

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma: 58-3/2016.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

Javaslat a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal fennálló ingatlankezelési megbízási szerződés módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 181/2015.(XII.29.) Kt. számú határozata alapján Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonunkban lévő bérlakások és egyéb helyiségek ingatlankezelési feladatainak ellátására megbízási szerződést kötött a Szalka-Víz Kft.-vel

A szerződés elfogadásakor új alapokra helyeztük a megbízottnak fizetendő megbízási díj megállapításának módját, mely a korábbi ingatlankezelési szerződésben alkalmazott százalékos számítási mód helyett két részből tevődött össze: Egyrészt alapdíj jelleggel a kezelésre átadott ingatlanok összterülete alapján, négyzetméterenként 115 Ft/hó + Áfa összegben került megállapításra az ingatlankezelés díja. Másrészt beépítésre került egy úgynevezett bonyolítási díj a külső vállalkozó bevonását igénylő karbantartási, kivitelezési munkák esetére, melynek mértéke a kivitelezés nettó összegének 5 %-a+ Áfa.

Az előzetes egyeztetések során abban maradtunk a társaság ügyvezetőjével, hogy ezen díjkalkulációt az első félév tapasztalatai után felülvizsgálják, és ezt követően javaslatot tehetnek annak módosítására.

A Szalka-Víz Kft. ügyvezetője 2016. októberében benyújtotta önkormányzatunkhoz javaslatát, melyben a feladatellátással kapcsolatos költségnövekedésre hivatkozva a megbízási alapdíját **125,- Ft/m²/hó + ÁFA** összegben indítványozta megállapítani.

A Szalka-Víz Kft. által benyújtott javaslat az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A Kft. által benyújtott javaslat szerint a díjemelés során figyelembe vették, hogy 2017-ben jelentősebb számban tervez a Kft. ingatlan karbantartást és felújítást, valamint a részletes műszaki állapotfelmérés folytatását, melynek elvégzéséhez egy fő műszaki munkatárs bevonására van szükség. Ezen kívül az emelés során számolniuk kellett a jövő évre tervezett minimálbér és garantált bérminimum emelkedésének mértékével, továbbá a szakmai szervezetek által javasolt inflációt követő bérfejlesztéssel.

A megbízási alapidj havi mértékét a kezelésre átadott ingatlanok területe alapján határozza meg, mely az alábbi adatok alapján történik:

- A kft. által jelenleg kezelt lakások száma:184 db, összterülete: 8.600 m²
- A kft. által jelenleg kezelt egyéb bérlemények száma:12 db, összterülete:1.414 m²

A hatályos szerződés díjtételei alapján az idei évben 1.151.610,- Ft + Áfa/hó összeg végezte a Szalka-Víz Kft. az átadott ingatlanok kezelését. A díjemelés elfogadásával ezen alapidj 2017. január elsejétől 1.251.750,- Ft + Áfa/hó összegre emelkedne, ami havi szinten 100.000 Ft költségnövekedést jelent költségvetésünkben.

2016. január 1. napjától vette át a Szalka-Víz Kft. az ingatlankezelési feladatokat, melynek ellátása során a társaság a jó gazda gondosságával látta el ezen tevékenységét. Ennek köszönhetően az idei évben több használaton kívül álló, életveszélyes állapotú bérlakást sikerült lakható állapotba hozni, illetve a lakott lakásokban a hibaelhárítás céljából szükségessé vált karbantartási munkákat elvégezni.

Az átadott ingatlanállomány állapotának megóvása, karbantartása és a felújítása érdekében javaslom a szerződés módosítását a Kft. által kért 125, Ft/m²/hó+Áfa alapidjon a mellékelt szerződés-tervezet szerint elfogadni.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és az előterjesztéshez mellékelt határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Mátészalka, 2016. október 13.


Dr. Hanns Péter
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
____/2016.(X.____) számú

HATÁROZATA

**Javaslat a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társasággal fennálló
ingatlankezelési megbízási szerződés
módosítására**

A Képviselő-testület:

1. Mátészalka Város Önkormányzat és a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság között fennálló ingatlankezelési megbízási szerződésben meghatározott ingatlankezelési díj mértékét 2017. január 1. napjától kezdődően 125,-Ft/m²/hó + ÁFA összegben elfogadja.
2. Az ingatlankezelési megbízási szerződés módosítását a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
3. Felhatalmazza Mátészalka Város Polgármesterét a szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: 2016. október 31.

Mátészalka, 2016. október

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

INGATLANKEZELÉSI MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
TERVEZET

amely létrejött egyrészről **Mátészalka Város Önkormányzata** (4700 Mátészalka, Hősök tere 9. adószám:15731807-2-15, törzsszám: 731807, bankszámla: 10700402-25452208-51100005) képviselőben eljáró Dr. Hanusi Péter polgármester , mint **megbízó**

másrészről a **Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (4700 Mátészalka, Kisfaludy u. 8., cégjegyzékszám: 15-09-070074 adószám: 13546636-2-15, bankszámla: OTP Bank Nyrt. 11744041-20110888-00000000, továbbiakban:Szalka-Víz Kft.) képviselőben Némedi Lajos ügyvezető igazgató, mint **megbízott**, együttesen Felek között alulírott helyen és időben az alább feltételek szerint:

A szerződő felek rögzítik, hogy a 2015. december 29. napján kötött Ingatlankezelési megbízási szerződés alapján közöttük megbízási jogviszony áll fenn, mely alapján a megbízott 2016. január 1. napjától ellátja az önkormányzati tulajdonú szociális bérlakások és nem lakáscélú egyéb bérlemények ingatlankezelési feladatait.

A Felek a hivatkozott megbízási szerződés II fejezet 11. pontjának első bekezdését a megbízási díj vonatkozásában az alábbiak szerint módosítják:

- 1. A felek megállapodnak abban, hogy 2017. január 1. napjától a megbízottat a lakások, helyiségek, egyéb ingatlanok kezelésével kapcsolatban a kezelésre átadott ingatlanok összterülete alapján 125- Ft/m²/hó + Áfa megbízási díj illeti meg.*

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés módosítás a szerződés egyéb rendelkezéseit nem érinti, azok változatlan tartalommal továbbra is hatályban maradnak.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Mátészalka, 2016. október

.....
Mátészalka Város Önkormányzata
Dr. Hanusi Péter
megbízó

.....
Szalka-Víz Kft.
Némedi Lajos
megbízott

Jogi ellenjegyzés:.....

Pénzügyi ellenjegyzés:.....



**SZALKA-VÍZ MÁTÉSZALKA IPARI,
KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.**

Mátészalka, Kisfaludy út 8.

2016 OKT 04

Iktatószám: 18-254/2016

Ügyintéző: Helmeczi Gyula

Tárgy: Javasolt Előterjesztés a Szalka-Víz Kft.

2017. évi ingatlan-kezelési megbízási díjának meghatározásához

Dr. Hanusi Péter!

Pe'nygy
Patac

*Mátészalka Város Önkormányzata
Dr. Hanusi Péter Polgármester Úr részére*

Mátészalka

*Hősök tere 9.
4700*

Tisztelt Polgármester Úr!

A Szalka-Víz Kft. és Mátészalka Város Önkormányzata közötti – a város tulajdonában álló bérlakások és nem lakáscélú ingatlanok kezelésére vonatkozó - ingatlankezelési megbízási szerződésben foglalt megbízási díj mértékét 2017. január 1. napjától az alábbi előterjesztés szerint javasoljuk megállapítani:

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4701 Mátészalka, Hősök tere 9 Pf. 31	
Érkezett: 2016. 10. 04	
Szám: 58-3/16.	
Ügyintéző: Dr. Patac	Melléklet:

**JAVASOLT
ELŐTERJESZTÉS**

- a Képviselő-testülethez -

A Szalka-Víz Kft. ingatlankezelési feladatellátására vonatkozó megbízási díj 2017. évi mértékének meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szalka-Víz Kft. 2016. január 1. napjától ingatlankezelési megbízási szerződés keretében látja el az önkormányzati tulajdonú bérlakások és nem lakáscélú ingatlanok kezelését.

I. Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a szerződésben foglaltak szerint a Szalka-Víz Kft. a feladat ellátásáért megbízási díjra jogosult, melynek jelenlegi összege 115 Ft/m²/hó+Áfa.

II. A Szalka-Víz Kft. részére, az ingatlankezelési megbízási szerződés keretében végzett feladatok ellátásáért járó megbízási díj általunk javasolt mértéke 2017. január 1. napjától kezdődően 125 Ft/m²/hó+Áfa.

A javaslat indoklása:

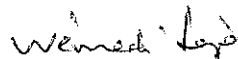
A társaság 2017. évre, az idei évhez képest, jelentősebb számban tervez ingatlan-karbantartást és felújítást, valamint az önkormányzati bérlakások és egyéb bérlemények körében végzett részletes műszaki állapotfelmérés folytatását. A feladatok maradéktalan elvégzéséhez egy fő műszaki munkatárs bevonása szükséges.

A javasolt megbízási díj mértékének megállapításánál figyelembe vettük továbbá a jövő évre tervezett minimálbér és garantált bérminimum emelkedésének mértékét, továbbá a szakmai szervezetek által javasolt inflációt követő bérfejlesztést.

Kérem, szíveskedjenek előterjesztésemet megtárgyalni.

Mátészalka, 2016. szeptember 30.

Tisztelettel:



Némedi Lajos
ügyvezető

SZALKA-VÍZ KFT.
4700 Mátészalka,
Kisfaludy út 8
-1-

Szalka-Víz Kft.
4700 Mátészalka, Kisfaludy utca 8.

1. sz. melléklet

KIMUTATÁS ELŐTERJESZTÉSHEZ
- az ingatlankezelés 2017. évi javasolt megbízási díjának meghatározásához -

2016. 01-08. hónapban az ügyfélszolgálati csoport által ingatlankezelésre fordított
tényleges munkaórák száma: **3 704,50**

2016. évi üzleti tervben az ügyfélszolgálati csoport részére tervezett, ingatlankezelésre
fordítandó munkaórák száma, melyre a nettó 115 Ft/m²/hó megbízási díj nyújtott
fedezetet: **3 635,00**

A 2016. évi üzleti évben az ügyfélszolgálati csoport által egész évre várható,
ingatlankezelésre fordított munkaórák száma: **5 556,00**

Ez a tervhez képest **52,9 %-os** növekedést jelent, melyet ha a m²-es díjra
átszámoljuk, akkor **60 Ft/m²/hó** megbízási díj növekményt jelentene. (2016. évben kb.
175 Ft/m²/hó önköltséget fog társaságunknak ez a feladatellátás a valóságban
jelenteni.)

Bízva abban, hogy az állapotfelméréseket követően már társaságunknak 2017. évben
nem kell a 2016. évihez hasonló mennyiségű munkát elvégezni, így
előterjesztésünkben nettó **10 Ft/m²/hó** megbízási díj növekménnyel, **nettó 125
Ft/m²/hó + ÁFA** megbízási díjat javasolunk elfogadni.

**A tervezett növekmény csak részben tartalmazza a várható minimálbér emelés,
esetleges bérfejlesztés, a bevonásra tervezett műszakis munkatárs személyi
jellegű kiadásait.**

Mátészalka, 2016. szeptember 30.

Némedi Lajos

Némedi Lajos
ügyvezető

SZALKA-VÍZ KFT.
4700 Mátészalka,
Kisfaludy út 8


-1-

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 58-3/2016.
 Javaslat a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató
 Korlátolt Felelősségű Társasággal fennálló
 ingatlankezelési megbízási szerződés
 módosítására

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Molnárné Ináncsi Anita

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: POPOSNÉ DR. UJVÁCS ZSUZSANNA TÁJÉKOZTÓ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a melléklet-ismertetési javaslat megfelel a jogszabályi előírásoknak / P. J. C.
NÉV: KIRSCHMANNÉ MÁRCSI ANNA PÉNZÜGYI KÖZVEZETŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az ingatlankezelésre vonatkozó költségtérítésközlő-bea az illeték szempontjából helyes. / M. J. C.
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2016. október 13. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2016. október 13. 