Önkormányzati ingatlanok kezelése

A Nagykun-Ház Kft. 2007. március 08. napján, egyszemélyes gazdasági társaságként jött létre. Tevékenységi körébe első sorban az alapító Karcag Város Önkormányzata tulajdonában lévő – főként szociális – bérlakások, üzlet és iroda bérlemények kezelése, üzemeltetése, karbantartása, felújítása stb. tartozott. Az elmúlt két évben a társaság tevékenységének éves árbevétele 61-85 M Ft között alakult. Az árbevétel 2/3-át teszi ki az önkormányzati lakáskezelés bevétele, míg az egyéb tevékenységek bevétele a fennmaradó részt teszi ki. Feladatait az elmúlt években jelentős létszámcsökkenéssel is el tudta végezni. Az elmúlt évben emelkedő jelentős összeget (15 M Ft) fordított a kezelésében lévő épület és lakásállományra, illetve az üzletingatlanok karbantartására és felújítására, az üzembiztonság, működőképesség fenntartására.

A cég az elmúlt években adó – és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesítette, adó – és egyéb köztartozásunk nincs. A különböző adó és költségvetési befizetések összege 5,8-7,7 M Ft helyi adóra az elmúlt évben 1,1 M Ft-ot fizetett ki a társaság.

2011. szeptember 1-én a Nagykun Ház Kft. beolvadt az Erőforrás Kft-be.

Szolgáltatások

Bérlakás kezelés, működtetés

A cég kezelésében jelenleg 178 db bérlakás van.

Kezelési tevékenység: az ingatlanokkal kapcsolatos nyilvántartások vezetése, a bérleti jogviszonnyal összefüggő teljes körű komplex pénzügyi, műszaki, jogi tevékenységek bonyolítása.

Üzemeltetés: rendeltetésszegű használathoz folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása (közüzemi szolgáltatások, takarítás, szemétszállítás, stb.)

Karbantartás: az ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében a szükséges megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése illetve egyes berendezések cseréje.

Felújítás: Az ingatlan egészére illetve egy vagy több fő szerkezetére kiterjedő időszakonként szükségessé váló olyan munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítően vagy teljesen visszaállítják.

Az éves lakástörvény és a helyi önkormányzati rendelet előírásait figyelembe véve az önkormányzati tulajdonú bérlakásoknál a kezelési tevékenység keretén belül el kell látni az előzőleg ismertetett felsorolásból a kezelési tevékenységet, üzemeltetés működési tevékenységet, karbantartási munkákat.

A jelenlegi gazdálkodás keretei között a bérlakás kezelésen keletkezett minimális veszteséget a társaság fedezi a nem lakáscélú helységek bérbevételéből. Az elmúlt években (várható módon) az ágazat vesztesége folyamatosan csökken egyrészt a lakásértékesítések, másrészt a lakbéremelések követve a bevezetett takarékossági intézkedések következtében.

A lakások karbantartására a társaság az elmúlt időszakban nagy figyelmet fordított. Szűkös anyagi lehetőségek ellenére erre minden évben jelentős összeget költött, folyamatosan emelkedő mértékben, mely a legszükségesebb hibaelhárításokra, illetve kis javításokra biztosított fedezetet.

A Kft. által kezelt lakásállomány zöme szociális, illetve nem szociális bérlakás, az egyéb lakásállomány száma elenyésző. Gazdasági Minisztériumi beruházással Kórház út 23. – 25. sz. alatt az eddigi gyakorlattól eltérően úgynevezett „költségelvű” lakbér megállapítás történt.

Önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása

A lakásállomány 70 %-a tömbházakban van, zömében iparosított technológiával épült panel és blokkos épület. E lakások 90 %-a összkomfortos és komfortos. Ezen lakásállomány jelenlegi műszaki állapota a folyamatos karbantartásokkal szinten tartható.

A lakásállomány további mintegy 10 %-a rossz műszaki állapotú, elszórtan elhelyezkedő, földszintes elavult szerkezetű épületben lévő lakásokat tartalmaz, amelyek műszaki állapota a karbantartásokkal, felújításokkal jelentősen nem javítható. A teljes felújításuk pedig gazdaságtalan, meghaladja a lakások „újra előállítási” költségét. E lakásállomány teljes rehabilitációja javasolt. Fennmaradó 20 % pedig kertes családi ház.

A fentieket figyelembe véve a lakásállománnyal kapcsolatos karbantartási, felújítási feladatok elsősorban a mintegy 90 %-ba megmaradó lakásállományra koncentrálódnak. A beszedett lakbérekkel a társaság, mint kezelő gazdálkodik az önkormányzat által jóváhagyott tervek alapján. Az éves lakbér bevétel mintegy 30 %-át fordítja a karbantartási feladatokra, amelyek magába foglalják a hibaelhárítás és tervszerű épület karbantartási munkákat. A folyamatos karbantartással biztosítható az épült állomány rendeltetésszerű használathoz szükséges műszaki állapot biztonságos működtetés. A tervszerű épült karbantartásoknál elsődleges szempont a főbb épületszerkezetek és központi berendezések működőképességének biztosítása (tetők, gépészeti rendszerek stb.)

Az épületállomány állagmegóvó (részleges) felújításának költségeit a nem lakáscélú helységek bérbevételéből kell biztosítani. Az állagmegóvó felújítások célja a jelenlegi műszaki állapot biztosítása és a biztonságos működtetés. Elsősorban az épület főbb szerkezeteinek (tető, gépészeti rendszerek) folyamatosan kerülnek felújításra az épület közös helyiségei, lépcsőházak, folyosók. E felújítási keret terhére történnek meg a megüresedő lakások belső felújításai (belső festések, burkolások, berendezési tárgyak cseréi).

Lakbérkezelés

A társaságunk kezelésében lévő valamennyi bérleményre szóló lakbér megállapítást minden évben a bérbeadó Karcag Város Önkormányzata állapítja meg.

Bérlakás felújítás

A társaság a lakástörvényben és a helyi önkormányzati rendeletben előírt kötelezően elvégzendő karbantartási és felújítási munkálatok mellett elvégez minden olyan feladatot külső alvállalkozók bevonásával, mely feladatok elvégzése a bérlő kötelessége lenne: lakás burkolatainak, nyílászáróinak karbantartása, felújítása, a lakás berendezési tárgyainak (csaptelepek, fürdőszoba berendezések, stb.) javítása, pótlása és cseréje, valamint évenkénti tisztasági meszelés, festés.

Nem lakás célú helyiségek kezelése, illetve hasznosítása

A nem lakás célú ingatlanok hasznosításából származó bevétel nyújt jelenleg is fedezetet a bérlakások állományának felújítására. A társaságunk jelenleg 121 db nem lakás célú helyiséget kezel, ebből 83 üzlet, 16 db garázs, a többi egyéb. Az ingatlan vagyon hasznosítása bérbeadás útján történik. A bérleti szerződések nagy része határozatlan idejű, de a határozott idejű szerződések száma is nőtt. A bérleti jogviszony megszűnésekor az ismételt bérbeadás pályázat útján történik, amelynek keretében a bérbeadó tulajdonos (önkormányzat) érvényesíteni tudja - a bérleti jogra vonatkozó elvárásokon túl - az egyéb célkitűzéseit is, mint pl. felújítási igény célszerű funkció, stb.

Frekventált, belvárosi elhelyezkedésük miatt a helyiségek hasznosítása, nemcsak a társaság gazdálkodásában, hanem Karcag város kereskedelmi, turisztikai feladatainak ellátásában is kiemelt fontosságú.

A helyiségek nagy részében kereskedelmi tevékenység folyik, kis részében működik szolgáltató egység. A bérleti szerződések szerint a konkrét funkcióhoz szükséges feltételek kialakítása bérlői kötelezettség, ennek ellenére jelentős segítséget nyújt a társaság ennek biztosításához, mivel közös érdek a működtetés folyamatos fenntartása.

Társaságunk, - a már említett, városképet befolyásoló értékmegőrző, értéknövelő elhivatottsága alapján - minden évben a bérleti díj jelentős részét fordítja az ingatlanállomány felújítására, folyamatos karbantartására. Támogatja a bérlők erre vonatkozó igényét is a lakbérbe történő beszámítás hatékony módszerével. A változó kereskedelmi struktúrákat rugalmasan követő átalakításokat, üzletmegosztásokat, összevonásokat kezdeményez társaságunk a bérlők bevonásával.