó építését és az alapozási munkákat még abban az évben befejeztük. Ezt követően a felépítmény elkészítésével 2014 tavaszára a mosdó elkészült. A használatbavételi engedélyt 2014. június 10.-én kaptuk meg.

3) 0-ra leírt eszközök

A 2011. május 12-én a tulajdonos Önkormányzattal aláírt Vagyonátadási és Üzemeltetési Szerződés szerint a Társaságunk által üzemeltetett eszközök – 0-ra történő leírásukat követően – folyamatosan kerülnek át Társaságunk tulajdonába. A nyilvántartásba vétel nettó piaci áron történik. 2014. évben nem történt ilyen jellegű eszközátadás.

Állatkertünk látogatottság tekintetében rekord évet zárt. Látogatóink száma meghaladta a 80.000 főt, statisztikánk szerint 80.437-en látogattak el állatkertünkbe, ez a szám 2013-ban 62.746 fő volt. A belépőjegyek eladásából 62.821 ezer Ft árbevétel keletkezett. A növekedéshez az új és ritka állatok érkezése, az állatkerti programok, az állatkert látogatásra kedvező időjárás, az országos megjelenésű és nézettségű médiával és a sajtóval való jó kapcsolat együttesen vezetett.

Az országos média kapcsolatokon túl intézményünk továbbra is jó kapcsolatot ápol a helyi médiával is. Ennek köszönhetően az állatkertünkről szóló hírek éppúgy megjelennek a helyi média mellett az országos napilapokban és tv csatornákon is (M1, Duna TV, HírTv, Tv2, Rtl Klub, ATV, Bors, Blikk).

Állatkertünk továbbra is a térség leglátogatottabb közintézménye. A látogatóktól kapott visszajelzések azt igazolják, hogy akik itt jártak, elégedettek voltak az intézmény által nyújtott szolgáltatással, és a jövőbeni látogatásukat tervezve várják az elkövetkező évek újdonságait.

II. Városi sportlétesítmények

Az üzemeltetésünkben lévő Lehel Szabadidőközpont létesítményeinek működtetési feladataira a tulajdonos 2014. évre összesen 17 700 e Ft üzemeltetési támogatást biztosított. Ezzel szemben a területet és azon lévő létesítményeket érintően a tulajdonos részére havi bontásban 381 e Ft + Áfa, éves szinten összesen 4.575 e Ft + Áfa összegű létesítmény bérleti díjat kellett fizetnünk.

„LEHEL” Szabadidőközpont sportlétesítményei

Sportcsarnok

A sportcsarnok kihasználtságát vizsgálva a következő megállapítások tehetők:

A 2014-as évben a létesítményt a terveinknek megfelelően, az előző évek használati tradícióit folytató szervezetek, sportegyesületek vették többségében igénybe. Ezek voltak a Jászberényi Kosárlabda SE, a JTF DSE kézilabda, a Jászberényi RK, a Női Kézilabdacsapat Adács, a Kispályás teremlabdarúgó-bajnokság, heti rendszerességgel több amatőr kispályás labdarúgócsapat, a Jászberényi Rozsomák AFC, a Szatmári Kft., a Jászberényi Rendőrkapitányság és a Jászberény FC felnőtt és utánpótlás szakága. Új használók között kell említenünk a Jász Gimnasztika Sport Egyesületet és egyes, az alapoktatásban résztvevő iskolai intézményeket.

2014 évben az értékesíthető órák száma összesen 3.260 óra volt, amelyből 624 óra a nyári, azaz holt időszakra esett. A nyári időszakon kívül eső, hasznosítható órákból összesen 1.357 órát sikerült értékesítenünk, ami 51,5 %-os kihasználtságot jelent. Az igénybevételek a munkahelyi, iskolai elfoglaltságok miatt túlnyomó részt a délutáni és esti órákban keletkeztek, keletkeznek. A nap második felére eső zsúfoltságot fokozta az egész napos iskolarendszer

bevezetése; ennek eredményeként mind a foglalkozásokat tartó tanárok, mind pedig a tanulók főként 16 óra után tudták birtokba venni a sportlétesítményeket. Vannak időszakok, amikor az értékesíthető órák számánál nagyobb igény jelentkezik. A délelőtti időszakokban rejlő lehetőségeket ebben az évben sem sikerült kiaknázni, ugyanis a létesítmény városközponttól való távolsága továbbra is jelentős akadályt gördít az iskolai használat elé.

Faház, kőház és volt jégpálya, valamint füves labdarúgópálya

A **faház** 2012. június 1-jétől megüresedett. Az előző bérlő a JSE jégkorong szakosztálya kiköltözött. Az épület erősen leromlott, jelen állapotában használhatatlan. Felújítását, illetve további hasznosítását tervezzük. Az épület szerkezetére vonatkozó legsürgetőbb beavatkozásokkal kapcsolatosan már több alkalommal javaslatot tettünk a tulajdonos felé. Az épület felújításának forrásigényét karbantartási és fejlesztési tervünkben megküldtük a költségvetés tervezéséhez.

A **kőház** épületet főként a Csík Tibor Ökölvívó SE használja. Az épület esetében a kapacitás kihasználás oly módon változott, hogy annak korábban üres helyiségét használatba adtuk a területen jelenlévő Rozsomák amerikai futbalcsapatnak és a Stinky Sox baseball csapatnak. Így a létesítményt jelenleg már teljes kihasználtsággal tudjuk üzemeltetni. A kőház épület állapota jónak mondható, azonban a korábban tervezett fűtés kiépítésére anyagi forrás hiányában ez idáig nem került sor. Félő, hogy a fűtés hiánya hosszútávon rossz hatással lesz az épület belső állapotára is.

A **volt jégpályán** a korábban kialakított járműparkolót üzemeltetjük, amely nem csak az állatkert látogatóinak nyújt parkolási megoldást, de nagyobb rendezvények idején is jó szolgálatot tesz és segítséget nyújt a gépjárművek szabályszerű, biztonságos tárolásánál.

A **labdarúgópálya** tekintetében a sportszervezetek közül a nyári időszakra a Tehetség SE labdarúgás utánpótlásával foglalkozó sportszervezet igénybevételevel, az amerikai futball jászberényi képviselőjének, a Rozsomák FC igénybevételevel és a Stinky Sox Baseball Klub használatával számolhattunk.

Egyéb rendezvények tekintetében a labdarúgópálya 2014. évben is – hasonlóan az előző évekhez – időszakosan került kihasználásra.

Teniszpályák és tekepálya

A tenispályákat a Jászberényi SE Teniszszakosztálya, mint bérlő használja. A létesítmény üzemeltetésével kapcsolatos költségek a pálya általános karbantartásaival kapcsolatban merülnek fel, amelyek megegyeznek a használatából befolyt bevételekkel.

A tekepálya felújításra szorul, jelenleg nincs bérlő benne.

III. Iskolai sportlétesítmények

Az iskolai sportlétesítményeknél a JVV Nonprofit Zrt. 2014. évben nem hajtott végre beruházást.

Társaságunk ellátta, és továbbra is ellátja az üzemeltetési szerződésben számára előírt, kötelezően ellátandó feladatokat (a létesítmények műszaki állagának megóvása, őrzés-védelme, használatba adása). A szerződésünk szerint a létesítményeket 7:00 órától 16:00 óráig az iskolák használják a tantervi feladataik biztosítása érdekében, társaságunk csak az ezt követő időszakban jogosult hasznosítani a fennmaradó időkeretet.

Az iskolai sportlétesítmények kihasználtságánál a következők állapíthatók meg:

Bercsényi úti sportcsarnok

A Bercsényi úti sportcsarnok bővítését az önkormányzat hozzájárulásával a JKSE végezte. Eredetileg 2013. szeptember 30.-a volt a beruházás tervezett befejezési határideje, azonban ez 2014 augusztusáig elhúzódott.

A tornacsarnokot 2014. évben az alábbi egyesületek vették igénybe: JTF DSE kézilabda, JKSE felnőtt és utánpótlás szakosztályai, JRK felnőtt és utánpótlás szakágai, valamint a kispályás labdarúgás.

Az elmúlt évben a fentebb említett beruházás negatívan alakította a hely kihasználtságának mutatóját. A délután 16:00 óráig tartó iskolai használatokon túl a szabad órákból összesen 707 órát sikerült értékesítenünk, amelyeknek további növelésére az elhúzódó beruházás – a JKSE részére építési területként történő átadás – miatt nem nyílt lehetőségünk.

Bajcsy úti tornaterem

A tornaterem esetében továbbra is a JKSE utánpótlás szakága fedi le a rendelkezésünkre álló alap időkeretet. Az előző évhez képest eltérés csak a hétvégi teremhasználatoknál jelentkezett, ugyanis 2014. évben a Kosárlabda SE kevesebb alkalommal élt a hétvégi sportolás és a nyújtott nyitva tartás lehetőségével. A hétköznapi tekintetében az egyesületen és az iskolán túl más létesítményhasználó nem jelenik meg a területen.

Rákóczi úti tornaterem

A Rákóczi úti tornaterem egyik legnagyobb igénybevevője szintén a JKSE utánpótlás szakága. Az emelt óraszámú testnevelésnek köszönhetően további jelentős óraszámot vett igénybe a Jászberényi Katolikus Általános és Középiskola, a Liska József Szakközépiskola, Gimnázium és Kollégium Tagintézménye, amely a tulajdonos és az oktatást biztosító intézmény között korábban létrejött megállapodás alapján, önköltségi díj megfizetésével használja a tornatermet. A létesítmény használói között tudhatjuk még a JSE Kondor ITF Taekwon-Do szakosztályát, a Jász Wado Karate Klubot és számos alkalmi igénybevételre épülő egyesületet és baráti társaságokat.

A létesítmény iskolaépületének vonatkozásában 2014. évben a közfoglalkoztatottak képzéseivel foglalkozó cégeknek, szervezeteknek kínáltunk térítés ellenében alkalmat a volt tantermek használatra. A képzések rendben lezajlottak és a jövőt tekintve releváns lehetőséget látunk az ilyen jellegű használatban.

A kihasználtságok csökkenését nagymértékben befolyásolta a JKSE csökkenő teremhasználata és a Bercsényi Tornacsarnoknál kiesett nagyszámú értékesítési lehetőség. Mindezekből függetlenül célunk a létesítmények jó állapotának, használhatóságának biztosítása és a versenysportokat folytató egyesületek, valamint a sportolás iránt érdeklődők maximális kiszolgálása.

IV. Közoktatási Intézmények

Eddigi tevékenységeinket kibővítve 2014. január 1. napjától végezzük a közoktatási intézmények üzemeltetéséhez kapcsolódó feladatokat. A területeken végzett tevékenységünk közszolgáltatási szerződésen keresztül - részüzemeltetés - formájában az Önkormányzat által biztosított forrásból valósult meg. A részüzemeltetés alatt értendő feladatok területén többek között a társaság ellátta az épületek takarítását és általános karbantartását, valamint az épületek szabad helyiségeinek bérleten keresztül történő hasznosítását. Jövőbeni feladatainkat, valamint költségeinket és bevételeinket előirányozva előzetes közszolgáltatási tervet készítettünk a tulajdonos Önkormányzat részére, amelyben megterveztük az épületekre vonatkozó karbantartás jellegű munkákat, valamint a takarításhoz szükséges tisztítószer és eszköz szükségleteket és az üzemeltetéshez kapcsolódó költségeket, bevételeket. A tulajdonos a tervezett céljaink eléréséhez a tárgyévi költségvetéséből az általunk kért bruttó 121.815 e Ft összegű költségfedezeti forrástól eltérő, bruttó 92.669 e Ft összeget tudott elkülöníteni és átadni.

További feladatot jelentett az intézményekhez tartozó, technikai személyzetként dolgozó állomány átvétele, amely eredetileg 31 főből állt, azonban 3 fő nem jött át társaságunkhoz, így 28 fő átvételére került sor. Az ily módon keletkezett, létszám hiányból kialakult problémát átszervezéssel, átcsoportosítással és új dolgozók felvételével oldottuk meg. Két intézménynél újítként vezettük be a hivatásos portaszolgálat üzemeltetését, amely tevékenységet egy őrző-védő cég látta el az érintett intézmények nagy melegegedésére.

Fontos megjegyezni, hogy az előzetes karbantartási tervünkben a konkrét és célirányos feladatként bemutatott elképzeléseink csak részben valósultak meg, ugyanis nem csak a kért és szükséges források nem álltak a rendelkezésünkre, de az általános karbantartás szintjén jelentkező feladatok egyes intézményeknél oly méreteket öltöttek, hogy önmagukban kimerítették a létesítménynél rendelkezésre álló pénzügyi keretet.

Részüzemeltetési tevékenységünket hat területen végeztük, amelyeket az alábbi felsorolásban mutatunk be:

1. Jászszági Pedagógiai Szakszolgálat

A Szakszolgálatnál egy fő takarítói feladatokat ellátó dolgozót alkalmaztunk, aki 8 órában végezte tevékenységét. Az épület állapota elfogadható. Legnagyobb hibája a padlástéri fejlesztőkhöz vezető szabványos lépcső hiánya. E hiba kiküszöbölése egy új lépcsőház kialakítását teszi szükségessé. Karbantartási munkáink a rendelkezésre álló forrás miatt az általános karbantartásban merültek ki.

2. Palotásy János Zeneiskola

Az iskola átvételekor nem volt a területen technikai dolgozó, a 2 fő takarító személyzet nem jött át társaságunkhoz, így 2014. január 1-vel 1 fő takarítót felvettünk, illetve átszervezéssel további egy fő technikai dolgozót foglalkoztattunk a létesítményben. Az épület külsejét szemlélve látható, hogy a közelmúltban esett át egy nagyobb felújításon, azonban a belső állapotok fokozott mértékben igényelték az általános karbantartást. Az épület belső szerkezetével kapcsolatosan ma már több információ áll rendelkezésünkre, amelyek segítségével a jövőben több konkrét, célirányos karbantartásra tudunk majd javaslatot tenni.

3. Székely Mihály Általános Iskola

A technikai személyzettel kapcsolatosan az évet átszervezéssel kezdtük, ugyanis a karbantartással kapcsolatos feladatokra a terület átvételekor nem állt rendelkezésre dolgozó. Ezt orvosolva, az Apponyi Iskolából egy főt áthelyeztünk. Az új karbantartó nem csak az itteni feladatokat látja el, hanem ellátja a Zeneiskolában és a Szakszolgálatnál jelentkező feladatokat is. Az év során az épület több helyiségében végeztünk állagmegóvó munkálatokat, amelyek zömében általános karbantartás jellegűek voltak.

4. Lehel Vezér Gimnázium, Szántai Sportkert

Az év egyes időszakaiban kiemelt figyelemmel kezeltük az intézményt, ugyanis az épület számos városi és civil rendezvénynek adott helyet. A létesítményben négy fő takarító és két fő karbantartó végzi az üzemeltetés feladatait. Az általános karbantartáson túlmenően célirányosan elvégeztük a bejárati aula lépcsőinek, és a tornateremhez kapcsolódó öltözők, vizesblokkok karbantartását. További javítási munkálatokat végeztünk az iskola épületében a menekülési utat jelző fényhálózaton és megújítottuk az épület érintésvédelmi, valamint villámvédelmi hálózatának szabványosságát és működő képességét igazoló felülvizsgálati dokumentációkat. Az általános karbantartást szinte folyamatos jelleggel végeztük. Ezek között főleg az épület gépészeti elemek javításai jelentették a legtöbb feladatot.

A rendelkezésre álló és értékesíthető szabad óraszámok legnagyobb igénylője a Der Die Das Nyelviskola volt, amely kihelyezett nyelvvizsgákat tartott az épület helyiségeiben. További bevételek a Jász SE által használt konditerem értékesített órásaiból folytak be.

5. Belvárosi Általános Iskola, névváltoztatást követően Bercsényi Miklós Általános Iskola

A létesítmény üzemeltetését az előző évi dolgozói létszámmal indítottuk. Miután a működtetés szükségessé tette, további két dolgozót (egy fő karbantartót és egy fő délelőtti takarítót) alkalmaztunk. Pozitív változást hozott az újonnan beindított portaszolgálat, amelyet arra szakosodott cégen keresztül indítottunk be. Ennek köszönhetően létrejött az épület megfelelő felügyelete és nyomon követhetővé vált az épületen áthaladó forgalom.

Az épületek állapotának változatossága miatt az általános karbantartást itt is emelt szinten végeztük. Elsőként pótoltuk a hiányzó világító testeket, az épületgépészet egyéb hibás elemeit, majd kijavítottuk az épületben lévő hibás nyílászárókat, ajtókat, törött ablakokat. Az év során több helyen renováltuk az épületek külsejét, valamint a „Piros Iskola” nevet viselő épület ablakainak védőrácsozatait is kijavítottuk. A nyár folyamán sor került több tanterem festésére, és kifestettük a főbejárat auláját is. Fontos és kiemelt feladatként karbantartottuk az épületben lévő menekülési utat jelző fényhálózatot, és kijavítottuk a felülvizsgálati jegyzőkönyvekben szereplő hiányosságokat. A téli időjárásból adódó, fokozott takarítási igény kielégítésére és a takarítói tevékenységünk fejlesztése érdekében 2015. év januárjában tervezzük egy takarítógép üzembe állítását, amelynek használatától az épület gyorsabb és még nagyobb fokú tisztaságát várjuk.

6. Gróf Apponyi Albert Általános Iskola, Jászsági Kistérségi Iroda

Az év eleji átszervezést követően négy fő takarító személyzettel és kettő fő karbantartóval végeztük az éves feladatainkat. Az épület a korából és felszereltségéből adódóan nem tekinthető elavultnak, azonban az üzemeltetésünket megelőző időszakokban alakultak ki olyan anomáliák, amelyek igényelték az azonnali beavatkozást. Első, nagyobb volumenű karbantartást a fűtési rendszer biztonsági elemein végeztünk, amelyet rögtön az épület meleg vizét ellátó, tároló tartály foltozása követett. Az épület fűtését biztosító hat kazán közül kettő üzemképtelen állapotban került át hozzánk, amelyről többször informáltuk a tulajdonost. Az intézményi épületekben lévő kazánok karbantartását a tulajdonos közvetlen szerződéses partnere a Caloritherm Kft. végzi, ezért a fűtőkészülékekkel kapcsolatos problémákról az észlelést követően azonnali tájékoztatást teszünk.

Az épület további hiányosságait az alapkarbantartás keretén belül kezeltük, amelyek között szerepelt az udvari filagóriák karbantartása, padok, mászóakák karbantartása, az épületgépészet folyamatos karbantartása, javítása és sok más egyéb, az oktatást is segítő tevékenység.

Az év elején a létesítményben is beindítottuk az őrző-védő szolgálattal működtetett portaszolgálatot, amelynek köszönhetően sokkal biztonságosabbá vált az oktatási tevékenység és felügyeletet kapott az épület bejárata. E változások az intézmény szerint is sokat javítottak az iskola működésén.

Üzemeltetésünk során kiemelt figyelmet fordítottunk az épület takarítására, amely tevékenységet mindig az iskola vezetőivel, tanáraival egyeztetve és a felmerült igények, kérések szerint végeztük. Ennek további javítása érdekében ebben a létesítményben is üzembe helyeztünk 2015. január elején egy takarító gépet, amelynek üzemeltetését a takarító személyzet látja el.

V. „LEHEL” strand és uszoda

A létesítmények fejlesztési igénye és ennek szükségesszerűsége nem új keletű, az igényeket már 2008-ban, az akkor még LEHEL Sportlétesítmények Vagyonkezelő Kft. részéről is megfogalmazták. Társaságunk is kidolgozott egy koncepciót 2012 év végén, majd 2013 tavaszán önkormányzati képviselői kérésre felülvizsgálva a korábbi elképzeléseket és az azóta

felmerült feladatokat, a két létesítmény vonatkozásában ismételt elkészítettünk egy koncepciót, amelyet Jászberény Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Fejlesztési Bizottsága 2013. június 6. nyílt ülésén tárgyalta, és a 135/2013 (VI. 6.) határozatával tudomásul vett.

Társaságunk az ebben leírtak szerint végzi tevékenységét, és hajtja végre a fejlesztési elképzeléseket, a rendelkezésre álló források függvényében.

Az önkormányzat 2014. évi költségvetésében a LEHEL strand és uszoda üzemeltetéséhez és általános karbantartási feladatainak ellátásához 25.000 e Ft támogatást ítelt meg. Ezzel szemben a területet és azon lévő létesítményeket érintően a tulajdonos részére havi bontásban 288 e Ft + Áfa, éves szinten összesen 3.451 e Ft + Áfa összegű létesítmény bérleti díjat kellett fizetnünk.

Az uszodában az elmúlt év elején (2014. január végén) a balesetveszély elhárítása érdekében szükségessé vált a tetőszerkezet megerősítése. A leállási időt kihasználva több területen is komfortnövelő felújításokat végeztünk, a medence mellé új látványzuhanyzót építettünk, az öltöző helyére a mai kornak megfelelő zuhanyzók kerültek kialakításra, az elavult fogasokat új öltözőszekrények váltották fel és a vendégeknek 8 db öltözőkabin került beállításra. A régi elavult fűtőtesteket, csöveket újakra cseréltük le, a vendégek pihenését szolgáló régi padok helyére újak kerültek, a komfortérzet növelése érdekében több hajszárítót is felszereltünk. A büfé és pénztárhelység teteje is megújult, a medence és a nyílászárók festése is megtörtént. A legnagyobb munkát a tetőszerkezet megerősítése és újraszigetelése jelentette, a munkák összértéke megközelítette a 15 M Ft-ot. A tetőszerkezet azonban a statikus szakvéleménye alapján további felújítást igényel, a biztonságos üzemeltetés érdekében.

A strandfürdőben szezon nyitás előtt a nyári bejáratnál található pénztár ablakát kicseréltük, valamint a kerítést, a pénztárhelységet, az elsősegélynyújtó helyet, a műhelyt, a külső falakat és az 50 méteres úszómedencét újrafestettük.

A fentiekben túl a strandfürdőben és uszodában az üzemeltetés alatt keletkező karbantartási és javítási munkákat folyamatosan elvégeztük.

A létesítmény látogatottság tekintetében sajnos nagyon rossz évet zárt. Statisztikánk szerint 39.192 fő látogatott el a létesítménybe, ez a szám 2013-ban 46.028 fő volt. A belépőjegyek eladásából 22.212 ezer Ft árbevétel keletkezett, amely közel 4.000 ezer Ft-al kevesebb az előző évinél. A rendkívül rossz, csapadékos nyári időjárás, illetve a február havi zárva tartás együttesen eredményezte az árbevétel csökkenést.

VI. Lakás és nem lakás célú ingatlanok

A JVV Nonprofit Zrt 1994. január 1-től a 179/1993.(X. 27.) Képviselő-testületi határozat alapján végzi a Jászberény Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonát képező lakás és nem lakáscélú ingatlanok és egyéb földterületek kezelését.

A kezelés feltételrendszerét alapvetően a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) mellett az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének szabályairól, a lakbérek mértékének megállapításáról szóló 22/2011. (VI. 9.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) és a kezelési szerződés határozza meg. Az ingatlanok bérbeadására az Önkormányzat Képviselő-testületének illetékes bizottságai alapján kerül sor, a bérlő kiválasztását követően az önkormányzati rendelet szerinti bérbeadói jogokat gyakorló JVV Nonprofit Zrt. – esetenként közjegyzői okiratba foglalva – köti meg a bérlőkkel a szerződéseket, szedi be a bérleti díjakat, és kezeli a lakásokat. A társaság az Önkormányzat felé a beszedett bérleti díjakkal, az üzemeltetési költségekkel, valamint az elvégzett karbantartási, felújítási munkákkal

folyamatosan, a tárgyhót követő hónap 15. napjáig számol el.

Az elmúlt időszakban a szoros tulajdonosi és kezelői kapcsolat, együttműködés eredményeként a lakás és nem lakás célú ingatlanok bérbeadása során keletkezett korábbi problémákat a rendelet módosításaival sikerült kezelni. Folyamatosak az egyeztetések a szociális és egyéb problémák megoldására.

Lakáscélú ingatlanok

2013. december 31-én 154 db lakás állt a JVV Nonprofit Zrt. kezelésében, melyből 3 db (Kossuth u. 2. szám) lakás a Magyar Állam tulajdonában van. 2014-ben 2 db lakás (Szövetkezet u. 11. IV/12. és Apponyi tér 1. II/13.) eladása történt meg. 1 db lakás (Sportpálya u. 2.) átadásra került a jászberényi Futball Club részére. 1 db ingatlan (Szilfa u. 18.) lebontásra került. 3 db ingatlan (Faiskola u. 7. II/4., Faiskola u. 7. II/7., Faiskola u. 7. II/8.) a Jászberény Városi Önkormányzat részéről megvásárlásra került, így 2014. december 31-re a lakásállomány száma 153 db lett.

A 2014. december végi állapot szerint 112 db bérlmény lakott és 41 db az üres lakások száma. 2014. december 31-én az alábbi lakások voltak üresek:

- 1 db lakás Szent Imre herceg u.23. - szükséglakásként van fenntartva;
- 5 db Kossuth u. 35. szám alatti bérlakás (Ördög ház) – az épület kiürítés alatt,
- 21 db lakás Faiskola u. 7. szám alatti társasházban – az épület kiürítés alatt,
- 6 db lakás Faiskola u. 5. szám alatti társasházban – Faiskola u. 7. szám alatti ingatlan kiürítése miatt ide bérlők kerülnek elhelyezésre,
- 1 db lakás Kossuth u. 120. II/8., – Faiskola u. 7. szám alatti ingatlan kiürítése miatt bérlő elhelyezésére,
- 2 db lakás (Szövetkezet u. 11. IV/12., Szövetkezet u. 11. III/11.) kilakoltatás után, nagyon lelakott állapotban van,
- 2 db lakás Kossuth u. 2. szám – életveszélyes állapot, kiürítés alatt,
- 1 db lakás Portelek, Fő u. 22. – értékesítés alatt,
- 1 db lakás Szentháromság tér 2. (gimnázium) – bérlőkijelölés alatt,
- 1 db lakás Rákóczi u. 42-44. tetőtér 2. – pályázat kiírás alatt.

A lakások közül 18 db komfortnélküli, 42 db komfortos, 76 db egyedi gázos és 17 db összkomfortos lakás van az önkormányzat tulajdonában.

A szociális bérlakások esetében a bérlő személyének kiválasztása mindig pályázat útján, a Humán Erőforrás Bizottság (továbbiakban: HEB) határozata alapján történik. A HEB minden esetben a pályázók személyi körülményeit, rászorultságát, fizetőképességét vizsgálja, és dönt a nyertes pályázó személyéről.

2014 évben 39 db bérlési szerződés-kötés történt, ebből 26 db szerződés szociális alapon, 3 db költségelven, 4 db bérlőkijelöléssel, 6 db krízis helyzetre való tekintettel szociális alapon került megkötésre. A szociális rászorultság változatlan fennállása esetén a lakásbérlési szerződést a bérlő kérelmére meg lehet hosszabbítani, amennyiben a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul rászorulóknak minősül. Társaságunk javaslatára, ha a bérlő nem rendelkezik lakbér és közüzemi díj hátralékkal, a HEB döntése alapján a bérlési jogviszony további, legfeljebb 3 évi időtartamra meghosszabbítható. 2014 évben a bérlési szerződések megkötésével egy időben, 3 esetben történt minőségi lakáscsere.

2014-ben pályázat útján nem történt bérbeadás, egy bérlő bérlési szerződését díj nemfizetés miatt a Bizottság társaságunk javaslatára nem hosszabbította meg.

2012. évben új elemként jelent meg a „rendkívüli szociális krízishelyzetbe került” státusz. A Jászberényben lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező igénylő – amennyiben lakhatását

másképpen megoldani nem tudja és a szociális rászorultság feltételeinek megfelel – elhelyezése iránti kérelemmel fordulhat a Polgármesterhez. Kérelméről és a lakásbérleti szerződés megkötéséről – 3 tagú bíráló munkacsoport javaslata alapján – a Polgármester dönt. A lakásbérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra köthető meg. Rendkívüli szociális krízishelyzet alapján 6 lakást adtunk bérbe a Polgármester határozata alapján.

Nem lakáscélú ingatlanok

A Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonában lévő, intézmények által nem hasznosított, nem lakáscélú ingatlanok jelentős része is a JVV Nonprofit Zrt. kezelésében van. Ezen ingatlanok hasznosítására döntően pályázat útján, a Pénzügyi, Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozata alapján kerülhetett sor.

A társaság kezelésében 2014. január 1-jén 26 db üzlet, iroda helyiség volt, amelyek közül 1 db helyiség (Zoltán u. 6. szám) a rossz állapota miatt évek óta üres. A Puskin sétány 26. szám alatti (volt nyomda épület) helyiség kiürítése folyamatban van, a bérlő elhunyt. A Hold u. 2. szám alatti üzlethelyiség eladásra került.

Az Önkormányzat három irodahelyiséget biztosít térítésmentesen a bérlők részére: kettőt a Szövetkezet u. 5. szám alatt a Rákbetegek Országos Szövetségének és a Polgárőrségnek, egyet pedig a Puskin sétány 23. szám alatt a Déryné Nyugdíjas klubnak.

18 db raktár, gazdasági épület, tároló közül a pince helyiségek (Nádor u. 1., Holló András u. 2., Szövetkezet u. 2., Szövetkezet u. 3., Kossuth 120.) értékesítésre kijelöltek, de a hirdetés ellenére sem volt rájuk jelentkező.

Társaságunk jelenleg 11 db garázst kezel: a Szövetkezet u. 16-20. szám alatt 2 db-ot, a Szövetkezet u. 5. szám alatt 7 db-ot, a Hold u. 2. szám alatt 2 db-ot.

Társaságunk a garázsok alatti földterületek kezelését is ellátja, amely területek a Faiskola u. 5. szám, Lehel vezér tér 16. szám, Fürdő u. 2. szám alatt találhatóak.

Karbantartási, felújítási, üzemeltetési feladatok, bevételek, ráfordítások

Az alábbi táblázatok tartalmazzák az önkormányzati ingatlanok és egyéb földterületek hasznosításából származó bevételeket és kiadásokat, amelyek magukba foglalják az üzemeltetési, a megbízási, valamint a karbantartási díjakat.

Magyarázat: (az alábbi táblázatokhoz)

- **Területdíj:** magántulajdonban lévő garázs alatti önkormányzati terület használati díja (Fürdő u. 2., Lehel vezér tér 16., Faiskola u. 5.)
- **Üzemeltetési költség:** kéményseprési díj; szemétdíj; üres lakások villanyóra, gázóra alapidíjai; kikapcsolás miatti visszakötési díj; új, szabványos mérőhely kialakítás, kártyás mérőórák felszerelése, kötelező fűtésteknikai felülvizsgálati díjak, közjegyzői díj, stb.
- **Társasházi közös költség:** az épület karbantartására, működtetésére, üzemeltetésére a társasház közgyűlése által elfogadott lakásonkénti díj
- **Megbízási díj:** a Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. kezelési tevékenységének díja
- **Karbantartási díj:** hibaelhárítások, és időszakos karbantartások költsége
- **Felújítási díj:** az ingatlan egészére, vagy főbb szerkezeti elemeire kiterjedő, az eredeti műszaki állapotot visszaállító munkák költsége

2014. évre az Önkormányzat által jóváhagyott keretek:

bruttó ezer Ft			
Megnevezés	Üzemeltetés	Karbantartás	Felújítás
Önkormányzati ingatlanok kezelése	27 127	11 430	0
lakás célú helyiségek	13 970	8 890	0
nem lakás célú ingatlanok	2 540	2 540	0
megbízási díj	10 617		

A lakás és nem lakás célú ingatlanok üzemeltetésére biztosított önkormányzati forrás felhasználása:

bruttó ezer Ft			
Üzemeltetés	2014. évi terv	2014. évi tény	Tervteljesítés %
Lakás	13 970	12 160	87%
Nem lakás	2 540	548	22%
Összesen	16 510	12 708	77%

Az Önkormányzat által biztosított keret az év során nem került maradéktalanul felhasználásra. Terveztük a végrehajtás alatt álló ingatlanok gáz és elektromos hálózati visszakapcsolását, amely lakásonként nagyobb összeget jelent, azonban a kiürítésre váró ingatlanok közül az elhúzódó bírósági, végrehajtási eljárások miatt csak két ingatlan átvételére került sor.

A bérleti díjak alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

bruttó ezer Ft			
Megnevezés	2014. évi terv	2014. évi tény	Tervteljesítés %
Lakbér *			
kiszámlázott összeg	24 000	23 321	97%
beszedett díj	22 000	23 428	106%
Helyiségbér			
kiszámlázott összeg	25 464	24 433	96%
beszedett díj	24 067	24 335	101%
Területdíj			
kiszámlázott összeg	1 524	1 531	100%
beszedett díj	1 080	1 603	148%
Kiszámlázott díj összesen	50 988	49 285	97%
Beszedett díj összesen	47 147	49 366	105%

*A lakbér ÁFA mentes

A számlázható összegek csökkenését az ingatlanok kiürítése, eladása okozta. Jelenleg 39 db üres lakás van kezelésünkben, folyamatban van a Faiskola u. 7., Kossuth u. 2. és a Kossuth u. 35. szám alatti ingatlanok kiürítése. A nem lakáscélú ingatlanok közül 2010 óta 17 db helyiség és 16 db garázs került értékesítésre, az így kiszámlázott bérleti díj összege közel 60 %-al csökkent 2010 óta.

A befolyt díj aránya a korábbiakhoz képest összességében kedvezően alakult, a fizetési tendencia pozitív képet mutat, évről-évre csökken a kintlévőség. Elmondható, hogy a fizetési hajlandóság az Önkormányzati rendeletek változásainak és a bírósági eljárások

megindításának köszönhetően javult, és ennek köszönhetően 2014. év végére a kintlévőség az előző évekhez képest csökkent.

A megbízási díj (a beszedett bérleti díj 20 %-a) alakulása:

bruttó ezer Ft			
Megbízási díj	2014. évi terv	2014. évi tény	Tervteljesítés %
Lakás	5 588	4 686	84%
Nem lakás	5 029	5 187	103%
Összesen	10 617	9 873	93%

A tervezett megbízási díj, amely az üzemeltetői feladatok ellentételezését szolgálja, a lakáscélú ingatlanok esetén elmarad az időarányosan tervezettől. A nem lakáscélú ingatlanok esetében a megbízási díj meghaladja a tervezettet, így összességében a bevétel 7 %-al marad el a tervtől.

A lakás és nem lakás célú ingatlanok karbantartására biztosított önkormányzati forrás felhasználása:

bruttó ezer Ft			
Karbantartás	2014. évi terv	2014. évi tény	Tervteljesítés %
Lakás	8 890	9 755	110%
Nem lakás	2 540	1 676	66%
Összesen	11 430	11 431	100%

Az elfogadott költségvetés alapján az összes karbantartási keret bruttó 11.430 ezer Ft volt. Az éves karbantartási keret 100 % -a felhasználásra került.

A 2014. évben a hangsúlyt az évek óta húzódó problémák részbeni orvoslására, a nyílászárók cseréjére fordítottuk. Tovább folytattuk az előző évben megkezdett nyílászárócseré programunkat, bár a szűkebb karbantartási keret miatt csak 4 lakás esetében tudtuk ezt elvégeztetni (Szent László u. 17. – 1 db lakás, Szent László u. 13. – 2 db lakás, Kossuth 120. – 1 db lakás).

A terveknek megfelelően elvégeztük több lakás tisztasági festését, a Faiskola u. 5. szám alatt 6 db lakásnál, az Apponyi tér 1. szám alatt, valamint a Szent László u. 17. szám alatt 1-1 db lakásnál. Nagyobb karbantartást, fürdőszoba felújítást végeztünk a Szent László u. 17. I/4. szám alatti lakásban. Az ingatlanok korára való tekintettel (30-40 év) a fürdőszobák állapota igen rossz, a legtöbb felújításra szorul.

A Szövetkezet u. 11. III/11. és a Szövetkezet u. 11. IV/12. szám alatti lakásokból 2014 őszén lakoltattuk ki a benne lakókat, a bérleti díj-tartozást felhalmozó volt bérlőket. A lakások állapotát és a ráfordítandó magas karbantartási összeget figyelembe véve megkerestük az önkormányzatot, hogy ezt a lakást felújítsuk, vagy esetleg ebben az állapotban az önkormányzat értékesítésre jelöli ki.

A nem lakás célú ingatlanok tekintetében a tetőcsere a Zoltán u. 12. (Dózsa György u. 6.) szám alatti ingatlan esetében az engedélyeztetés miatt sajnos a 2015-ös évre csúszik át, de a hozzá szükséges anyagokat (gerenda, deszka, cserép) 2014 évben megvásároltuk.

Társaságunk a kezelési feladatok figyelembevételével minden évben elkészíti az éves karbantartási, felújítási terv-javaslatát. A 2015 évre vonatkozó Karbantartási és Felújítási Terv a Jászberény Városi Önkormányzat 2015 évre vonatkozó vagyongazdálkodási irányelveinek, költségvetésének megtárgyalásakor kerül meghatározásra.

Beküldött javaslat a 2015. évi Ingatlankezelési keretre	(bruttó Ft)
- Lakó ingatlan üzemeltetés	15.240.000 Ft
- Nem lakó ingatlan üzemeltetés	2.540.000 Ft
- Megbízási díj	10.668.000 Ft
- Lakó és nem lakó ingatlan karbantartás	19.050.000 Ft
- Lakás felújítás	0 Ft

Az üzemeltetési, kezelési költségek között az egyik legjelentősebb tételt a társasházi költségek jelentik, 2012 évtől azonban az újrakötött szerződéseknél a bérleti díj kiegészül a társasházi közös költség karbantartási részével.

A társaság a lakásingatlanok állapota alapján minden évben megtette javaslatát a karbantartásokra vonatkozóan, amely alapján a tulajdonos a rendelkezésre álló forrásokra figyelemmel határozta meg a munkákra fordítható kereteket. Az épületek zöme elöregedett, nyílászárói, gépészete elavultak. A lakók rezsiterheinek csökkentése is szerepet játszik abban, hogy a 2013. évben megkezdett nyílászáró cserét szeretnénk folytatni 2015. évben is. Az ingatlanok állapotát figyelembe véve a Faiskola u. 5., valamint a Kossuth u. 120. szám alatti épületek felújítása, környezetük rendbetétele továbbra is komoly terhet ró a költségvetés karbantartási részére. A Faiskola u. 7. szám alatti társasház rossz állapota miatti kiürítése 2015 tavaszán befejeződik. Reméljük, sikerül pályázati forrás megteremtése után az ingatlan-állományba visszahelyezni a kieső 25 db lakást.

Költségvetési tervezetünk nem tartalmazza az épületek energetikai tanúsítványainak elkészítési költségeit. A 176/2008. (VI.30.) kormányrendelet kötelezően írja elő ezek elkészítését a bérbeadásra, eladásra kerülő ingatlanok tekintetében. Mivel az egyre szigorodó szabályozás szerint e tanúsítványok nélkül nem lesznek bérbe adhatóak az ingatlanok, megkerestük az önkormányzatot azzal, hogy elvégeztetnénk az auditokat. Megkeresésünkre azt a válasz kaptuk, hogy az önkormányzat saját maga fogja kezelni a kérdést.

Bérlői, bérbeadói kötelezettségek, feladatok végrehajtása

A 2011. évben megalkotott új lakásrendelet elfogadását követően a kezelő bevonásával az önkormányzat vezetése megkezdte azt a munkát, amelynek eredményeként megkezdődött a korábbi állapotok kialakulásához vezető szabályozás és magatartás megváltoztatása. 2014-ben 2 bérlő bérleti szerződését mondtuk fel díj nemfizetés miatt. Időközben azonban visszavontuk 1 bérlő kilakoltatását, mivel a bérleti díj-hátralék rendezésére megállapodást kötöttünk. 1 bérlő felszólításra kiköltözött. A bíróság 3 esetben hozott jogerős ítéletet kilakoltatásra. A bérlők nem hagyták el az ingatlant, így kezdeményeztük végrehajtó általi kilakoltatásukat; a lakók kilakoltatása megtörtént. Jelenleg egy esetben a lakás kiürítése iránti eljárás bírósági szakaszban, 3 esetben pedig végrehajtási szakaszban van. A végrehajtási szakasz a kilakoltatási moratórium után 3 bérlő esetében fejeződhet be. A módosított lakásrendeletnek és a közjegyző által megkötött bérleti szerződéseknek köszönhetően a hosszú, akár évekig tartó bírósági eljárások időtartama jelentősen lerövidült, megelőzhetővé vált a kintlévőségek növekedése, de a korábbi tartozások behajtásának realitása kicsi. Különösen nehéz a kintlévőségek behajtása a bérlakások esetében, ahol az elmúlt évtizedek meg nem hozott intézkedései következményeinek kezelése meghaladja társaságunk kompetenciáját. Nagy összegű, behajthatatlan kintlévőségekkel, sok esetben látóköreinkből kikerült korábbi bérlőkkel állunk szemben.

Kintlévőség megoszlása

(bruttó)

	2013.12.31	2014.12.31
Lakbér		
Jelenlegi bérlők kintlévősége	2 241 091 Ft	955 687 Ft
Felmondás alatt lévő lakások bérlőinek kintlévősége felmondásig	2 038 769 Ft	144 863 Ft
Felmondás alatt lévő lakások bérlőinek használati díja felmondástól	1 658 803 Ft	464 217 Ft
Még bentlakó bérlők kintlévősége összesen	5 938 663 Ft	1 564 767 Ft
Elhunyt bérlők kintlévősége	1 441 836 Ft	1 441 836 Ft
Régi, lakást elhagyó bérlők kintlévősége	13 092 840 Ft	17 340 234 Ft
<i>Ebből 2014. 12.31.-én 5 éven túli</i>		2 906 728 Ft
Régi, lakást elhagyó bérlők kintlévősége összesen	14 534 676 Ft	18 782 070 Ft
Nem lakáscélú ingatlanok		
Jelenlegi bérlők kintlévősége összesen	1 306 360 Ft	1 131 379 Ft
Elhunyt bérlők kintlévősége	415 264 Ft	415 264 Ft
Behajthatatlan követelés (bíróági eljárás lezárult)	3 361 029 Ft	3 361 029 Ft
Régi, bérleményt elhagyó bérlők kintlévősége	4 688 011 Ft	4 841 195 Ft
<i>Ebből 2014. 12.31.-én 5 éven túli</i>		1 448 033 Ft
Régi nem lakáscélú ingatlanok kintlévősége összesen	8 464 304 Ft	8 617 488 Ft
Kintlévőség összesen	30 244 003 Ft	30 095 704 Ft

A 2013. évi végi bruttó 30.244.003.- Ft bérleti díj kintlévőség 2014. december 31. napjára bruttó 30.095.704.- Ft-ra csökkent.

A Még bentlakó bérlők kintlévőségéből a hátralék összege az elköltözések és a kilakoltatások miatt átkerült a Régi, lakást elhagyó bérlők kintlévőségébe, így a csökkenés, illetve növekedés egy része csak virtuális.

A JVV Nonprofit Zrt. feladatai közé tartozik a kintlévőségek beszedése is. A bérlakások bérlőinek kijelölése a HEB jogköre és feladata – kivétel a közcélú bérbeadás esetén –, a kezelő a meghozott határozat alapján köti meg a bérleti szerződést. A bérleti díj beszedési lehetősége – mivel szociális alapon rászorult emberek részére adják ki a bérlakásokat – korlátozott. 2013 évtől a segélyek egy részét az önkormányzat a bérbeadónak utalja át a lakbérhátralék rendezésére.

2014 évben a lakásbérlőknek 77 db fizetési felszólítást küldtünk ki. A fizetési felszólítások hatására a lakásbérlők többsége felkereste társaságunkat, és a hátralék rendezésére fizetési megállapodást kötött. A fizetési morál kissé javuló tendenciát mutat az előző évekhez képest, mely a kilakoltatási eljárások megindításának is köszönhető.

A régi lakást elhagyó bérlők (121 fő) kintlévőségének behajtása nehézkes, mivel sok esetben nem rendelkezünk információval az új lakcímükkel kapcsolatban. Lakcímük azonosítására többször egyeztettünk az önkormányzattal, azonban érdemi előrelépés nem történt. Javasoltuk az önkormányzatnak az elévült bérleti díjtartozások, illetve az elhalálozott bérlők tartozásainak leírását, de e tárgyban döntés még nem született.

A Táncsics M. u. 2. volt bérlője ellen indított peres eljárás lezárult, a bíróság a bérleti díj-tartozást nem tartotta megalapozottnak, így indokolt a 3.361.029.- Ft „tartozás” kivezetése. A Puskin sétány 23. szám alatti ingatlan bérlője a fizetési meghagyás végrehajtása szerint havi részletekben fizetett, de a bérlő 2013 májusában elhunyt. Hagyatéki igényünket a közjegyző felé bejelentettük, de a megtérülés esélye kicsi, várjuk válaszát.

Javasoljuk a bérleti díjak emelését a KSH által közzétett infláció mértékével egyező mértékben, mind a lakáscélú, mind a nem lakáscélú ingatlanok esetében. Továbbá javasoljuk felülvizsgálni a használati díj alkalmazásának rendszerét, illetve az elévült, behajthatatlan követelések kezelésére vonatkozó eljárásrendet.

VII. Összefoglalás

A Társaság a rábízott vagyonelemek üzemeltetését, kezelését 2014 évben is a vonatkozó jogszabályok és üzemeltetési szerződések adta keretek között, a rendelkezésre álló források kihasználásával végezte. Több területen történt előrelépés, például az önkormányzati ingatlanok esetében nőtt a beszedett bérleti, használati díjak mértéke, folytatódtak az évek óta elmaradt intézkedések végrehajtásai. Javult az együttműködés a hivatali, a kabinetbeli és a társasági ügyintézők között, aminek köszönhetően egyre jobb és gyorsabb a feladatok megoldása, a problémák kezelése.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő Testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat – egyszerű többséggel történő – elfogadására:

Határozati javaslat:

*Jászberény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2015. (II. 11.) határozata*

A Jászberényi Vagyonkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság üzemeltetésébe, használatába adott vagyon 2014. évi változásairól szóló beszámoló elfogadásáról

Jászberény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet 20. § (8) bekezdése alapján „A Jászberényi Vagyonkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság üzemeltetésébe, használatába adott vagyon 2014. évi változásairól” szóló, jelen határozat mellékletét képező beszámolót elfogadja.

Erről értesül:

1. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal – Szolnok
2. Jászberényi V.V. Nonprofit Zrt. – Jászberény
3. PH Közgazdasági Iroda – helyben
4. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság tagjai
5. Képviselő-testület valamennyi tagja
6. Irattár

Jászberény, 2105. január 26.

Horgosi Zsolt s.k.
vezérigazgató