

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS EGYÉB HELYISÉGEK GAZDÁLKODÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ
FELADATOKRA

A címben szereplő feladatokat a 2005. március 16. napján kelt, *(határozatlan időre, 6 havi felmondási idővel megkötött)* **módosított megbízási szerződés** alapján végezzük.

A szerződésnek megfelelően **az önkormányzati lakások és egyéb helyiségek gazdálkodásával összefüggő feladatokat**, a Közgyűlési döntésekhez előterjesztéseket készítünk, bonyolítjuk a Vagyondarulethez kapcsolódó értékesítést, és az önkormányzati tulajdonú lakások minőségi cseréjét előkészítjük, végrehajtjuk.

A megbízási díjazása az alábbiak szerint alakul:

- **bérlakások esetében: a kiszámlázott bérleti díj 20%-a+ ÁFA**
- **nem lakás célú helyiségek esetében: a befolyt nettó bérleti díj 20%-a+ÁFA**
- **5 fő házfelügyelő foglalkoztatásával kapcsolatos költségek ellentételezésére házfelügyelőnként a mindenkor minimálbér 170%-át fizetik.**

Az elérhető bevétel ad fedezetet az ügyfélszolgálat működtetésére, a havi számlák elkészítésére és bérlők részére történő eljuttatására, a meg nem fizetett bérleti díjak behajtására, a számítástechnikai rendszer működtetésére, a műszaki ellenőri -, és ingatlan értébecslési tevékenység végzésére és a hirdetési díjakra.

A megbízási díjunk nagyságát a lakások esetében nem tudjuk befolyásolni, a bérleti díj módosítására minden esetben a Közgyűlés hoz döntést. A bérlakások bérleti díja 2006. augusztusi döntést követően nem változott, azt megelőző időszakban a változás nagysága a fogyasztói árindex mértékével megegyezően változott.

Az EVAT Zrt. nem döntési hatáskört szeretne kapni, hanem nagyobb mozgásteret olyan feladathoz, melyhez a döntéseket a testületek már meghozták. A megbízási díjunk felülvizsgálata nélkül többlet feladatokkal kellene társaságunkat ellátni. A feladat elvégzéséhez rendelkezünk megfelelő szakemberekkel, akik megfelelő tapasztalattal rendelkeznek szakmai kérdések eldöntésében.

A hatékonyabb és a tulajdonos Önkormányzat részére gazdaságosabb vagyonkezelést a **bérlakások bérbeadása területén**, a bérbeadási folyamat rövidítésével tudnánk elérni. Az üres bérlakások bérletére az önkormányzat minden évben pályázatot ír ki. A listákat a pályázatok értékelése után Bizottsági és Közgyűlési döntéseket követően állítja össze és kezeli a Lakossági Szolgálati Iroda. A jelenlegi rendszerben az üres lakás további bérbeadására vonatkozóan az iroda javaslatot készít a Bizottságok és Közgyűlés részére és ezen döntéseket követően kerül bérbeadásra a lakás. A folyamatot lehetne rövidíteni abban az esetben, ha az üressé váló lakás bérbeadását a társaságunk hatáskörébe rendelné a Közgyűlés. Az önkormányzati lakások kezelőjeként minden lakás paraméterét, műszaki állapotát ismerjük, így el tudnánk dönteni, hogy a lakás milyen módon (szociális, költségelví, piaci) kerüljön bérbeadásra. A bérlő személyére vonatkozóan nem szükséges újabb döntés, hiszen a listák összeállításakor a Közgyűlés már hozott döntést. Ezzel a bérbeadás folyamatát tudnánk rövidíteni, amivel költséget csökkentenénk, mert az üres lakásokra is meg kell fizetni a közüzemi és társasházi díjakat függetlenül attól, hogy lakott vagy nem lakott a lakás. A módosítás a fizetendő bérleti díj bevétel növekedését eredményezné.

Amennyiben a bérlakások cseréjének nem csak az előkészítése, hanem a teljes körű bonyolítása is feladatunk lehetne, úgy kintlévőség csökkentését érhetnénk el, illetve hátralékok keletkezését lehetne időben megállítani. (az ügyfél elégedettségi mutatók javulhatnának)

A Közgyűlés határozatban elrendelte, hogy az önkormányzati lakások és egyéb helyiségek gazdálkodásával összefüggő feladatokra kötött megállapodást, többek között arra vonatkozóan is vizsgálni kell, hogy a jövőben lakáskezelés díját a kezelési körbe tartozó lakások alapterülete figyelembe vételével állapítsuk meg, érdekeltté téve a társaságot a bérleti díjak, lakberek beszedésében és a hátralékok behajtásában.

A Közgyűlési határozatban meghatározott m² alapú irányelvek szerint nem leszünk ösztönözve a feladatok ellátására, a megbízási díjunkt minden esetben megfizeti az önkormányzat, a lakások alapterületének változása módosíthatja csak a díjunkt. Az önkormányzattal megkötött megbízási szerződésben meghatározott feladatok teljesítése mindenki számára fontos, mert érdekeltek vagyunk a bérleti díjak beszedésében (nem lakás célú helyiség) – a megbízási díj ez alapján számolandó – ahhoz, hogy megfizesse a bérlő a díjait a megfelelő kapcsolatteremtés és kapcsolattartás elengedhetetlen követelmény. Minden évben kiemelt feladataink között szerepel a hátralékok megfelelő kezelése – hátraléknagyság szinten tartása, csökkentése -, a kezelendő terület nagysága alapján meghatározandó megbízási díj nem hat ösztönzően a behajtási feladatainkra.

Javasoljuk a szerződés módosítást többlet feladatok meghatározásának és a díjazás mértékének területén.

A kezelési díj nagyságát az infláció mértékével megegyező mértékű emelési javaslat támogatható a társaság részéről. Ezzel a megoldással az Önkormányzat nagyobb arányú lakbéremelése nem épülnek be automatikusan az EVAT Zrt. kezelési díjába, továbbá a 2008. január 01. napjától életbe lépő ÁFA törvény értelmében a lakásszektor területén (karbantartás, felújítás) jelentős nagyságú adó visszaigénylésre lesz jogosult az önkormányzat.

A két változatot alapul véve mutatjuk be az 3.sz mellékletben a kezelési díj alakulását.

A Közgyűlési határozat alapján számítandó kezelési díj, melynek alapja a lakások alapterülete a 4.sz melléklet mutatja be , figyelembe véve a jelenleg érvényes díjszámítás alapján elérhető kezelési díj nagyságot és a kezelési tevékenység költségeit.

Eger, 2008. február 12.

A kezelési díjak alakulása 2005-2008. évre - a jelenlegi megbízási szerződés feltételei között

	Ft-ban
2005. évben ténylegesen elszámolt kezelési díj	81 139 607
Nettó díj - EVAT Zrt. bevétele	
2005. évi tényleges infláció KSH által közzétett - átlagos	103,6 %
2006. évre az infláció figyelembe vételével a 2005. éves tényszámokból kiindulva kalkulált kezelési díj	84 060 633
2006. évi tényszámokkal lakóházas elszámolási számlán elszámolt kezelési díj	84 660 172
2006. évi tényleges infláció KSH által közzétett - átlagos	103,9 %
2007. évre az infláció figyelembe vételével a 2006. éves tényszámokból kiindulva kalkulált kezelési díj	87 338 998
2007. évi tényszámokkal lakóházas elszámolási számlán elszámolt kezelési díj	89 632 078
2007. évi tényleges infláció KSH által közzétett - átlagos	108,0 %
2008. évre az infláció figyelembe vételével a 2007. éves tényszámokból kiindulva kalkulált kezelési díj	94 326 118
2008. évi lakóházas tervben az elszámolható kezelési díj	103 436 666

2008. évi Lakóházas terv alapján számolt kezelési díj		
1.	Lakások után elszámolható szolgáltatási díj	31 868 871
2.	Házfelügyelői szolgáltatás után elszámolható szolg. díj	9 395 730
3.	Nem lakás célú helyiségek után elszámolható szolg. díj (A tervnél a számlázott értékre tudjuk számolni a díjat, tényleges viszont csak a pénzügyileg teljesítettre lehet elsz.)	62 172 065
	A tervszámokból kiindulva számolt kezelési díj	103 436 666
	Az EVAT Zrt. tervében kezelésből befolyó bevétel összege	103 436 666

**Szolgáltatási díj számítás
2008. Terv**

I. LAKÁSOK UTÁN ELSZÁMOLT SZOLGÁLTATÁSI DÍJ

Adatok forintban	
Megnevezés	Éves előírás Nettó
- Szociális lakbér	88 502 964
- Üzleti lakbér (piaci alapú)	12 616 500
- Tárkányi u. 40. bérleti díja (átalány)	690 000
- Külön szolgáltatás (üzemeltetés)	28 465 690
- Pozsonyi úti lakások szociális lakbér bevétele	11 820 060
- Pozsonyi úti lakások költségelvű lakbérbevétele	11 674 677
- Pozsonyi úti lakások külön szolgáltatás (üzemeltetés)	5 574 464
Bérlakások kiszámlázott összes előírása	159 344 355
A kiszámlázott összes előírás 20 %-a	31 868 871
A lakások után elszámolt szolgáltatási díj ÁFA összege (20%)	6 373 774
Lakások kezelésére elszámolt szolgált. díj számla értéke	38 242 645

Kezelési díj házfelügyelői szolgáltatás után		
Munkabér	5 fő X 69 000 Ft/fő/hó	4 140 000
Járulék összeg	bér 33,5 %-a	1 386 900
Összesen		5 526 900
Felmerülő költségek megtérít. (munkabér és járulék 170 %-a)		9 395 730
ÁFA összege (20 %)		1 879 146
Számla érték összesen		11 274 876

Szolgáltatási díj számítás**2008. Terv****II. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK UTÁN ELSZÁMOLT SZOLGÁLTATÁSI DÍJ**

Adatok forintban

Megnevezés	Évesen befolyt Nettó
- Régi típusú szerződések szerinti bérleti díjak ELŐÍRÁS	104 328 017
- Új típusú szerződések szerint bérleti díjak ELŐÍRÁS	206 532 308
Nem lakás célú helyiségek bérleti díj bevétele	310 860 325
A ténylegesen befolyt nettó bérleti díj bevétel 20 %-a	62 172 065
Nem lakás c. helyiségek után elszámolt szolgált. díj ÁFA össz. (20%)	12 434 413
Nem lakás c. helyiségek kezelésére elszámolt szolg. díj számla ért.	74 606 478

**2005. évben ténylegesen - lakóházas elszámolási számlán - elszámolt, önkormányzati ingatlanok kezeléséért
felszámított kezelési díj összege
Érték Ft-ban**

Időszak	Bérlakások után elsz.nettó kezelési díj (Számleérték 20 %-a)	Házfelügyelői tev. után elsz. kez.díj	Lakások kez.elisz. áfa összeg	Nem lakás c. hely. után elsz.nettó kez.d. (Pénzügyileg telj. 20%)	Nem lakás c.hely. kez.elisz.áfa összeg	Összes kez. Díj Nettó	Összes Áfa
Január	1 636 869	646 808	570 919	3 533 078	883 270	5 816 755	1 454 189
Február	1 695 434	646 808	585 561	4 374 475	1 093 619	6 716 717	1 679 180
Március	1 755 047	646 808	600 464	4 011 487	1 002 872	6 413 342	1 603 336
Április	1 791 186	646 808	609 498	4 240 365	1 060 091	6 678 359	1 669 589
Május	1 981 208	646 808	657 004	4 303 955	1 075 989	6 931 971	1 732 993
Június	1 939 443	646 808	646 563	4 193 674	1 048 419	6 779 925	1 694 982
Július	1 895 055	646 808	635 466	4 515 363	1 128 841	7 057 226	1 764 307
Augusztus	2 007 461	646 808	663 567	4 198 520	1 049 630	6 852 789	1 713 197
Szeptember	1 976 954	646 808	655 941	4 804 905	1 200 476	7 428 667	1 856 417
Október	1 970 640	646 808	654 362	4 039 029	1 010 507	6 656 477	1 664 869
November	1 973 672	646 808	655 120	4 327 103	1 081 776	6 947 583	1 736 896
December	1 995 983	646 808	660 698	4 217 005	1 054 251	6 859 796	1 714 949
2005.év összesen	22 618 952	7 761 696	7 595 163	50 758 959	12 689 741	81 139 607	20 284 904

**2006. évben ténylegesen - lakóházas elszámolási számlán - elszámolt, önkormányzati ingatlanok kezeléséért
felszámított kezelési díj összege
Érték Ft-ban**

Időszak	Bérlakások után elsz.nettó kezelési díj (Számleérték 20 %-a)	Házfelügyelői tev. után elsz. kez.díj	Lakások kez.elisz. áfa összeg	Nem lakás c. hely. után elsz.nettó kez.d. (Pénzügyileg telj. 20%)	Nem lakás c.hely. kez.elisz.áfa összeg	Összes kez. Díj Nettó	Összes Áfa
Január	2 029 044	714 892	548 787	3 435 856	687 171	6 179 792	1 235 958
Február	2 026 385	703 544	545 986	4 190 431	838 086	6 920 360	1 384 072
Március	1 992 284	709 218	540 301	3 851 202	770 240	6 552 704	1 310 541
Április	2 043 668	709 218	550 578	4 389 199	877 840	7 142 085	1 428 418
Május	1 728 820	709 218	487 608	4 723 085	944 617	7 161 123	1 432 225
Június	2 059 507	709 218	553 745	4 553 796	910 759	7 322 521	1 464 504
Július	2 096 865	709 218	561 217	4 593 346	918 669	7 399 429	1 479 886
Augusztus	2 105 229	709 218	562 889	4 599 335	919 867	7 413 782	1 482 756
Szeptember	2 107 757	709 218	563 395	3 919 018	783 804	6 735 993	1 347 199
Október	2 092 814	709 218	560 407	4 484 194	896 839	7 286 226	1 457 246
November	2 099 544	709 218	561 753	4 738 639	947 728	7 547 401	1 509 481
December	2 162 763	709 218	574 397	4 126 775	825 355	6 998 756	1 399 752
2006.év összesen	24 544 680	8 510 616	6 611 063	51 604 876	10 320 975	84 660 172	16 932 038

**2007. évben ténylegesen - lakóházas elszámolási számlán - elszámolt, önkormányzati ingatlanok kezeléséért
felszámított kezelési díj összege
Érték Ft-ban**

Időszak	Bérlakások után elsz.nettó kezelési díj (Számleérték 20 %-a)	Házfelügyelői tev. után elsz. kez.díj	Lakások kez.elisz. áfa összeg	Nem lakás c. hely. után elsz.nettó kez.d. (Pénzügyileg telj. 20%)	Nem lakás c.hely. kez.elisz.áfa összeg	Összes kez. Díj Nettó	Összes Áfa
Január	2 110 279	743 260	570 708	3 873 265	774 653	6 726 804	1 345 361
Február	2 101 499	743 260	568 952	4 179 697	835 939	7 024 456	1 404 891
Március	2 132 232	743 260	575 098	4 613 894	922 779	7 489 386	1 497 877
Április	2 117 488	743 260	572 150	4 743 007	948 601	7 603 755	1 520 751
Május	988 638	743 260	346 380	4 271 734	854 347	6 003 632	1 200 727
Június	2 158 228	743 260	580 298	4 902 267	980 453	7 803 755	1 560 751
Július	2 164 183	743 260	581 489	4 908 916	981 783	7 816 359	1 563 272
Augusztus	2 081 637	743 260	564 979	5 174 875	1 034 975	7 999 772	1 599 954
Szeptember	2 176 235	743 260	583 899	4 374 268	874 854	7 293 763	1 458 753
Október	2 136 091	743 260	575 870	5 809 031	1 161 806	8 688 382	1 737 676
November	2 124 168	743 260	573 486	4 732 423	946 485	7 599 851	1 519 971
December	2 151 564	743 260	578 965	4 687 339	937 468	7 582 163	1 516 433
2007.év összesen	24 442 242	8 919 120	6 672 274	56 270 716	11 254 143	89 632 078	17 926 417

KEZELÉSI DÍJ SZÁMÍTÁSA NÉGYZETMÉTER ALAPJÁN

2007. XII. 31-i adatok alapján:

(m2)

- | | | |
|----|---|-------|
| 1. | Összes önkormányzati tulajdonú lakásbérlemény alapterülete | 41189 |
| 2. | Nem lakás céljára szolgáló, önkormányzati tulajdonú bérlemények | 22304 |

I. Lakások után elszámolható kezelési díj:

(Ft-ban)

41 189 m ² X 1600 Ft/m ² =	65 902 400
--	------------

Nem lakás után elszámolható kezelési díj:

22 304 m ² X 1400 Ft/m ² =	31 225 600
--	------------

Kezelési díj összesen (nettó érték):	97 128 000
--------------------------------------	------------

II. Egységesen számolva az összes kezelt alapterületre:

63 493 m ² X 1550 Ft/m ² =	98 414 150
--	------------