



Zöldpark KFT

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu

T/fax: 66/386-269

Beszámoló önkormányzati lakások kezeléséről

2018

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 2018 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 útja 39/B szám alatti bérlakás héjazata sérült beázik, falai repedeznek, nyílászárók nem javíthatók.

Népliget u. 1/B előtér világítása javítandó.

Október 6 ltp. A, B,

- B/13 szám alatti lakás, az ablak rossz állapota miatt beázik.
- A/13 szám alatti lakás, az ablak rossz állapota miatt beázik.

Fő út 45/B fűtés rendszer radiátoroknál szivárog.

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

2. Költségalapú bérlakások

Endrődi út 5-7.szám alatti bérlakásoknál:

- A főbejárati kapu nyíló szárnya javítandó, a kaput le kell festeni.
- A teherkapu deszkázat elkorhadt.
- A hátsó szomszéddal határos kerítés javítása szükséges.
- Az A,B,C, épület lábazatánál a parapetfal és folyosó burkolata megrepedt.
- Az A,B,C épületet összekötő pergolák állapota kritikus, balesetveszélyes.

Magtárlaposi úti bérlakások:

- A 14/2 lakás bejárati ajtaja rosszul záródik
- A 16/2 lakás bejárati ajtaja rosszul záródik
- A Magtárlaposi u. 1-3.szám alatti földszinti lakásoknál, a visszatérő penészedés okoz kellemetlenséget.



Zöldpark KFT

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu

T/fax: 66/386-269

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 2019-es évre lettek betervezve.

II. A bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében 2018. évben elvégzett karbantartási feladatok

Szolgálati és szociális lakások karbantartása

| | |
|---|---------------------|
| Apponyi u. 24/ A ivóvíz almérő kialakítása + akna kiépítése | 406 765 Ft |
| Apponyi u. 24/B ivóvíz almérő kialakítása | 396 063 Ft |
| Apponyi u. 24/C ivóvíz almérő kialakítása | 393 659 Ft |
| Népliget út 1/A/B kerítésjavítás, ereszcsonna cseréje, kazánjavítás | 368 180 Ft |
| Fő út 133 kémény és tető javítás. | 126 102 Ft |
| Fő út 45/2 kazánjavítás | 42 445 Ft |
| Október 6. ltp. B/3 villanyszerelés | 19 163 Ft |
| Október 6. ltp. B/8 konyhabútor, csaptelepek, bojler, nyílászáró, fürdőszobai csempe javítása | 181 938 Ft |
| Október 6. ltp. B/13 ivóvíz almérő kialakítása | 38 532 Ft |
| Október 6. ltp. A/2 ivóvíz almérő kialakítása | 34 621 Ft |
| Október 6. ltp. A/12 ivóvíz almérő kialakítása | 23 318 Ft |
| Vásártéri ltp. 1/2 csaptelep javítás | 708 Ft |
| Összesen: | 2 031 494 Ft |

Költségalapú lakások karbantartása

| | |
|---|-------------------|
| Endrődi u. 5-7, kapuzár csere | 387 152 Ft |
| Endrődi u. 5-7, dugulás elhárítás | 52 831 Ft |
| Magtárlaposi út 16/1 kazánjavítás | 44 578 Ft |
| Magtárlaposi út 1-3 kártevőirtás, darázsirtás, kazánjavítás, duguláselhárítás | 134.000 Ft |
| Magtárlaposi út 14/1 kazánjavítás, mosogató javítás | 141 250 Ft |
| Magtárlaposi út 14/4. központi fűtés javítása | 3 912 Ft |
| Magtárlaposi út 14/3. cserépfedés javítása | 9 485 Ft |
| Összesen: | 773 208 Ft |



Zöldpark KFT

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu

T/fax: 66/386-269

III. Lakbér alakulása

Szolgálati és szociális bérlakás lakbér

| Megnevezés | Előírás | Teljesítés | Befizetés egyenlege |
|-----------------------|---------------|--------------|---------------------|
| Lakbér bevétel | 3 509 415 Ft | 3 448 235 Ft | -61 180 Ft |
| Fő út 133.tetőjavítás | 126 102 Ft | | |
| Karbantartás költsége | -2 031 494 Ft | | |
| Üzemeltetési költség | -1 615 097 Ft | | |
| Lakásalap egyenleg | -11 074 Ft | | |

Költségalapú bérlakás lakbér

| Megnevezés | Előírás | Teljesítés | Befizetés egyenlege |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Lakbér bevétel | 4 111 790 Ft | 4 032 220 Ft | -79 570 Ft |
| Garázs bérleti díj | 128 590 Ft | 125 510 Ft | -3 080 Ft |
| Összesen: | 4 240 380 Ft | 4 157 730 Ft | -82 650 Ft |
| Önkormányzat lakásszámlára átutalás | -4 240 380 Ft | | |
| Karbantartás költsége: | 773 208 Ft | | |
| Üzemeltetési költség: | 1 386 502 Ft | | |
| Költségek átszámlázása önkormányzat felé összesen: | 2 159 710 Ft | | |

A költségalapú bérlakásoknál a beszedett lakbéreket 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.

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



Zöldpark KFT

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu

T/fax: 66/386-269

felszólítással élünk. Nagyobb tartozás esetén, a bérleti jogviszony megszüntetésére teszünk javaslatot.

Az alábbi táblázatban a 2018december 31-i állapot szerepel.

| Lakbértartozás 2018 | 2018/12/31-ig | |
|---------------------|----------------------------------|------------|
| | Gyomaendrőd Vízmű sor 2/J | 35 120.-Ft |
| | Gyomaendrőd Endrődi út C/2 | 38 940.-Ft |
| | Gyomaendrőd Magtárlaposi út 14/3 | 20 770.-Ft |
| | Gyomaendrőd Magtárlaposi út 14/1 | 19 860.-Ft |

V. Elmaradás teljesítésére érdekében tett intézkedés

- felszólítás
- ellenőrzés
- bérleti szerződés felmondás kezdeményezés

VI. Tervezett kezelői intézkedések 2019-es évre

Szolgálati és szociális lakásoknál tervezett, karbantartási és állagmegőrzési munkák:

| | | | |
|---|------|----|------------|
| Gyomaendrőd Fő út 133 sz. homlokzat javítás | 1,00 | db | 248.900 Ft |
| Gyomaendrőd Népliget u. 1/B világítás javítás | 1,00 | db | 15 000 Ft |
| Gyomaendrőd Fő út 45/B lakás fűtés javítás | 1,00 | db | 55 000 Ft |
| Gyomaendrőd Október 6. ltp. A/13 ablak csere | 1,00 | db | 157 700 Ft |
| Gyomaendrőd Október 6. ltp. B/13 ablak csere | 1,00 | db | 157 700 Ft |
| Összesen: | | | 634.300 Ft |



Zöldpark KFT

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: zoldpark@gyomaszolgaripark.hu

T/fax: 66/386-269

Költségalapú lakásoknál javasolt, karbantartási és állagmegőrzési munkák:

| | | | |
|--|--------|----|---------------------|
| Gyomaendrőd Magtárlaposi u. lakások | | | |
| -14/1-4; 16/4 deszkakerítés javítása | 47,00 | m | 734 396 Ft |
| -1-3. 1.lakás hővisszanyerős szellőző berendezés beépítés | 1,00 | db | 160 000 Ft |
| Gyomaendrőd Endrődi u. 5-7. Filagória javítása és polikarbonát lemez fedése | | | |
| - Filagória javítása és polikarbonát lemez fedése | 117,00 | m2 | 1 057 483 Ft |
| - Filagória elbontása, helyének szükséges javítása | 117,00 | m2 | 250 000 Ft |
| - Közlekedő folyosók járóburkolat repedéseinek fugakitöltése | 26,00 | m | 47 420 Ft |
| - Acélvázaz teherkapu deszka borítás cseréje | 1,00 | db | 79 300 Ft |
| - Régi kerítés bontása, új zárt kerítés építése /hátsó kerítés/ | 19,00 | m | 220 325 Ft |
| - Levált lábazatburkolat javítása | 12,00 | m | 20 040 Ft |
| - Közlekedő folyosók járóburkolat javítása | 4,00 | m2 | 16 680 Ft |
| - Bejárati nagykapu részleges javítása és festése | 1,00 | db | 33 500 Ft |
| Összesen: | | | 2 369 144 Ft |

Az Endrődi u. 5-7 szám alatti lakásoknál a „Filagória elbontása, helyének szükséges javítása” alternatíva a balesetveszély elhárítására amennyiben a teljes javítás, lefedés a költségek miatt nem kerül megrendelésre.

A Magtárlaposi u. 1-3 szám alatti 1 lakás, fürdőszoba páramentesítése nem megoldott. A 2-es lakás bérlője 2018 decemberében bérleti díj beszámítással páraelszívót vásárolt, és a nyílászárókba szellőzőt szereltetett. A szakirodalmat tanulmányozva arra a következtetésre jutottam, hogy a lakás szellőztetésének és páramentesítésének hasonló költséggel műszakilag sokkal jobb és hatékonyabb megoldása, egy hő visszanyerős szellőztető berendezés beépítése.

A Hősök útja 39/B szám alatti lakás jelenleg üres, tetőfedése rossz állapotban van, ezért állaga folyamatosan romlik. Amennyiben a jövőben várható az épület lakás célra történő hasznosítása, a tető mielőbbi javítása szükséges.



Zöldpark KFT

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu

T/fax: 66/386-269

Felhívom a Tisztel Képviselő Testület figyelmét, a költségalapú bérlakások karbantartására mint kezelő csak javaslatot tehetek. A tervben felsorolt munkákat csak abban az esetben végezzük, ha arra az Önkormányzattól megrendelést kapunk.

Gyomaendrőd, 2019. február 6.

**ZÖLDPARK GYOMAENDRŐD
NONPROFIT KFT.**

3500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.

Adószám: 14595421-2-04

Dinya József

ügyvezető