

## Beszámoló önkormányzati lakások kezeléséről

### 2016. 1-2. hónap

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

#### **I. Bérlakások műszaki állapota**

2016.március 01-től a Zöldpark Nonprofit Kft. átvette a Gyomaszolg Ipari Park Kft.-től a lakások kezelését. A lakások műszaki állapotáról a Zöldpark Nonprofit Kft. készített beszámolót.

#### **II. A bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében 2016 1-2. hónapban elvégzett karbantartási feladatok**

##### Költségalapú lakások karbantartása:

Magtárlaposi u. 16/4 víz és fűtésjavítás	10.781.-Ft
Karban tartási költség összesen:	10.781.-Ft
Üzemeltetési költség:	173.124.-Ft

##### Szolgálati, szociális lakások karbantartása:

Vásártéri ltp. 1/2 kazánjavítás	16.000.-Ft
Apponyi u. 24/C kazánjavítás, vízmelegítő beszerelése	87.685.-Ft
Karban tartási költség összesen:	103.685.-Ft
Üzemeltetési költség:	424.895.-Ft

### III. Lakbér alakulása

#### Szolgálati és szociális bérlakás lakbér

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	550 090 Ft	550 090 Ft	<b>0 Ft</b>
2016.03.01. nyitó egyenleg:	-385 799 Ft		
Karbantartás költsége:	-260 215 Ft		
Üzemeltetési költség:	-282 953 Ft		
<b>Lakásalap egyenleg:</b>	<b>-378 877 Ft</b>		

#### Költségalapú bérlakás lakbér

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	721 820 Ft	717 038 Ft	<b>-4 782 Ft</b>
Garázs bérleti díj	23 055 Ft	23 055 Ft	<b>0 Ft</b>
<b>Összesen:</b>	<b>744 875 Ft</b>	<b>740 093 Ft</b>	<b>-4 782 Ft</b>
Önkormányzati lakásszámlára átutalás	-744 875 Ft		
2016.03.01. nyitó egyenleg:	0 Ft		
Karbantartás költsége:	-10 781 Ft		
Üzemeltetési költség:	-173 127 Ft		
Költségek átszámlázása önkormányzat felé:	183 908 Ft		
<b>Egyenleg összesen:</b>	<b>0 Ft</b>		

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

#### **IV. Bérleti kötelezettség teljesítése**

A költségalapú bérlakások esetében nem jellemző a lakbértartozás, a bérlet időben megfizetik a kiszámlázott összeget. A szociális lakások esetében azonban gyakoribb a nem illetve késve fizetés, a tartozás felhalmozódás elkerülése érdekében, havi felszólítással élünk. Több havi tartozás esetén pedig javasoltuk a bérleti jogviszony megszüntetését, ezt már több alkalommal megtettük.

#### **Be nem hajtható lakbértartozás**

Rafael Jenőné	260.360.-Ft
Lehóczki Gergő	164.605.-Ft
Özv. Mórócz Józsefné	22.560.-Ft

#### **V. Elmaradás teljesítés érdekében tett intézkedés**

- felszólítás
- ellenőrzés
- bérleti szerződés felmondás kezdeményezés

2016.03.01. hatállyal, a **lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 15/2016. (VI. 7.) önkormányzati rendelettel** a Képviselő-testület az önkormányzati lakások kezelői jogát a Zöldpark Gyomaendrőd Nonprofit Kft-nek adta át.

A 2017 évre vonatkozó karbantartási tervezetet a Zöldpark Gyomaendrőd Nonprofit Kft beszámolója tartalmazza.

Gyomaendrőd, 2017.02.08.

Dinya József  
ügyvezető



**Zöldpark KFT**

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: [zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu](mailto:zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu)

T/fax: 66/386-269

Tárgy: Lakáskezelés beszámoló

Iksz.: 17 / 2017

**Tisztelt Képviselő Testület!**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 15/2016. (VI. 7.) önkormányzati rendelettel a Képviselő-testület az önkormányzati lakások kezelői jogát a Zöldpark Gyomaendrőd Nonprofit Kft-nek adta át.

A beszámoló bemutatja a szolgálati és szociális, valamint a költségalapú bérlakások 2016. március 1- és 2016. december 31. közötti időszak alatti kezelését.

A Zöldpark Gyomaendrőd Nonprofit Kft elkészítette a beszámolót, amelyet elfogadásra benyújtok

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

A beszámolót elfogadásra benyújtom.

Gyomaendrőd, 2017. február 8.

Tisztelettel:

Dinya József  
ügyvezető

**ZÖLDPARK GYOMAENDRŐD  
NONPROFIT KFT.**  
500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.  
Adószám: 14596421-2-04

## **Beszámoló önkormányzati lakások kezeléséről**

**2016. 3-12. hónap**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 15/2016. (VI. 7.) önkormányzati rendelettel a Képviselő-testület az önkormányzati lakások kezelői jogát a Zöldpark Gyomaendrőd Nonprofit Kft-nek adta át.

A beszámoló bemutatja a szolgálati és szociális, valamint a költségalapú bérlakások 2016. március 1- és 2016. december 31. közötti időszak alatti kezelését.

### **I. A bérlakások műszaki állapota:**

Az Önkormányzati Hivatal lakásügyi előadója és a Zöldpark Gyomaendrőd Nonprofit Kft. ügyintézőjének közös, helyszíni bejárásának megállapításai:

#### **1. Szolgálati és szociális bérlakások**

**Hősök u. 39/B** szám alatti bérlakás falai repedeznek, nyílászárók huzatosak rosszul zárnak.

**Katona J. u. 54.** szám alatti szolgálati bérlakásnál, fürdőkád rozsdás sérült, mosdó csaptelep nem működik, a tetőn a pala több helyen beázik.

##### **Október 6 ltp. A, B,**

- épület lépcsőház üvegfa beázik, a víz becsurog a falak vizesednek.
- lépcsőház felőli oldalon, kb. a 3. emelet magasságában a konvektor szellőző nyílása alatt a vakolat nagyobb felületen leesett.
- B/11 szám alatti lakás, az ablak rossz állapota miatt beázik.

**Vízmű sori** lakásoknál a falak vizesednek. Az ablakok műszaki állapota rossz.

**Fő út 133.** szám alatti lakás külső vakolata mállik és részben már lehullt.

**Népliget u. 1/A** szám alatti bérlakásnál a csatorna kb. 6m hosszúságban lyukas cserélni kell.

#### **2. Költségalapú bérlakások**

##### **Endrődi út 5-7.szám alatti bérlakásoknál:**

- az A,B,C, épület lábazatánál a parapetfal és folyosó burkolata megrepedt.
- az A,B,C épületet összekötő pergola felújítása, festése időszerű.

**Magtárlaposi úti bérlakások:**

- általános együttes probléma, hogy a műanyag nyílászárók vetemednek, tetőablakok rosszul zárnak.
- a lakásokat elválasztó kerítéseknél, a faanyag több helyen el van korhadva, az elkorhadt részeket cserélni kell.
- a lakások együttes problémája a gázkazánok állandó felújítása, karbantartása.
- a Magtárlaposi u. 1-3.szám alatti földszinten lévő lakásoknál, visszatérő penészedés a legnagyobb probléma.

**3. Utóellenőrzés eredménye**

- Az önkormányzat bérlakásaiban élő bérlők kötelezettségeinek eleget tettek.
- A karbantartási munkák a fontossági sorrendet figyelembe véve részben megtörténtek.
- Az elmaradt karbantartások a 2017-es évre lettek betervezve.

**II. A bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében 2016 3-12. hónapban elvégzett karbantartási feladatok**

**Szolgálati és szociális lakások karbantartása**

Október 6. ltp. B/3 konvektor javítás, villanszerelés	94 169 Ft
Október 6.ltp.A/13 konvektor jav., vízmérő csere, ablakszárny jav.,	67 313 Ft
Vásártéri ltp. 1/2 WC felújítás	16 852 Ft
Apponyi u. 24/A szárító vakolat felrakása	83 524 Ft
Apponyi u. 24. tetőszerkezet javítása	169 990 Ft
Apponyi u. 24/C fal szegély, esőcsatorna, párkány felújítás	58 389 Ft
Október 6. ltp. B lépcsőház festése	457 446 Ft
Álmos u. 11 kazánjavítás, szennyvízrendszer felújítása	180 581 Ft
Népliget u. 1/A cserép, párkányjavítás	15 970 Ft
Katona J. u. 54 fürdőszoba felújítása	144 127 Ft
Fő út. 133 tető javítása	52 834 Ft
Vízmű sor 2. vízmérő csere	9 101 Ft
Fő út 45. vízmérő csere, vízrendszer elfagyásának megszüntetése	78 208 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1 428 504 Ft</b>

**Költségalapú lakások karbantartása**

Endrődi u. 5-7, udvarkarbantartás	28 935 Ft
Endrődi u. 5-7, 8-as lakásban vízmérő csere	59 263 Ft
Magtárlaposi u. 16/1, 16/2, 16/3, 16/4 kazánjavítás	72 945 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>161 143 Ft</b>

### III. Lakbér alakulása

#### Szolgálati és szociális bérlakás lakbér

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	2 803 850 Ft	2 796 670 Ft	<b>-7 180 Ft</b>
2016.03.01. nyitó egyenleg	-378 877 Ft		
Karbantartás költsége	-1 428 504 Ft		
Üzemeltetési költség	-724 629 Ft		
<b>Lakásalap egyenleg</b>	<b>271 840 Ft</b>		

A szolgálati és szociális bérlakásoknál a beszedett díjak elkülönített számlára kerülnek. Ez szolgál fedezetül a karbantartási üzemeltetési költségekre. A szolgálati és szociális bérlakásoknál megmaradt összeg (lakásalap), amely 271.840,- Ft, 2017-ben a beszámolóban betervezett felújításokra, javításokra lesz fordítva.

#### Költségalapú bérlakás lakbér

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	3 625 660 Ft	3 607 340 Ft	<b>-18 320 Ft</b>
Garázs bérleti díj	113 960 Ft	113 960 Ft	<b>0 Ft</b>
<b>Összesen:</b>	<b>3 739 620 Ft</b>	<b>3 721 300 Ft</b>	<b>-18 320 Ft</b>
Önkormányzat lakásszámlára átutalás	-3 739 620 Ft		
2016.03.01. nyitó egyenleg:	0 Ft		
Karbantartás költsége:	-161 143 Ft		
Üzemeltetési költség:	-1 067 028 Ft		
Költségek átszámlázása önkormányzat felé:	1 228 171 Ft		
<b>Egyenleg összesen:</b>	<b>0 Ft</b>		

A költségalapú bérlakásoknál a beszedett lakbér díjak rendszeresen átutalásra kerülnek az önkormányzat számlájára. A kft. felmerülő költségeit (üzemeltetési költség) valamint az elvégzett karbantartási feladatok költségeit leszámolva az önkormányzat felé.

A bérlők néhány kivétellel pontosan, illetve rövid határidejű csúszással rendezik a lakbért, egyes esetekben előre teljesítés is történik.

A lakbérhátralékosok részére a fizetési felszólítást minden hónapban kiküldjük. Ennek hatására is javul a fizetési fegyelem.

#### IV. Bérlői kötelezettség teljesítése

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

<b>Lakbértartozás 2016</b>	2016/12/31-ig	
Szabó István	Gyomaendrőd Vízmű sor 2/J	13.170.-Ft

#### V. Elmaradás teljesítésére érdekében tett intézkedés

- felszólítás
- ellenőrzés
- bérleti szerződés felmondás kezdeményezés

#### VI. Tervezett kezelői intézkedések 2017-es évre

Szolgálati és szociális lakásoknál tervezett, karbantartási és állagmegőrzési munkák:

Gyomaendrőd Október 6. ltp. A/12 ivóvíz almérő beépítése	1,00	db	17 500 Ft
Gyomaendrőd Október 6. ltp. B lépcsőházi kopolit üveg polycarbonát burkolás	36,00	m2	180 000 Ft
Gyomaendrőd Október 6. ltp. B/13 ivóvíz almérő beépítés	1,00	db	17 500 Ft
Gyomaendrőd Apponyi út 24 tetőjavítás	1,00	db	23 900 Ft
Gyomaendrőd Apponyi út 24 ivóvíz almérő + aknaépítés	3,00	db	177 000 Ft
Gyomaendrőd Fő út 133 sz. tetőjavítás	1,00	db	11 500 Ft
Gyomaendrőd Katona J. u. 54 sz. tetőjavítás	1,00	db	650 000 Ft



Gyomaendrőd Vízmű sor 2 sz. ivóvíz almérő beépítése	2,00	db	35 000 Ft
Gyomaendrőd Vízmű sor 2/G sz. ablakjavítás	1,00	db	25 000 Ft
Gyomaendrőd Vízmű sor 2/G sz. ablakjavítás	1,00	db	21 000 Ft
Gyomaendrőd Vízmű sor 2/G sz. ablakjavítás	1,00	db	21 000 Ft
Gyomaendrőd Népliget út 1/A Ereszcsatorna bontása, új csatorna elhelyezése	25,00	m	70 000 Ft
Gyomaendrőd Október 6. ltp. A/2 ivóvíz almérő beépítése	1,00	db	17 500 Ft
Gyomaendrőd Október 6. ltp. B/8 ivóvíz almérő beépítése	1,00	db	17 500 Ft
Összesen:			1 284 400 Ft

**Költségalapú lakásoknál javasolt, karbantartási és állagmegőrzési munkák:**

<b>Gyomaendrőd Magtárlaposi út 14/1-14/4 Deszkakerítés javítása</b>	52,00	m	138 840 Ft
<b>Gyomaendrőd Endrődi út 5-7. Filagória polikarbonát lemez fedése</b>	117,00	m <sup>2</sup>	719 550 Ft
- Közlekedő folyosók járóburkolat repedéseinek fugakitöltése	26,00	m	17 420 Ft
- Régi kerítés bontása, új zárt kerítés építése /hátsó kerítés/	19,00	m	193 325 Ft
- Levált lábazatburkolat javítása	12,00	m	20 040 Ft
- Közlekedő folyosók járóburkolat javítása	4,00	m <sup>2</sup>	6 680 Ft
- Ereszcsatorna javítása	3,00	m	4 950 Ft
- Filagória lazúrfestése	2,00	db	30 800 Ft
- Bejárati nagykapu részleges javítása és festése	1,00	db	13 500 Ft
- Kapucsengő cseréje	1,00	db	90 500 Ft
Összesen:			1 235 605 Ft

A 2017. évi tervben figyelembe vettük, hogy azokra a lakásokra fordítsunk nagyobb figyelmet, amelyek állaga ezzel fenntartható, javítható. Terveink szerint a Vízmű sor 2. sz., illetve a Fő út 133 sz. alatti lakásoknál csak minimális, a lakhatást biztosító elhárítások, javítások történnek.

Megfontolásra javaslom:

- hogy ezeket a lakásokat - akár a jelenlegi bérlőknek, kedvező feltételekkel- adja el az önkormányzat
- vagy kerüljenek ezek a lakások lebontásra, a bérlők áthelyezésre más bérleménybe.

Gyomaendrőd, 2017. február 8.

Dinya József  
ügyvezető