

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

1.Költségalapú bérlakások:

- Az Endrődi út 5-7.szám alatti költségalapú bérlakásoknál.
- Az A,B,C, épület lábazatánál a parapetfal és folyosó burkolata meg van repedve. Az épület szennyvízelvezető csőve nagyon kis keresztmetszetű a zsírlerakódás miatt nehéz takarítani. Megoldás lenne nagyobb átmérőjű PVC cső beépítése, de az költséges. A bejárati ajtókat, kaput a hőingadozás miatt több alkalommal kell javítani, mert nem lehet kinyitni.
- Az A,B,C épületet összekötő pergola felújítása, festése időszerű lenne.

2.Magtárlaposi úti bérlakások:

- Együttes probléma, hogy a műanyag nyílászárók vetemednek, tetőablakok rosszul zárnak. A lakásokat elválasztó kerítéseknel, a faanyag néhol vagy teljesen el van korhadva az elkorhadt részek cserélni kellene.
- A 14/1, 16/3. szám alatti bérlakásnál a terasz burkolata kis alapterületen felfagyott mozognak, cserére szorulnak.
- A Magtárlaposi u. 1-3.szám alatti lakásoknál a visszatérő penészedés a legnagyobb probléma.

3.Szolgálati bérlakások:

- Apponyi u. 24/A szám alatti bérlakásban a nagyszoba válaszfala, ami közös a szomszédos bérlővel másfél méter magasan fel van, vizesedve omlik a falról a mész.
- A szomszédos bérlőhöz Dr. Al Ani Amer-hez nem tudunk bejutni és feltárni a vizesedés okát, mert nem tartózkodik Magyar országon.
- Hősök út. 39/B. szám alatti bérlakás falai repedeznek, nyílászárók huzatosak nem zárnak jól.
- A Vásártéri ltp. 1/4 szám alatti szolgálati bérlakásnál is visszatérő penészesedés található.
- Álmos út. 11. szám alatti bérlakáshoz tartozó tárolóépület javításra szorul.
- Fő u.210.szám alatti bérlakásban a spájz, a konyha és a kisháló falai penészesednek, a penészesedést a bérlő lemosással távolítja el. A lakásban több helyen a plafonon beázás nyomai láthatók.
- A Katona J. u. 54.szám alatti szolgálati bérlakásnál a tetőn a pala több helyen beázik. Az utcai szoba ablakát cserélni kellene, mert teljesen el van korhadva.

4.Szociális bérlakások:

- 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/11sz alatti lakásban, a kishálóban az ablak alatt a tapéta hiányzik, mivel eső esetén az ablak alja beázik.
- A Vízmű sori lakásoknál a falak vizesednek, a festéket ledurja. Az ablakok műszaki állapota rossz.
- A Fő u. 133.sz alatti lakás külső vakolata málik és részben már lehullt.
- A Népliget u. 1/A szám alatti bérlakásnál a csatorna kb. 6.méter hosszúságban lyukas, cserélni kellene.

Utóellenőrzés

Az önkormányzat bérlakásaiban élő bérlők kötelezettségeinek eleget tettek.

2. Kezelői intézkedések a bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében 2015-ben:

A Gyomaszolg Ipari Park Kft. által többször bemutatásra került a lakáskezelés és karbantartás problémája.

- A Népliget út 1/A, 1/B, jelű bérlakásnál 2014-ben keletkezett tűzkár helyreállítása 2015 januárban megtörtént a két bérlő a saját fogyasztási helyükről használják az áramot.
- Az ikresítés is megtörtént a vízfogyasztás is külön vízóráról megy.
- A Népliget u. 1/A, szám alatt kazánjavítás történt.
- Álmos u. 11. szám alatt külső szennyvízrendszeren dugulást volt szakemberrel elvégeztettük.
- A Fő út 45/2 szám alatt gázkazán (szivattyú) javítás történt.

- Katona J u. 54.szám alatti lakásnál, a villanyóránál vezetékJavítás történt.
- Magtárlaposi u. 14/1. szám alatt wc tartály csere történt.
- Magtárlaposi u. 14/1,16/1-ben kazán, javítás.
- Magtárlaposi u. 14/3-ban a gázkészülék szivattyúcsereje is megtörtént.
- Az Endrődi út 5-7 lakásoknál az utcai kapunál a zár és az nagykapu is javítását elvégeztük. A tetőn eltört cserepeket kicseréltük a beázások elkerülése érdekében.
- Rágcsálok elszaporodtak irtása megtörtént.
- Endrődi u. 5-7 C/4, C/5, szám alatti lakásoknál szennyvízvezetékben dugulás volt, amit szakember segítségével elvégeztettünk.
- Az Alföldvíz Zrt. részéről vízmérő órák hitelesítésének cseréje 8. lakásnál megtörtént.
- Az Október 6 ltp. B lépcsőháznál a külső lépcső, javításra került.
- Magtárlaposi u. 1-3.szám alatti lakásoknál bejáró készült.

2015. évben az alábbi felújítási karbantartási munkákat 12.31.-ig:

Költségalapú lakások karbantartása:

Endrődi u. 5-7 8. lakásban vízmérő csere	49.755.-Ft +Áfa
Endrődi u. 5-7 rágcsálóirtás	76.901.-Ft +Áfa
Endrődi u. 5-7 C/4, C/5, dugulás elhárítás	30.800.-Ft +Áfa
Magtárlaposi u 14/1 vízszerezési munka	6.382.-Ft +Áfa
Kazánjavítás	20.394.-Ft+ Áfa
Magtárlaposi u. 16/1 kazánjavítás	32.430.-Ft.+Áfa
Magtárlaposi u. 14/3 kazánjavítás	86.643.-Ft +Áfa
Magtárlaposi u. 1-3 bejáró készítés	70.643.-Ft+Áfa
Magtárlaposi u. 1-3 villanszerelés	8.910.-Ft+Áfa
<hr/>	
Összesen:	382.858.-Ft +Áfa

Költségalapú lakások üzemeltetési költsége

Üzemeltetési költség: 1.112.339.-Ft +Áfa

Összesen: 1.898.899.-Ft

Szolgálati, szociális lakások karbantartása

Népliget u. 1/A/B áramfogyasztás mérőhely kialakítása	195.228.-Ft +Áfa
Népliget u. 1/B mosdó alatti Pvc cső javítása	7.016.-Ft +Áfa
Népliget u. 1/A/B ivóvízvezeték ikresítés	84.289.-Ft +Áfa
Fő út 45/2 gázkazán javítás	66.346.-Ft +Áfa
Katona J. u.54.szám villanyóra javítás	15.950.-Ft +Áfa
Vásártéri ltp.1/2 gáz vezetékjavítás	215.261.-Ft +Áfa
Álmos u. 11. dugulás elhárítás	25.492.-Ft +Áfa
Október 6.ltp. B épület lépcsőjavítás	66.000.-Ft +Áfa
Október 6.ltp. B épület zárcsere	5.597.-Ft +Áfa
Vízmű sor villamos vezetékjavítás	3.347.Ft +Áfa
Összesen:	684.526.-Ft +Áfa

Üzemeltetési költség: 397.524.-Ft

Lakbér és garázsdíj előírás szoc. és ktsg. összesen: 7.897.608.-

Önkormányzati lakásalap számlába átutalt előírás

Ebből már átutalt I-III, negyedév	3.331.540.-Ft
IV. negyedévi utalás önkormányzat felé	<u>1.080.330.-Ft</u>
Összesen:	4.411.870.-

Lakásalap számla

4791 lakásalap számla év eleji nyitó egyenlege: -2.468.231.-

Szociális és szolg. Lakás 2015/12/31-ig előírt bevétel: 3.456.635.-

Szoc és szolgálati lakás karbantartás és üzemeltetés díja: 1.082.050.-
Karbantartás és üzemeltetés ÁFÁ-ja: 292.153.-

Lakásalap számla év végi egyenlege: -385.799.-

3.Lakbér alakulása:

Megnevezés	Előírás (éves)	Teljesítés 12-31-ig
Lakbér bevétel	7.760.815.-	7.880.720.-
Garázs bérleti díj	107.690.-	136.829.-

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 élünk bérleti jogviszony megszüntetésének javaslatával.

Lakbértartozás 2015	2015/12/31-ig	
Szabó István	Gyomaendrőd Vízmű sor 2/J	13.170.-Ft
Raffael Jenőné	Gyomaendrőd Október 6. ltp A/13	212.640.-Ft
Lehóczki Gergő	Gyomaendrőd Apponyi u. 24/C	164.605.-Ft
Özv Mórócz Józsefné	Gyomaendrőd Vízmű sor 2/H	22.560.-Ft

Elmaradás esetén fizetési felszólítást küldünk a lakónak.

5. Elmaradás teljesítésére érdekében tett intézkedés:

- felszólítás
- ellenőrzés
- bérleti szerződés felmondás kezdeményezés

6. Tervezett kezelői intézkedések 2016-os évre.

- A kezelő gondoskodik az épület, illetve azok központi berendezéseinek karbantartási, felújítási, pótlási cserekötelezettsége körében az azonnali beavatkozást igénylő munkák elvégzéséről gondoskodik.
- Tervezhető, ill. nem tervezhető karbantartási felújítási, pótlási és cserekötelezettsége körébe tartozó munkák elvégzése.
- Endrődi u. 5-7.úti lakásoknál repedések megszüntetése fal javításai.
- Magtárlaposi úti lakásoknál a kerítéslécek javítása, pótlása.
- Apponyi úti 24/A lakásnál a vizes fal javítása.
- Október 6. ltp. B/11. számú lakásnál eső esetén az ablak alja beázik annak javítása.

Kérem a Tisztelet Képviselő Testületet, beszámolom elfogadására.

Gyomaendrőd, 2016-01-18



Fekete József
ügyvezető

GYOMASZOLG IPARI PARK KFT.
55. Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.
Telefon: 66/386-233, Fax: 66/386-269
E-mail: 10665387-2-04
Szám: 11733120-26653897