

KEZELÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Gyomaendrőd Város Önkormányzata (5500 Gyomaendrőd, Szabadság tér 1. , képviseli: polgármester)

másrészről a GYOMASZOLG IPARI PARK Kft. (5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2. képviseli: ügyvezető) között a alulírt napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a volt költségvetési üzem megszűnésével a volt tanácsi bérlakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelése tárgyában egymással már 1992. április 24-én szerződést kötöttek. Szerződő felek rögzítik, hogy az eltelt időtartam, valamint az önkormányzat által megvalósított és tulajdonába került önkormányzati bérlakások miatt szükségessé vált az 1992. évi április 24-i megállapodás teljes átdolgozása, melyre tekintettel szerződő felek jelen megállapodás aláírásával azt hatályon kívül helyezik és megállapodnak abban, hogy a kezeléssel kapcsolatos jogok és kötelezettségek vonatkozásában megkötik a jelen szerződést.

2.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1992. április 24-én megkötött megállapodás alapján a jelen szerződés mellékletében feltüntetett lakások vonatkozásában a Gyomaszolg Ipari Park Kft. továbbra is ellátja azok folyamatos kezelését. Ez a feladat kiegészül a 2002. végén átadott 24 db költségalapú bérlakás és garázs kezelésével.

3.) szerződő felek rögzítik, hogy a 2.) pont szerinti folyamatos kezelési kötelezettség keretében a Gyomaszolg Ipari Park Kft köteles:

a) A megbízó által adott eseti rendelkezés szerinti önkormányzati lakások bérlőitől a bérleti díjat beszedni, a bérbeadót megillető jogokat gyakorolni - kivéve a bérleti szerződés megkötését, felmondását -, valamint a bérbeadót terhelő kötelezettségeket teljesíteni.

A bérleti jogviszonyok létesítéséhez szükséges bérleti díjak meghatározására, a bérlő kiválasztására, a bérleti szerződés megkötésére és megszűnésének megállapítására az önkormányzat Képviselő-testülete, amennyiben jogkörét szervére átruházza, úgy a rendeletében meghatározott szerv jogosult.

b) Üzemeltetési feladatok:

A Kft valamennyi lakást üzemeltetésével kapcsolatban mindennemű feladatot végez, vagy elvégeztet, pl.:

- az üresen álló lakások rendszeres ellenőrzése ezek bérbeadásig terjedően,
- a bérleti szerződés megkötését követően a lakás birtokbaadása, azok rendszeres és folyamatos ellenőrzése, évente egy alkalommal a Polgármesteri Hivatal lakásgazdálkodási ügyintézőjének részvételével,
- a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakás birtokba visszavétele,
- a Ltv. 24. §-ában meghatározott esetekben határidőben kezdeményezi, a bérbeadó által történő aláírásra előkészíti, majd kibocsátja a LTV. 25. §-ában meghatározott figyelmeztetéseket, felhívásokat és a felmondásokat,
- a bérleti díjak beszedése, az ehhez kapcsolódó nyilvántartások vezetése,
- évente karbantartási, felújítási terv készítése,
- beszámoló készítése a karbantartási, felújítási terv végrehajtásáról, a lakbérek beszedéséről, felhasználásáról és a lakbérhátralékokról,

- folyamatos adatközlés a közreműködési kötelezettség teljesítése során tett intézkedésekről.

c) Karbantartási feladatok:

A Kft gondoskodik az épületek központi berendezései állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosításáról, ennek érdekében a szükséges megelőző és javítási munkák elvégzéséről.

d) Gyorsjavító tevékenység:

A Kft. az épületek, illetve azok központi berendezéseinek karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettsége körében az azonnali beavatkozást igénylő munkák elvégzéséről gondoskodik.

e) A tervezhető, illetve a nem tervezhető karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettsége körébe tartozó munkák elvégzése.

4.) Szerződő felek kifejezetten és külön rögzítik, hogy a megbízó tulajdonában vannak az alábbi költségalapú bérlakások:

Endrődi u. 5-7. szám alatti

- 14 db C típusú összkomfortos 33.93 m² területű,
- 2 db D típusú összkomfortos 35,70 m² területű

és

Magtárlaposi úti

4 db A típusú összkomfortos 70.10 m² területű + 15 m² garázs,

4 db B típusú összkomfortos 74.07 m² területű + 15 m² garázs.

Szerződő felek rögzítik, hogy ezen lakások átadás-átvételére 2002. október 29. napján került sor. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen ingatlanok első bérleti jogviszonyának megkötésére jelen szerződés megkötését követően kerül sor.

Szerződő felek külön és kifejezetten rögzítik, hogy ezen ingatlanok vonatkozásában a Gyomaszolg Ipari Park Kft köteles az új lakások állagát, állapotát fokozott gondossággal szemelőtt tartva ellenőrizni. Köteles ezen ingatlanok vonatkozásában az általa észlelt, vagy a bérlők által jelzett minden – a rendeltetésszerű használat során jelentkező – minőségi kifogást a tulajdonossal haladéktalanul közölni.

Szerződő felek rögzítik, hogy az új lakások, illetve a garázsok ellenőrzése, karbantartása során észlelt hibák, hiányosságok vonatkozásában a Gyomaszolg Ipari Park Kft külön nyilvántartást is köteles vezetni. Ezen nyilvántartásnak kötelezően tartalmaznia kell az ellenőrzések időpontját, az észlelt hiányosságokat, minőségi kifogásokat, valamint az ellenőrzést végző és a bejegyzést készítő személy adatait.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a Gyomaszolg Ipari Park Kft az új lakások és garázsok vonatkozásában szükség szerint, a lakók jelzései alapján, de legalább negyedévente egy alkalommal köteles ellenőrző bejárást megtartani és azt a fentebb hivatkozott külön nyilvántartásba bejegyezni.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az önkormányzat megkeresésére a Gyomaszolg Ipari Park Kft köteles a betekintést a megbízó részére lehetővé tenni.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérlakások éves fűlvizsgálatának kötelezettsége a Gyomaszolg Ipari Park Kft-t terheli.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az új lakások és garázsok bejárési és ellenőrzési kötelezettségének elmaradásából eredő károk megtérítéséért a Gyomaszolg Ipari Park Kft tartozik felelősséggel és köteles a esetleges mulasztásából eredő károk megtérítésére. A Gyomaszolg Ipari Park Kft. kijelenti, hogy az Endrődi úton található bérlakások esetében a bérlőkkel való kapcsolattartás elősegítése érdekében a Térségi Szociális Gondozási Központnak a lakások üzemeltetésével kapcsolatos bejelentését soron kívül megvizsgálja és a szükséges intézkedést megteszi.

5.) Szerződő felek megállapodnak és a Gyomaszolg Ipari Park Kft. tudomásul veszi, hogy a Magtárlaposi úti bérlakások és garázsok bérlőinek, továbbá az Endrődi úti bérlakások bérlőinek bérleti díját elkülönített számlára fizeti be, ahonnan a Gyomaszolg Ipari Kft. köteles az önkormányzat elkülönített számlájára átutalni, melyről csak az önkormányzat írásos hozzájárulását követően hívhat le pénzt.

6.) Szerződő felek jelen megállapodást határozatlan időre kötik azzal, hogy azt a megbízott nem, a megbízó bármikor indokolás nélkül felmondhatja.

Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben az önkormányzat a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló helyi rendelete, valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. tv. és a Ptk rendelkezései az irányadók.

Gyomaendrőd, 2002. december 10.

Gyomaendrőd Város Önkormányzata

Gyomaszolg Ipari Park Kft.

Pontrendszer a szociális bérlakás iránti pályázatok elbírálásához

A		
1	1./ Egy főre jutó jövedelem a családban és adható pontérték:	
2	nyugdíjminimum 150 %-áig	20 pont
3	nyugdíjminimum 150,1 % - 200 %-áig	15 pont
4	Egyedül élő esetében: nyugdíjminimum 150,1 % - 250 %-áig	15 pont
5	2./ Munkaviszony szerinti pontérték:	
6	2 vagy több fő munkaviszonyban áll	20 pont
7	1 fő munkaviszonyban áll	10 pont
8	Rendszeres pénzellátás	5 pont
9	3./ A lakáshasználat jellege és az adható pontérték:	
10	Albérlet	15 pont
11	családtag, szívésségi lakáshasználat	10 pont
12	4./ A jelenlegi lakás műszaki állapota és az adható pontérték:	
13	rossz műszaki állapot a 8. § (4) bekezdésben foglaltak szerint	20 pont
14	Rendezett, tiszta lakókörnyezet	10 pont
15	5./ A jelenlegi lakásban egy főre jutó m² és az adható pontérték:	
16	10 m ² –ig	15 pont
17	10,1 m ² -től 15 m ² -ig	10 pont
18	15,1 m ² -től 20 m ² -ig	5 pont
19	6./ A jelenlegi lakás komfortfokozata és az adható pontérték:	
20	komfort nélküli	15 pont
21	Félkomfortos	10 pont
22	Komfortos	5 pont
23	7./ Pályázó életkora	
24	18-25 év	5 pont
25	25-35	20 pont
26	35-40	15 pont
27	40 év felett	10 pont
28	8./ Gyomaendrődön állandó bejelentett lakóhely	
29	1-5 év	10 pont
30	5-10	15 pont
31	10 év felett	20 pont
32	9./ Gyomaendrődön bejelentett tartózkodási hely	
33	1-5 év	5 pont
34	5-10	7 pont
35	10 év felett	10 pont
36	10./ Egyéb méltányolható körülmények és a hozzájuk kapcsolódó pontérték:	
37	Tartós beteg, mozgáskorlátozott, rokkant	5 pont
38	gyermekét egyedül nevelő szülő	5 pont
	30 év alatti fiatal házas	5 pont

**Pontrendszer a költségalapú bérlakások iránti pályázatok elbírálásához
Endrődi u. 5-7.**

	A	
1	1./ Egy főre jutó jövedelem és adható pontérték:	
2	nyugdíjminimum 200,1 % - 300 %-áig	10 pont
3	nyugdíjminimum 300,1 % - 400 %-áig	15 pont
4	nyugdíjminimum 400,1 % - ától	20 pont
5	3./ A lakáshasználat jellege és az adható pontérték:	
6	Albérlet	10 pont
7	Családtag	15 pont
8	Saját tulajdonú lakás	20 pont
9	7./ Pályázó életkora	
10	18-62 év (több mint 67 % munkaképességcsökkenés)	5 pont
11	62-65 év	5 pont
12	66-75 év	10 pont
13	76 év felett	15 pont
14	10./ Egyéb méltányolható körülmények és a hozzájuk kapcsolódó pontérték:	
15	Idősek Klubjában tagsági jogviszonyt létesít a pályázat pozitív elbírálását követő 8 napon belül	5 pont
16	A pályázat benyújtásakor a település <u>külterületén</u> egyedül él.	5 pont
17	Pályázó személynek nincs közeli hozzátartozója (házastárs, élettárs, gyermek)	5 pont

Magtárlaposi u. 14-16.

	A	
1	1./ Egy főre jutó jövedelem és adható pontérték:	
2	nyugdíjminimum 200,1 % - 300 %-áig	10 pont
3	nyugdíjminimum 300,1 % - 400 %-áig	15 pont
4	nyugdíjminimum 400,1 % - ától	20 pont
5	2./ Munkaviszony szerinti pontérték:	
6	2 fő munkaviszonyban áll	10 pont
7	1 fő munkaviszonyban áll	5 pont
8	3./ A lakáshasználat jellege és az adható pontérték:	
9	Albérlet	15 pont
10	Családtag	10 pont
11	10./ Egyéb méltányolható körülmények és a hozzájuk kapcsolódó pontérték:	
12	30 év alatti fiatal házas	5 pont
13	Pályázó vagy házastársa/élettársa az önkormányzaton túl a településre betelepülő vállalkozások és más munkahelyek szakember ellátottságát javítja	5 pont
14	Pályázó rövidebb időtartamú jogviszonyt kíván létesíteni	5 pont
15	azok, akik legalább 1 kiskorú gyermek neveléséről már gondoskodnak saját háztartásukban.	5 pont

Gyomaendrőd Város Polgármesteri Hivatala
Keresztesné Jáksó Éva
Osztályvezető
Gyomaendrőd

Helyi lakásrendelet- tervezetüket egyeztetés céljából megkaptuk, személyes megbeszélésünket követően az alábbi módosításokra teszünk javaslatot.

1. A Rendelet 9§ során kérnénk az óvadék nagyságának megállapítását úgy, hogy a havi lakbér tízszerese, de legalább 100.000 FT legyen, és minden esetben megállapításra kerüljön. (szociális kivétellel).
2. 13.§ megnevezésében a szolgálati jellegű lakások jogcímét Önkormányzati lakások piaci alapon címre javasoljuk módosítani, bérlőkijelölési joggal. Így elkerülhető az a jelen rossz gyakorlat, hogy szolgálati lakások évekig üresen állnak, míg az igénylők egyéb piaci alapon lakásra várnak. A bérlőkijelölési joggal rendelkező kötelezettsége közé javasoljuk beletenni, hogy amennyiben a lakás üresen áll (nincs bérlő), a bérleti díj megfizetésére a kijelölő kötelezett.
3. 19.§ előtt tisztázni kell, hogy a jogszabályban nevesített rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átvett lakást az új bérlő, milyen módon és milyen finanszírozási formában alakíthatja saját szükségletének megfelelően:
 - Amennyiben nem tetszik a bérlőnek a lakásban levő berendezés, felszerelés, burkolat, pedig az használható állapotban van, saját költségére elvégeztetheti a munkát, de ellentételezés nélkül. (a végeredmény a lakás része marad)
 - Amennyiben nem jó, nagyon elhasznált, előregedett a berendezés, felszerelés, a bérlő kivitelezői ajánlat előzetes felülvizsgálata alapján, annak jóváhagyását követően a munkálatokat elvégeztetheti, és számla ellenében a lakbérből beszámítást kérhet.
 - 21§.
4. Kezelési szerződés:
 - b. pontjában ez első 4 példaként felhozott feladat törlendő, mivel ez a lakó feladata, és kérjük, ezeket a pontokat a bérlő kötelezettségéhez sorolni.

- A bérleti díj befizetésének rendjét kérjük, minden szerződési formában meghatározni.

- A lakások állapotának havonta történő ellenőrzése kivitelezhetetlen, javasoljuk a 3 havi ellenőrzés szerződésbe foglalását.

5. 3. sz mellékletben az Október 6 ltp A/13 és B/10 lakás 1,5 szobás, míg a Fő út 210 alatti lakás 2,5 szobás.

6. Kérjük, a garázs bérleti díjak felülvizsgálatát, különös tekintettel arra, hogy nem követte az ÁFA emelést a megállapított díj.

Üdvözlettel:

Gyomaendrőd. 2012-09-10

Fekete József s.k.
ügyvezető-igazgató