

GYOMASZOLG IPARI PARK KFT

Gyomaendrőd. Ipartelep út 2.

E-mail: ipgyomaszolg@internet-x.hu

T/fax: 66/386-269

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 megállapításai.

1. Költségalapú bérlakások:

- Az Endrődi úti költségalapú bérlakásoknál műszaki probléma nem merült fel.
- A Magtárlaposi úti bérlakásoknál a 16/3. sz. alatti bérlakásnál az egyik szoba és fürdőszoba, a 16/4. sz. alatti bérlakásnál a lépcsőház falai penészednek.
- A költségalapú bérlakások lakói lakbér és közüzemi díjfizetési kötelezettségüknek rendszerese eleget tesznek.

2. Szolgálati bérlakások:

- Az Álmos u. 11. szám alatti bérlakásnál a bejáratnál és a terasznál hullik a vakolat.
- A Hősök u. 39/B. szám alatti bérlakásban a szobák falai repedezettek.
- Az Apponyi u. 24/A. szám alatti bérlakás nagyobbik szoba és a közlekedő falai vizesednek.
- A Népliget u. 1/A. szám alatti bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása időszerű lenne.
- Az Október 6. ltp. A/2. szám alatti bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása időszerű lenne.
- A Vásártéri ltp. ¼. Szám alatti bérlakás fürdőszobájának két szélső fala és a kisháló szobájának szélső falai penészednek.

- A Katona J. u. 54. szám alatti bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása időszerű lenne. A lakás előszobája és kamrája beázik, mert a palatető sok helyen el van törve, a fürdőszoba fala penészesedik.
- A Fő u. 210. sz. alatti bérlakásnál az utcai ablakok műszaki állapota rossz.
- A szolgálati bérlakások lakói lakbér és közüzemi díjfizetési kötelezettségüknek rendszereseleget tesznek.

3. Szociális bérlakások:

- A Vízműsor 2/E bérlakásban a szoba ablak kerete elrohadt, a falak kb. 1 m magasságban vizesednek.
- A Vízműsor 2/H bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása időszerű lenne.
- A Vízműsor 2/J bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása, az áramszolgáltatás visszakötése folyamatban – utóellenőrzés szükséges.
- A Vízműsor 2/K bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása időszerű lenne.
- A Vízműsor 2/L bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása időszerű lenne, villanydíj tarozása volt ebben az évben, rendezése folyamatban van - utóellenőrzés szükséges
- A Vízműsor 2/N bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása időszerű lenne, adósságkezelési szolgáltatásban vesz részt közüzemi díjtartozás miatt, nyomon követés a hivatal részéről folyamatos.
- A Vízműsor 2/P bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása időszerű lenne, a falak repedezettek.
- Az Október 6. ltp. A/12 sz. alatti bérlakásban csótányok vannak, a rovarirtás a lakó feladata, a bérlői jogviszony felmondása felfüggesztésre került, a bérlő havonta bemutatja a közüzemi díjak és lakbér megfizetését igazoló csekkeket.
- Az Október 6. ltp. B/2 sz. alatti bérlakásban csótányok vannak, a rovarirtás a lakó feladata.
- Az Október 6. ltp. B/5 sz. alatti bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása időszerű lenne, közüzemi számlák részben kerültek befizetésre - utóellenőrzés szükséges
- Az Október 6. ltp. B/6 sz. alatti bérlakás burkolatainak (fal, ajtó, ablak) festése, mázolása időszerű lenne
- Az Október 6. ltp. B/11 sz. alatti bérlakás bejárati és WC ajtóinak festése, mázolása időszerű lenne, a kisháló ablaka rosszul záródik, víz befolyik, a fal vizesedik.
- Az Október 6. ltp. B/13 sz. alatti bérlakás konyha ablaka rosszul záródik, víz befolyik, a fal vizesedik, a bérlői jogviszony felmondása felfüggesztésre került, a bérlő havonta bemutatja a közüzemi díjak és lakbér megfizetését igazoló csekkeket.
- A szociális bérlakások lakói – egy kivétellel - lakbér és közüzemi díjfizetési kötelezettségüknek rendszeresen eleget tesznek

Utóellenőrzés

Az utóellenőrzésre kijelölt lakásokban az ellenőrzés szeptember-október hónapban megtörtént, de a festés, mázolást a lakók még nem végezték el.

A Magtárlaposi u 16/4 lakás szellőztetés hiánya miatt penészesedik.

Vízmű soron háromszor volt ellenőrzés, a villanyszámlák rendezése folyamatban van.

Vízmű sor 2 /F lakásból kibontásra kerültek a nyílászárók, a vízvezeték csöveket leszigeteltük, az elfagyás ellen.

Vízműsor 2/K L N P lakásai az ellenőrzés óta változatlan állapotban vannak.

A Vízmű sor 2/L lakás lakója ideiglenesen a lakást nem lakja, leszerelték a villanyórát.

Az Október 6 Ltp B/10 lakója rovarirtást elvégeztette.

Október 6 ltp B/5 , B/6 , B/11, B/ 13 lakások állapota az ellenőrzés óta nem változott, a lakók tavaszra ígérték a festés-mázolás elvégzését.

2. Kezelői intézkedéseket a bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében:

A Gyomaszolg Ipari Park Kft által többször bemutatásra került a lakáskezelés és karbantartás problémája. A vezetőváltás a Kft életében szemléletváltást is eredményezett, bemutatásra került, hogy a lakbér nem fedezi a karbantartásra, felújításra fordított kiadás összegét. A probléma feltárásra került, és a szükséges intézkedésekre javaslatot tettünk.

Ennek keretében közreműködött a Kft A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 12/2001. (IV. 27.) KT rendelet módosításában, a koncepció kidolgozásában, beépítve a lakásgazdálkodással összefüggő tapasztalatokat.

Kezdeményeztük a lakberek emelését, hogy a bevételek megközelítően fedezzék a kiadásokat.

Javaslatot tettünk a felújítás után az új lakbér mértékére.

Kezdeményeztük, hogy a gazdaságosan fel nem újítható lakások ne kerüljenek újra kiadásra, más módon legyenek hasznosítva.

Tárgyalásokat folytattunk a közműszolgáltató cégekkel a közüzemi díjhátralékok csökkentése érdekében.

Rendszeresen ellenőrizzük a közműszámlák megfizetését.

Rendszeresen ellenőrizzük a lakások műszaki állapotát.

A lakbértartozóknak havonta felszólítást küldünk a tartozás rendezésére.

Kezdeményeztük a lakbértartozások miatt a lakásszerződés felmondását, amiből több esetben részletfizetési megállapodás született, így elindult egy folyamat a lakbértartozás rendezésére.

Kezdeményeztük, hogy az üresen álló lakások minél hamarabb kiadásra kerüljenek, hogy az üzemeltetési díj ne a kezelőt terhelje.

2012 évben az alábbi felújítási és karbantartási munkákat végeztük el, 10.31-ig:

Költségalapú lakások felújítása:

Magtárlapos 14/1-14/2 hőszigetelés 1.287.658 Ft

Magtárlapos 16/2 konyhabútor, konyhafelújítás 241.268 Ft

Endrödi u 5-7 C/ 5 lakás felújítás(szennyvíz, relaxa) 227.958 Ft

Összesen: 1.756.884 Ft

Költségalapú lakások karbantartása:

Endrődi u 5-7 kerítés, zárjavítás, folyosói villany 134.287 Ft

Magtárlapos 14/2-14/4 kazán és vízvezeték javítás 85.000 Ft

Összesen: 219.287 Ft

Költségalapú lakások üzemeltetési költsége:

Tisztítószer, víz, gáz, villany 141.366 Ft

Gondnoki és kezelői igazgatás ráosztott. díja 1.162.065Ft

Áfa 351.926 Ft

Összesen: 1.655.357 Ft

Szolgálati lakás felújítás:

Október 6 ltp B/10 teljes felújítása 3.368.152 Ft

724/2011 (XII.22) KT határozat alapján 2.157.564 Ft a lakbér terhére, Azonban a lakás felújítása messze meghaladta a tervezettet, mert komolyabb szerkezeti problémákat is meg kellett oldani. Ez 1.210.588 FT többletkiadást eredményezett.

Október 6 ltp B/3 vízvezeték, fűtésfelújítás 561.011 Ft

Összesen: 3.929.163 Ft

Karbantartás: (7 db lakás)

Anyagköltség: 166.666 Ft

Béreköltség 158.000 Ft

Átvállalkozó költsége: 40.600 Ft

Áfa 98.622 FT

Összesen: 463.888 Ft

Üzemeltetési költség:

Költségalapú lakások felújítása:	1.756.884 Ft
Költségalapú lakások karbantartása:	219.287 Ft
Költségalapú lakások üzemeltetési költsége:	1.655.357 Ft Összesen: 3.631.528 Ft
Szolgálati és bérlakás felújítás:	3.929.163 Ft
Karbantartás:	463.888 Ft
Üzemeltetés:	631.298 Ft Összesen: 5.024.349 Ft

Évek óta gondot okoz, hogy a Fő út 210 sz alatti gyógyszerári lakás 2008 évi felújítása az elkövetkezendő évek bérleti díj bevétel terhére történt, így görgeti a Kft a felhalmozott követelést. A lakásalap számla év eleji nyitó egyenlege: -4.094.887 Ft

Lakásgazdálkodás eredménykalkulációja (2012 01-01-2012 12-30)

Költségalapú lakások 2012 évi kiadása: 3.631.528 Ft

Egyéb lakások kiadása: 5.024.349 Ft

Összesen: 8.655.877 Ft

Bevételi előírás 8.070.287 Ft

Egyenleg: -585.590 Ft

Költségalapú lakások elszámolása:

bevételi előírás: 4.096.760 Ft

Ebből már átutalt I negyedév - 902.000 Ft

2012 évi felújítás, karb, üzemeltetés 3.631.528 Ft

Ebből már leszámházott -1183.358 Ft

2012 évben a lakásalapba fizetendő összeg: 746.590 Ft

Összesítés:

A lakásalap számla év eleji nyitó egyenlege: -4.094.887 Ft

2012 évi Egyenleg: -585.590 Ft

2012 évben a lakásalapba fizetendő összeg: - 746.590 Ft

kalkulált bérleti díj tartozás: - 436.281 Ft

Halmazott veszteség: -5.863.348 Ft

3. Lakberek alakulása:

Megnevezés	Előírás	Teljesítés 10-31-ig
Lakbér követelés	7.621.734	6.371.462
Bérleti díj követelés(garázs)	136.133	135.360
Gondnoki díj követelés	312.420	261.552
Összesen	8.070.287	6.768.374

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

A Gyomaszolg Ipari Park Kft 2013 évi karbantartási tervében ezért addig, amíg ezen összegek meg nem térülnek, csak az azonnali beavatkozást igénylő munkát tervezi be a szociális és egyéb bérakások esetében. Az Apponyi utcában a vízmérő órák szétválasztása 2012 évben megtörténik, bekerülési költsége megközelítőleg 150 e/Ft.

A költségalapú lakások esetében az Endrődi utcai 16 lakásos épület tetőcserepe szorul felújításra, pattog, és mindennapos gondot okoz a szennyvízcsövek szűk kapacitása. A felújítás költségvetését a későbbiekben terjesztjük elő.

4. Bérloői kötelezettség teljesítése:

A költség alapú bérakások esetében nem jellemző a lakbértartozás, a bérlok időben megfizetik a kiszámlázott összeget. Kivétel volt ez alól 2012 évben elhunyt Gellai Vince 158.242 Ft közműtartozása, aki betegség miatt halmazta fel a közműszámláját, azonban az örökös nem veszi fel a kapcsolatot cégünkkel, hiába keressük, a leveleket nem veszi át, és

tudomásunk szerint a hagyatéki eljárásban sem működik közre. Hagyatéki követelésként feltüntettük.

A szociális lakások esetében azonban gyakori a nemfizetés, ez ellen a havi felszólítással élünk, nagyobb tartozás esetén pedig már több alkalommal éltünk a bérleti jogviszony megszüntetésének javaslatával.

2012-10-31-ig - lakbérkövetelés összege: 383.386 Ft

- gondnoki díj követelés összege: 67.812 ft.

Évente 3 alkalommal folyószámla kivonatot kérünk a szolgáltatótól, így ellenőrizve a közműdíjak megfizetését. Elmaradás esetén fizetési felszólítást küldünk a lakónak.

5. Elmaradás teljesítése érdekében tett intézkedés:

- felszólítás
- ellenőrzés
- bérleti szerződés felmondás kezdeményezés

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, beszámolóm elfogadására.

Gyomaendrőd. 2012-11-12

Fekete József s.k.
Ügyvezető-igazgató