

Beszámoló az önkormányzati lakások kezeléséről

2017

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, a szociális, valamint a költségalapú bérlakásokon 2017 évben elvégzett kezelői feladatokat, valamint a beszedett bérleti díjak felhasználását.

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 a tetőn, a pala több helyen beázik.

Október 6 ltp. A, B,

- épület lépcsőház üvegfa beázik, a víz becsurog a falak vizesednek
- a keleti homlokzati oldalon, 3. emelet magasságában a konvektor szellőző nyílása alatt a vakolat nagyobb felületen leesett
- B/11 szám alatti lakás az ablak rossz állapota miatt beázik
- B/8 szám alatti lakás konyhaszekrény ajtói leestek, fürdőszobában hullik a csempe

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

Fő út 133. szám alatti lakás külsővakolata mállik és részben már lehullt, a kémény javítása szükséges.

Népliget u. 1/A szám alatti bérlakásnál a függőeresz csatornát az utcafronton cserélni kell, az iskolával határos kerítés felújítása szükséges, valamint a kerítés melletti növényzet el kell távolítani.

2. Költség alapú bérlakások

Endrődi u. 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 utcai bérlakások:

- a lakásokat elválasztó illetve a közterületet határoló kerítések faanyaga több helyen elkorhadt, a faanyag cseréjével egy időben az idomacél tartószerkezet javítása is szükséges.

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 2018-es évre lettek betervezve.

II. A bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében 2017. évben elvégzett karbantartási feladatok

Szolgálati és szociális lakások karbantartása

Apponyi u. 24/ B villanybojler, fűtőpanel beépítéséhez kapcsolódó villaszerelési munkákkal	168 163 Ft
Apponyi u. 24/B konvektor javítás, ablak üvegezése	62 215 Ft
Apponyi u. 24/C elektromos elosztótábla csere	44 497 Ft
Katona J. u. 54. csaptelep csere	6 510 Ft
Vízmű sor 2. lakásvilágítás javítás	37 435 Ft
Fő út 45/2 fagykárjavítás, fűnyírás	16 028 Ft
Október 6. Ltp. B/8 konvektor javítás	7 605 Ft
Hősök útja 39 fagyztalanítás, fűnyírás	3 395 Ft
Összesen:	345 848 Ft

Költség alapú lakások karbantartása

Endrődi u. 5-7, udvarkarbantartás	17 099 Ft
Endrődi u. 5-7, C/3 lakás festése, takarítása	144 863 Ft
Endrődi u. 5-7, B/4 lakás kazánjavítás	22 900 Ft
Endrődi u. 5-7. tetőjavítás	10 178 Ft
Magtárlaposi u. 16/1, 16/2,16/3,16/4 kazánjavítás	38 496 Ft
Magtárlaposi u. 1-3 1,5, lakás ajtózárs csere, kazánjavítás	28 464 Ft
Összesen:	262 000 Ft

III. Lakbér alakulása

Szolgálati és szociális bérlakás lakbér

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	3 535 965 Ft	3 435 365 Ft	-100 600 Ft
nyitó egyenleg	271 840 Ft		
Karbantartás költsége	-345 848 Ft		
Üzemeltetési költség	-978 142 Ft		
Lakásalap egyenleg	2 483 815 Ft		

A szolgálati és szociális bérlakásoknál a beszedett díj a könyvelésben elkülönített költség helyen szerepel. Ez szolgál fedezetül a karbantartási üzemeltetési költségekre. A szolgálati és szociális bérlakásoknál megmaradt összeg (lakásalap), amely 2.483.815,- Ft, 2018-ban a beszámolóban betervezett felújításokra, valamint az év folyamán felmerülő javításokra lesz fordítva.

2018-ban a szolgáltató csak abban az esetben számlázza a vízdíjat a bérlők felé, ha minden bérlő külön, hiteles vízmérővel rendelkezik. A 2017-ben felhalmozott lakásalap tartalék a vízmérők kiépítésére is fedezetett nyújt.

Költség alapú bérlakás lakbér

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	4 180 930 Ft	4 160 160 Ft	-20 770 Ft
Garázs bérleti díj	131 670 Ft	131 670 Ft	0 Ft
Összesen:	4 312 600 Ft	4 291 830 Ft	-20 770 Ft
Önkormányzat lakásszámlára átutalás	-4 291 830 Ft		
nyitó egyenleg:	0 Ft		
Karbantartás költsége:	-262 000 Ft		
Üzemeltetési költség:	-1 271 595 Ft		
Költségek átszámlázása önkormányzat felé:	1 533 595 Ft		
Egyenleg összesen:	0 Ft		

A költségalapú bérlakásoknál a beszedett lakbérek a Zöldpark Kft. elkülönített számlán gyűjti, a díjak erről a számláról kerülnek utalásra, 3 havi rendszerességgel az önkormányzat számlájára. A kft. felmerülő költségeit (üzemeltetési költség) valamint az elvégzett karbantartási feladatok költségeit év végén egy összegben leszámlázza az önkormányzat felé.

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

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 késve fizetés, ez ellen havi felszólítással élünk. Nagyobb tartozás esetén, már több alkalommal éltünk bérleti jogviszony megszüntetésének javaslatával.

Szabó István esetében különösen indokolt a bérleti szerződés felbontása, mivel életszerűen nem használja a bérleményt, továbbá a Vízmű sori lakások felszámolási koncepcióját is előmozdítaná az újabb lakás kiürítése.

Az alábbi táblázatban a 2017 december 31-i állapot szerepel.

Lakbértartozás 2017	2017/12/31-ig	
Szabó István	Gyomaendrőd Vízmű sor 2/J	43.900.-Ft
Diós Valéria	Gyomaendrőd Apponyi u. 24/A	27.300. -Ft
Ámán Zoltánné	Gyomaendrőd Okt. 6.ltp A/13	35.820. -Ft
Hegedűs Mária	Gyomaendrőd Endrődi u.5-7C/3	12.980. -Ft

V. Elmaradás teljesítésére érdekében tett intézkedés

- felszólítás
- ellenőrzés
- bérleti szerződés felmondás kezdeményezés

VI. Tervezett kezelői intézkedések 2018-es évre

Szolgálati és szociális lakásoknál tervezett, karbantartási és állagmegőrzési munkák:

Gyomaendrőd Október 6. ltp. A/12 ivóvíz almérő beépítése	1,00	db	37 500 Ft
Gyomaendrőd Október 6. ltp. B lépcsőházi kopolit üveg polycarbonát burkolása	36,00	m2	480 000 Ft
Gyomaendrőd Október 6. ltp. B/13 ivóvíz almérő beépítés	1,00	db	37 500 Ft
Gyomaendrőd Apponyi út 24 ivóvíz almérő + aknaépítés	3,00	db	377 200 Ft
Gyomaendrőd Hősök útja 39/B. tető javítás,	1,00	db	173 000 Ft
Gyomaendrőd Fő út 45/B sz. Kazán fűtés javítás, kétszárnyú nagykapu javítás.	1,00	db	89 000 Ft
Gyomaendrőd Fő út 133 sz. tető, homlokzat és kémény javítás	1,00	db	375 300 Ft
Gyomaendrőd Vízmű sor 2 sz. ivóvíz almérő beépítése	2,00	db	137 000 Ft
Gyomaendrőd Népliget út 1/A Ereszcsatorna bontása, új csatorna elhelyezése, kerítés javítása	25,00	m	253 000 Ft
Gyomaendrőd Október 6. ltp. A/2 ivóvíz almérő beépítése	1,00	db	37 500 Ft
Gyomaendrőd Október 6. ltp. B/8 ivóvíz almérő beépítése	1,00	db	37 500 Ft
Gyomaendrőd Október 6. ltp. B/8 konyhabútor javítás, csempeburkolat javítás	1,00	db	100 500 Ft
Összesen:			2 135 000 Ft

Költségálapú lakásoknál javasolt, karbantartási és állagmegőrzési munkák:

1.	Gyomaendrőd Magtárlaposi út 14/1-14/4 - Deszkakerítés javítása, oszlopok sűrítése, új 1,4 m magas deszkázat készítés (Selyem u. felől)	24,00	m	327 995 Ft
2.	- Deszkakerítés javítása, oszlopok sűrítése, új 1,4 m magas deszkázat készítés, 1db nyíló kapuval (hátsó fronton)	49,60	m	704 566 Ft

3.	Gyomaendrőd Endrődi út 5-7. - Filagória új faszerkezet készítés, polikarbonát lemez fedéssel	108,00	m2	2 277 953 Ft
4.	- Régi kerítés bontása, új zárt 2m magas kerítés építése /hátsó kerítés/	14,30	m	226 064 Ft
5.	- Közlekedő folyosók járóburkolat repedéseinek fugakitöltése	15,50	m	16 142 Ft
6.	- Levált lábázatburkolat javítása, lappótlással	14,60	m	37 455 Ft
7.	- Közlekedő folyosók burkolat javítása, a régi burkolat elbontása teljes rétegrendben, új burkolat készítés	23,50	m2	513 931 Ft
8.	- Közlekedő folyosók járóburkolat javítása, lapok darabonkénti cseréjével	16,00	db	15 646 Ft
9.	- Épület körüli járda javítása	4,80	m2	37 856 Ft
10.	- Ereszcsatorna szükség szerinti javítása	250,00	m	34 925 Ft
11.	- Utcai járda balesetveszélyes repedéseinek javítása	33,50	m	66 370 Ft
12.	- Homlokzati vakolat javítása, festése	5,00	m2	27 496 Ft
13.	- Főbejárat előtti kapubejáró javítása (egyoldali támfal és 3m2 betonburkolat)	1,00	db	57 595 Ft
14.	- Bejárat nagykapu részleges javítása, zár csere és festése	1,00	db	62 865 Ft
15.	- Udvari nagykapu deszkázat cseréje	10,30	m2	89 866 Ft
16.	- Kaputelefon cseréje	1,00	db	94 615 Ft
	Összesen:			4 591 340 Ft

Gyomaendrőd, 2018. január 31.

**ZÖLDPARK GYOMAENDRŐD
NONPROFIT KFT.**
5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.
Adószám: 14596421-2-04
K&H Bank: 10402245-50514949-53571002

Dinya József
ügyvezető