

Gyomaendrőd Város Önkormányzata

Képviselő Testülete

Gyomaendrőd

Tárgy: lakásgazdálkodásról beszámoló

Tisztelt Képviselő Testület!

Gyomaendrőd Város Önkormányzata 522/2012(IX.27)Gye KT határozatában a Gyomaszolg Ipari Park Kft részére meghatározta a szempontrendszert az önkormányzati bérlakások kezelői szerződésben foglalt kötelezettségeinek beszámolásáról.

1. A bérlakások műszaki állapota:

A szeptemberi Testületi Ülésen részletesen bemutatásra került a Polgármesteri Hivatal lakásügyi előadója és a Gyomaszolg Ipari Park Kft. ügyintézőjének közösen tett helyszíni bejárásának megállapítása.

Költségalapú bérlakások:

- Az **Endrődi út 5-7.szám alatti költségalapú bérlakásoknál** a lakásokban műszaki probléma nem merült fel.
- Az épület tetőszerkezetén eresz, tetőléc, korhad, néhány cserép porlik, javítása elkezdődött
- Az A,B,C, épület lábazatánál a parapetfal és folyosó burkolata meg van repedve.

Magtárlaposi úti bérlakások:

- Együttes probléma, hogy a műanyag nyílászárók vetemednek, tetőablakok rosszul zárnak. Az épület tető szerkezetén néhány a porlott cserepek cserélve lettek. A lakásokat elválasztó kerítéseknél, a faanyag néhol el van korhadva a bérlők gondosságának hiánya miatt, rövidesen cserére szorul.
- A 14/2. szám alatti bérlakásnál a bejárati ajtó el van vetemedve.
- A 14/4. szám alatti bérlakásnál a külső terasz lábazatánál a vakolat omlik. A felső szinten az ablak körüli rész penészedik.
- A 16/1. szám alatti bérlakásnál a fürdőszoba ablakpárkánya körül a kismértékű penészesedés tapasztalható, penészlő meszelés szükséges a bérlő részéről.
- A 16/3. szám alatti bérlakásnál a terasz burkolata kis alapterületen felfagyott.

Szolgálati bérlakások:

- Apponyi u. 24 szám alatti bérlakásban élő bérlők a lakásokat rendeltetésszerűen használják azonban a C jelű lakásban lakó bérlő a szemetet az üres tárolóban tárolja.
- Hősök út. 39/B. szám alatti bérlakás falai repedezett, a fürdőszobában az ajtó mögött a fal penészedik.
- A Vásártéri ltp. 1/4 szám alatti szolgálati bérlakásnál is visszatérő penészedés található.
- Álmos út. 11szám alatti bérlakáshoz tartozó tárolóépületen a palát cserélni kell és a léceket kicserélni, mert a további beázások az épületben tehet kárt.
- Fő u.210.szám alatti bérlakásban az utcai ablakok fából készültek, azonban azok műszaki állapota rossz, a fakeret korhad.

Szociális bérlakások:

- Együttes probléma , hogy a nyílászárók korhadtak, rosszak, cserére szorulnak.
- Az Okóber 6. ltp. A, B, épület lépcsőház üvegfa beázik, a víz becsurog és az a földszinten megáll, a falak vizesednek.
- A, B lépcsőház felől az épület fala, kb. a 3. emelet magasságában a konvektor szellőző nyílása alatt a vakolat nagyobb felületen leesett.
- Az Október 6.ltp. B/12 és B/13 alatti lakásban a kisházban az ablak alatt a csapadék víz befolyik. B/13sz alatti lakásban a gázóra, díjtartozás miatt leszerelésre került.
- A Vízmű sor 2/E.sz alatti bérlakás falai vizesednek, a festéket ledűrja. Az ablakok műszaki állapota rossz.
- A Vízmű sor 2/G.sz alatti bérlakás falai vizesednek, a vizesedés a festéket ledűrja, műszaki állapota rossz.
- A Fő u. 133.sz alatti lakás külső vakolata mállik .

2.Kezelői intézkedések a bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében:

- Az Október 6 ltp. B. lépcsőháznál villám okozta károk miatt a felcsengető rendszer javításra került.
- A Magtárlaposi u. 16/3 sz. alatti bérlakásban vízszerezési munka,Wc tartály csere volt.
- Az Endrődi út 5-7 lakásnál C/3, C/4 gázkazánt javítottunk. Folyamatos gond az utcai kapunál az elektromos zár.
- Megtörtént a 16. lakásokban a gázkazánokhoz a flexibilis gázcsövek cseréje, valamint a teljes felülvizsgálat.
- Apponyi úti bérlakások tetőterébe egy használaton kívüli kéménybe több ezer méhcsalád költözött be a kártevőirtás megtörtént.

- A Népliget úti bérlakásnál az egyedi vízóra beszerelése folyamatban van, mert a belső rendszert kell kiépíteni elsőként.
- A Népliget út 1/A, 1/B, jelű bérlakásnál keletkezett tűzkár helyreállítása folyamatban van. Előreláthatóan január közepére a bérlők saját fogyasztási helyükről fogják használni az áramot.
- A Népliget u. 1/B jelű bérlakásba a gáztűzhely megvásárlása és beszerelése megtörtént.
- A Vízmű sor 2/G jelű lakásban a villanszerelési munkát elvégeztük.
- A Vízmű sor 2/P, 2/N jelű lakásnál megtörtént a nyílászárók kiszedése.
- A Fő út 210.szám alatti tető beázásának helyrehozatala megtörtént.
- A Magtárlaposi u. 1-3/I. szám alatti bérlakásban a konyhaszekrény átalakítása megtörtént.

Költségalapú lakások karbantartása:

Endrődi u. 5-7 C/3,C/4, lakás gázkazán javítása, flexibilis csövek cseréje, gázkazánok átvizsgálása, javítása	61.760 Ft +Áfa 37. 196 Ft +Áfa 18 .150 Ft +Áfa
Endrődi u 5-7 kaputelefon javítás	
Magtárlaposi u. 16/1 bejáró feltöltés	44.000 Ft.+Áfa
Magtárlapos 1-3 fűtésrendszer feltöltés, beüzemelés	26 .677 F t+Áfa
Kulcsmásolás Magtárlapos 1-3	2.016 Ft +Áfa
Magtárlaposi u. 1-3/I. konyhaszekrény átalakítása	47. 000 Ft +Áfa
Magtárlaposi u. 14/3 tetőjavítás	25.931 Ft +Áfa
Magtárlaposi u. 16/3 vízszerelési munka	<u>13. 700 Ft +Áfa</u>
Összesen:	276 .430.-Ft +Áfa

Költségalapú lakások üzemeltetési költsége:

A költségalapú lakások üzemeltetése magában foglalja az Endrődi úti lakásoknál foglalkoztatott gondnok 12 havi bérét és járulékait(havi 50750 +járulék),a lakásügyi ügyintéző munkabérének és járulékának $\frac{1}{4}$ részét(22.125 + járuléka), az üres lakások után a szolgáltatók által számlázott víz, gáz és villamosenergia díjat, a közös használatú épületrészek közüzemi díját.

Üzemeltetési költség	1.372.480 Ft+ Áfa
----------------------	-------------------

Összesen:	2. 094. 116 Ft
------------------	-----------------------

Szolgálati, szociális lakás:**Karbantartás:**

október 6 ltp A lh felcsengető rendszer	
javítása, villanytűzhely beszerzés és beüzemelés:	53. 823 Ft+Áfa
Apponyi út kártevő irtás	30 .458 Ft+Áfa
Népliget u 1/B gáztűzhely vásárlás és beüzemelés	31 .189 Ft+Áfa
Vízmű sor 2/P és 2/N lakásokban ajtó és ablak	
kiszedés, elszállítás	7. 972 Ft+Áfa
Vízműsor 2/G villamosenergia bekötő vezeték csere	26. 180 FT+Áfa
Népliget u ¼ kazán javítás, tüzeset utáni helyreállítás	<u>97. 151 Ft+Áfa</u>
	313. 402 Ft

Üzemeltetési költség: 858. 633 Ft

Lakbér és garázsdíj előírás szoc. és ktsg . összesen 8.789.150 Ft

Önkormányzati lakásalap számlába átutalt előírás 4.387.070 Ft

Lakásalap számla:

4791 lakásalap számla év eleji nyitó egyenlege: -3.573.637 Ft

szociális és szolg.lakás 2014/12/31-ig befolyt bevétel: 3.760.366 Ft

Szoc és szolgálati lakás karbantartás és üzemeltetés díja: 1. 172 .035 Ft

Lakásalap számla év végi egyenlege: - 985. 306 FT

3.Lakbér alakulása:

Ft		
Megnevezés	Előírás (éves)	Teljesítés 12-31-ig
lakbér, garázs bevétel	8.789.150	8.255.126

A bérlők néhány kivétellel pontosan, illetve rövid határidejű csúszással rendezik a lakbért.
A lakbérhátralékosok részére a fizetési felszólítást minden hónapban kiküldjük. Ennek hatására javul a fizetési fegyelem.

4.Bérlői kötelezettség teljesítése:

A költségalapú bérlakások esetében nem jellemző a lakbértartozás, a bérlők időben megfizetik a kiszámlázott összeget. A szociális lakások esetében azonban gyakori a nemfizetés, ez ellen a havi felszólítással élünk, nagyobb tartozás esetén pedig már több alkalommal éltünk bérleti jogviszony megszüntetésének javaslatával.

2014/12/31-ig jelentős összeggel tartozók:	
Gyomaendrőd Apponyi u. 24/C	116.880.-Ft
Gyomaendrőd Apponyi u. 24/B	144.982.-Ft

Elmaradás esetén már több alkalommal fizetési felszólítást küldtünk a lakóknak.

5. Elmaradás teljesítésére érdekében tett intézkedés:

- felszólítás(tértivevény)
- ellenőrzés
- bérleti szerződés felmondásának kezdeményezése

Kérem a Tisztelet Képviselő Testületet, beszámolom elfogadására.

Gyomaendrőd,2015/01/14

Fekete József
ügyvezető