

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
100/2020. (IV.30.) határozata
a „VESZOL” Veszprémi Községi Lakásügynökség Nonprofit Kft. 2019. évi
tevékenységéről szóló beszámoló jóváhagyásáról

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm.rendelet alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a „VESZOL” Veszprémi Községi Lakásügynökség Nonprofit Kft.” 2019. évi tevékenységéről szóló beszámolóját a határozat mellékletében foglalt tartalommal.
2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a Kft. vezetését értesítse.

Határidő: 2020. április 30.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Dr. Józsa Tamás irodavezető

Melléklet a 100/2020. (IV.30.) határozathoz:

BESZÁMOLÓ **"VESZOL" Nonprofit Kft.**

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület és a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata által létrehozott, közös tulajdonú non-profit kft. üzemelteti 2016 áprilisa óta az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás-állományt.

Jelenleg 206 lakás üzemeltetését és hasznosítását végzik. 2019-ben új feladattal bővült a VESZOL Nonprofit Kft munkája. A 2018-ban a Kormányhivatal pályázata kapcsán a Veszprém, Pápai u. 37. szám alatti önkormányzati ingatlanban kialakított 80 fő befogadására alkalmas Munkásszálló üzemeltetési és karbantartási feladatait is ellátja.

Továbbra is elsődleges feladataink között szerepel a lakbérhátralékok csökkentése, felhalmozódásuk megakadályozása, a bérlő igényeinek és szükségleteinek megfelelő lakhatás biztosítása, illetve a lakhatás megtartása érdekében végzett szociális munka. A társaság működésének központi eleme a diagnózis alapú – az egyén, család szükségleteire reagáló – szociális munka, az adósságkezelés, a család háztartásgazdálkodásának helyreállítása, illetve olyan együttműködési hálózat kialakítása, ami hatékonyan hozzájárul a bérlők hosszú távú, biztonságos lakhatásához.

A társaság továbbra is próbálja **hatékonyan** kezelni a bérlakás rendszert.



A **lakbérhátralékok** lényegesen **alacsonyabbak**, mint a társaság működésének megkezdése előtt.

Az elmúlt évben a **befolyt lakbérek fedezetet nyújtottak** a szükséges **karbantartásokra**, az üzemeltetés költségeire, sőt több mint 3 Millió feletti többlet lett a gazdálkodás eredménye

A 2018-ban eladott önkormányzati ingatlanok bevételeiből egy olyan lakásalap képződött, amit a bérlakások felújítására, korszerűsítésére lehet fordítani

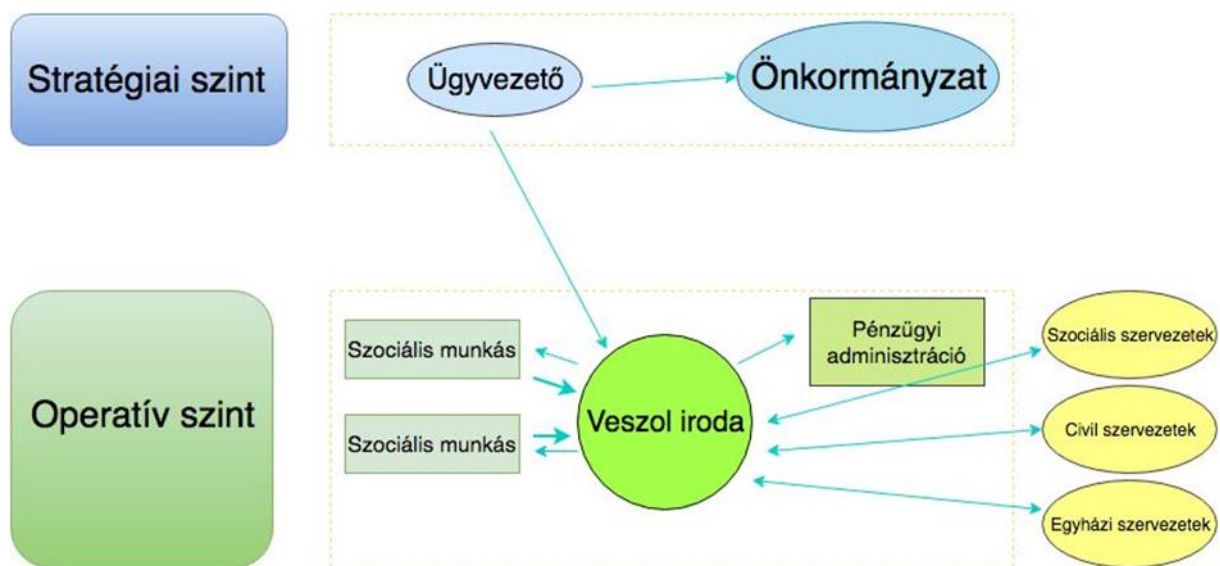
A társaságnak több eszköze van a hátralékba került bérlők problémás helyzetének megoldásában, hiszen a kapcsolat közvetlenebb.

A lakhatási segítség és a bérlőkiválasztás alapja egy –a személyes találkozások alkalmával, a szociális munka eszközrendszerével – elkészített szociális diagnózis az érintett személyről, vagy családról. A szociális diagnózis tartalmazza az egyén, vagy család aktuális lakhatási helyzetét, családi összetételét, gyermekek számát, jövedelmi viszonyokat, és a fogyatékoságra-, veszélyeztetettségre vonatkozó információkat.

A bérlőkkel a különböző okok miatt – lakáskarbantartás, pénzügyi kötelezettségeik kezelése, szociális helyzet – kapcsolatban lévő szakemberek egymással is kapcsolatban vannak, így sokkal jobb a bérlő tényleges helyzetére a rálátásuk.

A társaság ebben az innovatív konstrukcióban a szociális segítség mellett a rendelkezésre álló pénzeszközökkel, illetve magukkal a lakásokkal is képes gazdálkodni, hiszen a lakásgazdálkodás teljes folyamatára rálát.

A "VESZOL" Nonprofit Kft. működési modellje



A társaság hátralékkezelése igen eredményesnek mondható.

A nagy hátralékkal átvett, és hátralékukat tovább növelő tízes nagyságrendű háztartások közül már senki nem lakik a lakásban.

Hátralékkezelési gyakorlatának alapja a személyes kapcsolattartás. A társaság alkalmazottai között van szociális munkás, akinek kulcsszerepe van a bérlőkkel való kapcsolattartásban. Az egyes esetek figyelemmel kísérése, kezelése nagyon sok személyes egyeztetéssel, szociális munkával jár.

A társaság a 2-3 havi hátralékot felhalmozott bérlőket telefonon, illetve személyesen megkeresi. Jellemzően munkahelyvesztés-, váltás, gyakran családi probléma áll a nemfizetés mögött. A VESZOL Kft. vizsgálja, hogy a lakbérhátralék mellett van-e közműhátralék is. A társaság a bérlő együttműködése esetén részletfizetést kínál fel, illetve más jellegű segítséget (munkakeresésben segítség, adósságrendezéssel kapcsolatos tanácsadás, olcsóbb lakhatás) nyújt.

A személyes kapcsolattartásba fektetett energiának számszerűsíthető hozadéka van. 2018. december 31-jén 69 háztartásnak volt lakbértartozása. A hátralékot felhalmozó háztartások száma folyamatosan, 2019 végére 50-re csökkent. (2016 áprilisban ez a szám 102 volt). A maximum két-háromhavi lakbér elmaradással rendelkező háztartások hátralékának alakulását az alábbi táblázat szemlélteti:

Bérlakás finanszírozásának módja	2018. december 31.	2019. december 31.
Piaci	1 494 489	809 166
Költség alapú	88 840	107 780
Szociális	919 335	358 256
ÖSSZESEN	2 502 664	1 275 202

A piaci lakások esetében a legkiemelkedőbb a fizetési hajlandóság. A színészház esetében ténylegesen maximum egy havi elmaradásról beszélhetünk. Összességében elmondhatjuk, hogy jelentősen csökkent a jelenleg bentlakó és nem problémás bérlők hátraléka. Szinte egy-két havi elmaradásnál nincs nagyobb.

Krónikus hátralékosok hátralékának alakulása

Bérlakás finanszírozásának módja	2018. december 31.	2019. december 31.
Piaci	4 020 345	3 922 401
Költség alapú	0	0
Szociális	12 324 359	13 150 133
ÖSSZESEN	16 344 704	17 561 113

A növekedés oka, két jogcím nélküli bérlő. Az egyik ellen már folyamatban van a peres eljárás, a másik bérlő ellen márciusban fogjuk elindítani a peres eljárást. Viszont a régiek hátraléka csökkent.

A hátralék kezelésében kulcsfontosságú tényező, hogy a társaság nem köt határozatlan idejű új szerződéseket, és a lejáró szerződéseket is határozott időre köti. A meglévő, határozott idejű szerződéseket pedig csak akkor hosszabbítják meg, ha a bérlőnek nincs hátraléka. Ha tehát a bérlő bérleti szerződése meghosszabbítását szeretné, érdeke, hogy ne kerüljön hátralékba.

Viszonylag alacsony számú a bérlakásokból való kiköltözés.

Hány háztartás költözött ki a bérlakásokból 2019-ben:

- Piaci bérlakásból: 2 háztartás
- Költségelvű bérlakásból: 5 háztartás
- Szociális bérlakásból: 7 háztartás, ebből 4 bérlőkijelölési joggal rendelkező bérlakásból
- Saját tulajdonba költöztek: 3 háztartás
- Haláleset miatt: 3 lakás üresedett meg.

Jelenleg üresen álló, de felújításra szoruló: 5 lakás (4 szociális és egy költségelvű)

Az aktuálisan fennálló kérelmek száma: 150

Veszprém MJV Önkormányzatának munkásszállója

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata a munkaerő-piaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően a 2017. december 12. napján hatósági szerződést írt alá a Veszprém Megyei Kormányhivatallal Pápai út 37. szám alatti ingatlanban 80 fős munkásszállás kialakítása céljából. A kivitelezési munkálatok 2018.04.20-án kezdődtek el, az építési munkálatok műszaki átadás-átvétele 2018.11.16-án fejeződött be.

A munkásszállás az épület nyugati szárnyának I. és II. emeletén került kialakításra, befogadóképessége 80 fő. Szintenként 10 db azonos szobaegységet alakítottak ki. Egy szobaegységhez 2db kétágyas szoba tartozik, wc-vel zuhanyzóval, kis étkezővel és konyhapulttal.

A munkásszálló üzemeltetésével a Veszprém MJV Önkormányzata megbízta a "VESZOL" Nonprofit Kft-t. A társaság előkészítette a szerződéseket a leendő bérlők és az Önkormányzat között.

A Veszprém MJV Önkormányzata a következő vállalatokkal kötött szerződést:

- ValeoAuto-Electric Magyarország Kft.2019.02.05-től jelenleg is.
- Continental Automotive Hungary Kft.2019.03.01-től jelenleg is.
- V-Busz Kft. 2019.01.01-től 2019.12.31-ig.

Nevezett vállalatok 2019-ben mind a 80 férőhelyet bérelték és folyamatosan töltötték fel a dolgozóikkal.

Vendég statisztikák 2019-ben:

Érkezett vendégek száma: 719 fő

Vendég éjszakák száma: 12.963 éj

Eredményesség 2019-ben:

2019. december 31-ig kiszámlázott bérleti díjak bruttó összege: 93.022.928 Ft

2019. december 31-ig befolyt bérleti díjak bruttó összege: 82.527.648 Ft

2019. december 31-ig kifizetett fenntartási költségek bruttó értéke: 27.707.122 Ft

A munkásszállás magának a Pápai út 37-számú önkormányzati épületnek is egy új, magasabb státuszú besorolást adott. Az állandó 24 órás portaszolgálat, a biztonsági kamerák, a folyamatos takarítás, az épület körüli terület, zöldterület karbantartása egy minőségibb lakhatást biztosít a szociális bérlakásban lakóknak és a Családok Átmeneti Otthonában lakóknak is.

Szoros együttműködés alakult ki a Családok Átmeneti Otthona, a Drogambulancia, valamint a földszinten üzemelő Viadukt étterem között, melyet a "VESZOL" Nonprofit Kft. koordinál, és ha szükséges a moderátor szerepet is betölti.