

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.

Az ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlők a lakásokat rendeltetésszerűen használják, azonban az ellenőrzés,és az azóta történt műszaki állapotfelmérés az alábbi műszaki problémákat tárta fel:

1. Költségalapú bérlakások:

- Az **Endrődi út 5-7. szám alatti költségalapú bérlakásoknál** a lakásokban műszaki probléma nem merült fel.
- Az épület tetőszerkezetén a tetőléc korhad, néhány cserép porlik, a Gyomaszolg Ipari Park Kft a cserepeket kicserélte, azonban az utánpótlás gondot okoz. Garanciát nem tudunk érvényesíteni, mert a Thermix Kft-t felszámolták. A b-c épület lábazatánál a parapetfal és folyosó aljzatbeton teljesen meg van repedve, hamarosan javításra szorul, mivel az épület megsüllyedhet. A tető javítása tételes költségfelmérés nélküli kalkuláció alapján közelítőleg 7.700.000 Ft +Áfa . Az A/2 lakás megsüllyedt, javítása kb 300.000 FT+Áfa, valamint az A/3 lakás vakolata omlik, javítása kb : 100.000 FT+Áfa. Az épület szennyvízelvezető csöve nagyon kis méretű, ezért bontás nélkül nem lehet kitakarítani. A bejárati ajtókat , kaput a hőingadozás miatt évente több alkalommal kell javítani, mert nem lehet kinyitni.
- A **Magtárlaposi úti bérlakásoknál:**

- Együttes probléma, hogy a műanyag nyílászárók vetemednek, hamarosan a tetőablakok és tetőcserép komoly gondot fog okozni, mivel a cserép porlik. A lakásokat elválasztó kerítés, a lakosok gondosságának hiánya miatt rövidesen cserére szorul. Nyílászárók javítása tételes költségfelmérés nélküli kalkuláció alapján Kb 2500.000 Ft+Áfa, cserép Kb: 3.860.000Ft+Áfa, elválasztó kerítés kb 300.000 Ft +Áfa.
- a 14/3. sz. alatti bérlakás (*bérlő Csalah Sándor*) tetőszerkezetén pár darab cserép elcsúszott, az ereszcsonatona tele van a fáról lehullt falevével. A fürdőszobában a ventilátor környékén beázás nyomai tapasztalhatóak, és az egyik ablak mellett kis penészesedés látható.
- a 14/4. sz. alatti bérlakásban (*bérlő Hunya Péter*) a spájz fala kissé penészesedik, az emeletén lévő szobában a tetőablak melletti részen vékony csíkban penészesedés tapasztalható. A külső terasz lábazatán a vakolat mállik.
- a 16/3. sz. alatti bérlakásban (*bérlő volt Paraizs Tamás*) a fürdőszobában csőtörés volt, a garázs plafonja beázott, azonban a csőtörés kijavítása megtörtént.
- a 16/4. sz. alatti bérlakás (*bérlője: Szerető Gabriella*) szélső lakás a földszinten található nappali ablak felett, a lépcsőfeljáróban és az emeleten lévő fürdőszobában penészesedés tapasztalható. A feljáró és az előszoba festése aktuálissá vált.
- A bérlakások udvarrészeit elválasztó kerítés festésének elvégzése időszerű lenne, mely feladat elvégzése a lakásrendeletünk értelmében a bérlő kötelezettségét képezi. A bérlők elmondták, hogy a kerítés deszka elemein - néhol – korhadás tapasztalható. A bérlakások felső szintjén található háromszög ablakainak festése szintén időszerű lenne, azonban azok megközelítése szinte lehetetlen.

2. Szolgálati bérlakások:

- Az Álmos u. 11. szám alatti bérlakás (*bérlő Dr. Krizsán Anett*) bejárati részen a lábazatáról és a teraszcsonatról hullik a vakolat, javítása közel 100.000 Ft+Áfa.
- Apponyi út 3 db lakás esetében probléma, hogy az egyik lakó nem tartózkodik a lakásban, így a vízőrárt nem tudjuk beszereltetni, mert csak egyszerre adja meg az engedélyt az Alföldvíz Zrt. Kb 250.000 Ft.
- Az Apponyi u. 24/A. szám alatti bérlakásban (*bérlő volt Hubenkó Erzsébet*) a nagyszobában, az előszobában és a fürdőszobában a falak vizesednek, a nagyszobában a vizesedés miatt a belső sarokban a parketta rohad. A fürdőszoba mennyezete repedt, valamint az épület udvar felőli bejárata felől a külső fal vastagon megrepedt. Részleges javítását elvégeztük.
- A Népliget u. 1/A. szám alatti bérlakás (*bérlő Janórik Judit*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a falak festése és a nyílászárók mázolója időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét nem teljesítette. A bérlő gondnokság alatt áll, az ellenőrzést követően a gondnok tájékoztattott, hogy a bérlő a lakást kifestettette.
- A Gyomaendrőd, Október 6. ltp. A/2. szám alatti bérlakás (*bérlő Hanyecz Ildikó*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a falak festése és a nyílászárók mázolója időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét teljesítette, a festést és a mázolást saját kezűleg végezte, de az minőségileg nem elfogadható.

- Az Október 6. ltp. A/13. szám alatti szolgálati bérlakást 2012. november 1. napjától Gyomaendrőd Város Önkormányzat Ügyrendi, Oktatási, Kulturális, Kisebbségi és Esélyegyenlőségi Bizottsága a 296/2012. (X. 17.) Gye. Kt. Üökke határozatával *Lakatos Lajosné* részére határozott (1 év) időtartamra utalta ki. A lakásban a konyhaablak alatt, a fürdőszobában és a WC-ben a falak beáznak és penészesedik, valamint a kisháló egyik sarka szintén penészesedik. **Időközben a lakó a teljes közműtartozás hátrahagyásával hagyta el a lakást.** A közműcégek nem írják át az órát az új lakóra, ameddig a tartozás nincs kiegyenlítve. Az évek óta veszteséges lakásfenntartási számla terhére cégünk ezt a tartozást nem tudja átvállalni. Ebben a lakásban cserélni kellett a tűzhelyet, mert nem működött, javítását nem vállalták.
- Október 6. ltp. B/10. szám alatti bérlakást (*bérlő Varga Viktória*) a Gyomaszolg Ipari Park Kft 2012. évben teljes egészében felújította. A nyílászárók cseréje is megtörtént, azonban a konyhában és a kishálóban az ablak alatt, eső estén vízszivárgás tapasztalható. Javítása az idén megtörténik.
- A B lépcsőházban a szennyvízeső állapotát fel kell mérni, mert mindig áll a víz a lépcsőházban, a járda előtt megsüllyedt, baleset veszélyes. Kb 100.000 Ft+Áfa. A B lépcsőházban teljes, az A lépcsőházban részleges tetőjavításra lenne szükség, ennek együttes bekerülési értéke közel 1900.00 Ft+Áfa. Nyílászárók javítása Kb: 420.000 Ft+Áfa.
- A Vásártéri ltp. ¼. szám alatti bérlakásban (*bérlő Lőrincz Antal*) a kisháló és a nagyszoba szélső falai penészesednek. A konyha és a kisháló falán vízszintesen hajszálrepedés látható. A fürdőszobában a járólappal mázrétege tenyérnyi felületen felpertgett. Belső Javítás Kb: 150.000 Ft+Áfa.
- A Katona J. u. 54. szám alatti bérlakás (*bérlő Kállai János*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a falak festése és a nyílászárók mázolója időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét csak részben teljesítette, a falak festését elvégezték, azonban a nyílászárók mázolója nem történt meg. A lakás tetőszerkezete palatető, mely töredezett, ez már a 2012. évi ellenőrzés alkalmával is megállapításra került, azonban az ez évi – június havi – jégeső még több kárt tett a palatetőben. A pala töredezése miatt az egyik szoba plafonja és a fürdőszoba plafonja beázott, a fürdőszobában a beázás helyén a fal penészesedik. A kishálóban az ablakkeret korhadt. Az ellenőrzés időpontjában a fürdőszobában csőtörés volt, melynek helyreállítása megtörtént. Tető javítása Kb 500.000 Ft.
- A Fő u. 210. sz. alatti bérlakás utcai ablakai fából készültek, azonban azok műszaki állapota rossz, a fakeret korhad.
- A szolgálati bérlakások lakói lakbér és közüzemi díjfizetési kötelezettségüknek rendszerese eleget tesznek.

3. Szociális bérlakások:

- a Vízmű sori lakások műszaki állapota rossz. A tető, a cserép, a nyílászárók mind cserére szorulnak, a szennyvízrendszer teljes felújításra szorul.
- 8 db lakás lakhatóvá tétele kb. 1500.000 Ft+Áfa.
- A Vízműsor 2/E bérlakásban (*bérlő: Kállai László*) a szoba ablak kerete korhadt, a falak kb. 1 m magasságban vizesednek.
- A Vízmű sor 2/G. szám alatti bérlakás (*bérlő Dobák Károlyné*) 2010. évben került felújításra, majd a bérlő részére kiutalásra, azonban a falak vizesednek, a vizesedés a festéket ledűrja.

- A Vízmű sor 2/H. szám alatti bérlakás (*bérlő Mórócz Józsefné*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy a lakásban a falak festése és a nyílászárók mázolása időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét **nem teljesítette**. A bérlő elmondása alapján a lakás festés és mázolása a nyár folyamán történik meg, mivel bérlő időskorára való tekintettel (szi.: 1926.) a munkák elvégzésében a családja segít.
- A Gyomaendrőd, Vízmű sor 2/J. szám alatti bérlakás (*Szabó István*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a falak festése és a nyílászárók mázolása időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét teljesítette. Az ellenőrzés időpontjában lakáshoz tartozó udvar nem volt lekaszáva.
- A Gyomaendrőd, Vízmű sor 2/K. szám alatti bérlakás (*bérlő Harsányi Lajosné*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a falak festése és a nyílászárók mázolása időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét **csak részben teljesítette**, mivel a nyílászárók festése nem történt meg. A szobában az egyik ablak-kazettából hiányzik az üveg. Az ellenőrzés időpontjában lakáshoz tartozó udvar nem volt lekaszáva.
- A Vízmű sor 2/L. szám alatti bérlakás (*bérlő Vékony Ferenc*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a falak festése és a nyílászárók mázolása időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt **kötelezettségét nem teljesítette**. A lakás piszkos és elhanyagolt. Az ablakokat nem lehet bezárni, mivel azok elvetemedtek. A bérlő korlátozó gondnokság alatt áll. 2013. évben két alkalommal történt gondnokváltás, azonban a munkálatok megszervezésében egyik gondnok sem segített a bérlőnek. 2013. június 1. napjától a bérlő részére új gondnok került kinevezésre. Az ellenőrzést követően telefonmegbeszélésre került sor, az új gondnok az előírt festési és mázolósi munkálatokról nem tudott. Az ellenőrzés időpontjában lakáshoz tartozó udvar nem volt lekaszáva.
- A Gyomaendrőd, Vízmű sor 2/N. szám alatti bérlakás (*bérlő: Nagy József*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a falak festése és a nyílászárók mázolása időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét **csak részben teljesítette**, mivel a nyílászárók festése nem történt meg, annak elvégzését a nyár folyamán tervezik. Az ellenőrzés időpontjában lakáshoz tartozó udvar nem volt lekaszáva.
- A Gyomaendrőd, Vízmű sor 2/P. szám alatti bérlakás (*bérlő: Nagy Irén*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a falak festése és a nyílászárók mázolása időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét **csak részben** teljesítette, mivel a nyílászárók festése nem történt meg. Az ellenőrzés időpontjában lakáshoz tartozó udvar nem volt lekaszáva.
- Az Október 6. ltp. A/12. sz. alatti bérlakás (*a bérlő Rafael Jenőné*) ellenőrzésekor megállapításra került, hogy a fürdőszobában és a WC helyiségekben beázás nyomai látszanak. A lakás nyílászáróinak mázolása aktuális lenne.
- A Gyomaendrőd, Október 6. ltp. B/5. szám alatti bérlakás (*bérlő Diósi Mihályné*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a falak festése és a nyílászárók mázolása időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés

alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét teljesítette.

- A Gyomaendrőd, Október 6. ltp. B/6. szám alatti bérlakás (*bérlő Szűcs Jánosné*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a falak festése és a nyílászárók mázolósa időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét teljesítette.
- A Gyomaendrőd, Október 6. ltp. B/11. szám alatti bérlakás (*bérlő Forgács Éva*) 2012. évi ellenőrzése alkalmával megállapításra került, hogy bérlakásban a bejárati és a WC ajtainak festése időszerű lenne. A 2013. évi ellenőrzés alkalmával megállapításra került, hogy a bérlő a fenti számú határozatban foglalt előírt kötelezettségét teljesítette. A kisszoba ablaka rosszul záródik, a víz befolyik, a fal vizesedik.
- Az Október 6. ltp. B/12. szám alatti bérlakás (*bérlő Neibort Istvánné*) a legfelső szinten található, a WC-ben a plafon beázott. A konyhában a plafon repedezett, a konyhaszekrény egyik ajtaja leszakadt. A villanytűzhely nem működik, a bérlő gázfűző készüléket helyezett üzembe.
- Az Október 6. ltp. B/13 sz. alatti bérlakás (*bérlő Fazekas Béla*) konyha és kisszoba ablakai rosszul záródik, a víz befolyik, ez által a fal vizesedik és penészesedik. A nagyszobában a plafon leszakadt. A lakás a legfelső szinten található a WC-ben a plafon beázik.
- Az Apponyi u. 24/C. szám alatti bérlakásban (*bérlője: Lehóczki Gergő*) a kisszobában és az előszobában a fal repedezik.

Utóellenőrzés

Az utóellenőrzésre kijelölt lakásokban az ellenőrzés november 19-20-án történt meg, nem teljes körűen.

A Magtárlaposi úton levő lakásoknál a kerítés festése körüli probléma nem oldódott meg, ugyanis a lakók kérésére utólag épített kerítés festése, évek során a karbantartás nem lett elvégezve, a gyakori lakócsere folyamán a mulasztó kideríthetetlen. 3 lakó kivételével a többi valamilyen formában lefestette a kerítésrészét.

Az október 6 ltp A/2 lakója nem megfelelően végezte el a karbantartást.

A Vízmű sor 2/L alatti lakásban a nyílászárók festése nem készült el.

A többi utóellenőrzött lakásban a feltárt hiányosságokat javították.

2. Kezelői intézkedések a bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében:

A Gyomaszolg Ipari Park Kft által többször bemutatásra került a lakáskezelés és karbantartás problémája. A lakások állapota rossz, már a sok évvel ezelőtti rossz kivitelezés során jelentkeztek azok a problémák, ami jelenleg halmozottan mutatkozik. A lakbér nem fedezi a karbantartásra, felújításra fordított kiadás összegét, évek óta veszteséges a lakásfenntartási számla. 2012 évben a Képviselő-Testület által elfogadott beszámolóban és 2013 évre tervezett tervben jeleztük, hogy felújítást nem tervezünk, csak az esedékes javítás,

elhárítás munkálataival számolunk a lakásfenntartási számla egyenlegének javítása érdekében.

A költségalapú lakások , habár viszonylag új építésűek, folyamatos karbantartást, javítást igényelnek. A Magtárlaposi úti lakásban csőtörést kellett elhárítani. Az elvégzett szigetelés ellenére penészesedés jellemző.

Az Endrődi út 5-7 alatti lakásokban kapu, kerítés és cserépjavítást kellett végezni, beázás miatt.

Javításra került az Apponyi út 24. repedezett fala és lábazata. A Katona J u 54 alatt szennyvízcső javítására került sor, valamint a tető meghibásodása miatt kellett karbantartási munkát végezni.

A Vízmű sor udvari vízvezetékét kellett csőtörés miatt egy jó darabon javítani.

December hónapban cseréltük a z Október 6 ltp A/13 lakás tűzhelyét, a B/12 lakás ablakcseréje utáni szivárgás okának javítását tervezzük. A B lépcsőház lépcsőjavítása még ebben az évben megtörténik. Amennyiben az Apponyi utca lakói mind jelen lesznek, önálló vízórát szereltetünk fel.

Ezen munkák belső számla alapján történő elszámolása év végén realizálódik.

2013-09-30-ig az alábbi felújítási és karbantartási munkákat és üzemeltetési feladatot végeztük el .

Költségalapú lakások karbantartása: (számlázva)

Magtárlapos 14-16 szennyvíz csőtörés javítás	95 529 Ft
--	-----------

<u>Endrődi u 5-7 tető, kapu és kerítés javítás</u>	<u>269 028 Ft</u>
--	-------------------

Összesen:	364.557 Ft
-----------	------------

Költségalapú lakások üzemeltetési költsége: (számlázva 9 hó)

Üzemeltetési és gondnoki díj	1.372.292 Ft
------------------------------	--------------

Szolgálati, szociális lakás

Karbantartás: (7 db lakás/ belső számla év végével , még el nem végzett munkák nélkül)

Anyag és bérköltség	331.568 Ft
---------------------	------------

Üzemeltetési költség:

Gondnoki díj , általános kezelői költség	1.736.124 Ft/év
--	-----------------

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: - **4.226.370 Ft**

Lakásgazdálkodás kalkulációja (2013 01-01-2013 12-31)

Költségalapú lakások

2013. évi várható kiadása:	2.154.280 Ft
Költségalapú lakások bevételi előírása	4.370.630 Ft
Ebből már átutalt I –III. negyedév	3.364.680 Ft
IV. negyedévi utalás önkormányzat felé	1.005.950 FT

Szolgálati és szociális lakások:

4791 lakásalap számla év eleji nyitó egyenlege: -4.226.370 Ft

Egyéb lakások bevételi előírása:	4 089.009 Ft
<u>Egyéb lakások várható elszámolt költsége</u>	<u>3.086.124 Ft</u>

Lakásalap számla várható év végi egyenlege: - 3.223.485 Ft

3. Lakbérek alakulása:

Megnevezés	Előírás(éves)	Teljesítés 11-31-ig
Lakbér bevétel	8.575.799	7.584.665
Bérleti díj (garázs)	116.160	98.329
Gondnoki díj bevétel	312.420	193.500

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

4. Bérlői kötelezettség teljesítése:

A költség alapú 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 a bérleti jogviszony megszüntetésének javaslatával.

Lakbértartozás 2013	2013/11/30-ig	
Janurik Judit	Gyomaendrőd Népliget út 1/A.	22.880-ft
Kállai János	Gyomaendrőd Katona J út 54sz.	16.550-ft
Lakatos Lajosné	Gyomaendrőd Október 6.ltp. A/13	33.700-ft
Raffael Jenőné	Gyomaendrőd Október 6.ltp.A/12	130.800-ft
Szeretőné Kruchió Gabriella	Gyomaendrőd Magtárlaposi út16/2	30.189-ft
Víg István	Gyomaendrőd Köröshídfő 1/A	35.768-FT

Gondnoki díj tartozás 2013		
Ács Anikó	Gyomaendrőd Október 6.ltp B/1/4	55.057-ft

Raffael Jenőné az Alföldvíz tájékoztatása szerint jelentős vízdíjhátralékot halmozott fel.

Elmaradás esetén fizetési felszólítást küldünk a lakónak.

Az Október 6 lakótelepen foglalkoztatott gondnok 2013-12-06-val felmondta munkaviszonyát. Lakógyűlés összehívását kezdeményezzük.

5. Elmaradás teljesítése érdekében tett intézkedés:

- felszólítás
- ellenőrzés
- bérleti szerződés felmondás kezdeményezés

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, beszámolóm elfogadására.

Gyomaendrőd. 2013-12-04

Fekete József

Ügyvezető-igazgató