

2021. évi

Beszámoló az önkormányzati lakások kezeléséről

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 2021. január 1. – december 31. közötti időszakában, a kezelő által végzett karbantartási tevékenységeket, valamint a beszedett lakbérek 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

- **Fő 45/1.** szám alatti szolgálati bérlakásnál, fürdőszobai és előszobai radiátor lyukas, előszobában hiányos törött a járólap.
- **Október 6 ltp. A, B,**
 - A/13 szám alatti lakás, kis szoba és a wc beázik, a fürdőszobában néhány csempe mozog vagy már le is eset, a bejárati ajtó javítása vagy cseréje szükséges.
 - B/11 szám alatti lakás, a konyhai ablak nem nyitható.
 - B/12 szám alatti lakás, konyhaszekrény ajtópántjai le vannak szakadva, a kisháló ablak nem nyitható.
 - B/13 szám alatti lakás, nagyszoba mennyezetén 0,25 m²-en a vakolat leeset, a nyílászárók nem záródnak.
- **Fő út 133.** alatti szociális bérlakás, az üvegezett veranda fa keretei korhataak, üvegezés hiányos, a belső szoba utcai oldala vizesedik.
- **Fő út 210.** szolgálati bérlakás, a lakás keleti külső fala (Rossmann felől), valamennyi helységben vizes, penészes; a vizesedés az épület minden helységére jellemző, de a patikai részen a falat falburkolat takarja; az épületben a szennyvíz- és vízvezeték hálózat felújítása szükséges; az udvari tároló cserép fedése be van szakadva.

2. Költségalapú bérlakások

- **Magtárlaposi u. 16/2** lakás, a kazán javítása szükséges.
- **Magtárlaposi u. 14/4** lakás, bejárati ajtó rosszul záródik, a 14/3 lakással szomszédos deszka kerítés lécei korhadtak.
- **Magtárlaposi u. 14/1** lakás, a fürdőkád alja törött nem használható.
- **Endrődi út 5-7. szám alatti bérlakásoknál**, jellemzően több lakásnál jellemzően előforduló hiba, a gázkazán meghibásodás, nem megfelelő működése.
- **Endrődi út 5-7. szám alatti bérlakásoknál**, az épületek északi oldalán a cserepek általánosan töredezettek, a lécezés korhadása miatt a cserepek le vannak csúszva.

3. Az 2022 év lakáskarbantartási és felújítási terv, a 2021. 12. 21.-i testületi ülésre lett beterjesztve, és elfogadásra került.

4. Utóellenőrzés eredménye:

- Az önkormányzat bérlakásaiban élő bérlők kötelezettségeinek eleget tettek.
- A 2020-as helyszíni bejáráson feltár, valamint az év folyamán a lakók által bejelentett hibákat, karbantartási feladatokat, a fontossági sorrendet figyelembe véve végeztük.
- Az elmaradt karbantartások a 2022-es évre lettek betervezve.

II. A bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében 2021. évben elvégzett karbantartási feladatok

Szolgálati és szociális lakások karbantartása

Rózsa Ferenc u. 12. mosdó csaptelep, szifon csere	23.340,- Ft
Apponyi út 24/b. tetőfedés javítás	127.758,- Ft
Október 6. ltp. B/12. villanyszerelés	48.439,- Ft
Fő út 45/1. falvizesedés javítás, parkettázás, radiátor csere	442.935,- Ft
Fő út 45/2. falvizesedés javítás,	37.827,- Ft
Összesen:	680.299,- Ft

Költségalapú lakások karbantartása

Endrődi út 5-7. A/4, B/5 kazán javítás	50.000,- Ft
Endrődi út 5-7. kapu javítás	44.765,- Ft
Magtárlaposi u. 16/1. kazánjavítás, wc tartály csere	104.000,- Ft
Magtárlaposi u. 1-3./1-2. dugulás elhárítás, mosógép szennyvíz bekötés	30.000,- Ft
Magtárlaposi u. 14/1. kazánjavítás	30.000,- Ft
Összesen:	258.765,- Ft

III. Lakbér alakulása

Szolgálati és szociális bérlakás lakbér

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	3.386.640,- Ft	3.386.640,- Ft	0 Ft
Lakásalap egyenleg 2020	992.664,- Ft		
Karbantartás költsége	-680.299,- Ft		
Üzemeltetési költség	-2.240.851,- Ft		
Lakásalap egyenleg	1.458.154,- Ft		

A szolgálati és szociális bérlakásoknál a beszedett díjak a könyvelésben elkülönítve szerepelnek, ez fedezi a karbantartási üzemeltetési költségeket. A lakbér bevétel felhasználásánál az évek között átfedés van. 2021-ben a lakáskarbantartásra fordított összeg nem érte el az éves bevételt, ezért a lakásalap tartalék növekedett.

Költségalapú bérlakás lakbér 1-3 hónap, valamint a 2021 évi költségek

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	1.019.245,- Ft	1.019.245,- Ft	0 Ft
Garázs bérleti díj	32.735,- Ft	32.735,- Ft	0 Ft
Összesen:	1.051.980,- Ft	1.051.980,- Ft	0 Ft
Önkormányzat lakásszámlára átutalás	1.051.980,- Ft		
Karbantartás költsége:	258.765,- Ft		
Üzemeltetési költség:	2.020.119,- Ft		
Költségek átszámlázása önkormányzat felé összesen:	2.278.884,- Ft		

A költségalapú bérlakásoknál a lakbéreket Zöldpark Kft., 2021. 01. 01. - 03. 31. időszakban az előző évek gyakorlata szerint elkülönített számlán gyűjtötte, a díjak erről a számláról kerülnek utalásra, 3 havi rendszerességgel az önkormányzat számlájára. 2021. április 1.-től ez úgy módosult, hogy a lakbér számlákat a Zöldpark Kft. ügyintézője az Önkormányzat nevére állítja ki, így a befizetések közvetlenül az Önkormányzat lakásszámlájára érkeznek. A kft. felmerülő költségeit (üzemeltetési költség) valamint az elvégzett karbantartási feladatok költségeit év végén egy összegben leszámlazza az önkormányzat felé.

2022. évben a költségalapú bérlakások karbantartási munkáit, minden esetben az Önkormányzat megrendelésére végezzük. A munkák az éves karbantartási tervben szereplő, és az év közben felmerülő szükséges javításokra vonatkozóan, kerülnek megrendelésre. A munkák a kivitelezés után számlázásra kerülnek. Év végén már csak az üzemeltetési költség kerül átszámlázásra.

IV. Bérlői kötelezettség teljesítése

Az év folyamán a bérlők mind a szociális, mind költségalapú bérlakások vonatkozásában, rendszeresen fizették a lakbéreket.

A 2020 december 31-i állapot szerinti, lakbér tartozásos lakások listája:

Gyomaendrőd Apponyi út 24/B	67 760 Ft
-----------------------------	-----------

Ennek az összegnek 50%-a 2019 évi 2 havi lakbér, valamint egy másik bérlő 2020-as ugyancsak 2 havi lakbér tartozásából adódik. A bérleti szerződés mind két esetben felmondásra került.

Elmaradás teljesítésére érdekében szükséges intézkedések:

- felszólítás
- ellenőrzés
- bérleti szerződés felmondás kezdeményezés

Gyomaendrőd, 2022. február 28.

Dinya József sk.
ügyvezető