



**Zöldpark KFT**

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: [zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu](mailto:zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu)

T/fax: 66/386-269

Tárgy: Lakáskezelés beszámoló

Iksz.: 18/2020

Gyomaendrőd Város Önkormányzata  
5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124.sz.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Tisztelt Képviselő Testület!**

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 Zöldpark Gyomaendrőd Nonprofit Kft elkészítette a 2019 évi beszámolót, amelyet elfogadásra benyújtok

Gyomaendrőd, 2020. február 7.

Tisztelettel:

Dinya József  
ügyvezető

**ZÖLDPARK GYOMAENDRŐD  
NONPROFIT KFT.**

5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.

Adószám: 14596421-2-04

Banksz.sz.: 53300232-18654697

Tel.: 66/386-233



**Zöldpark KFT**

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: [zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu](mailto:zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu)

T/fax: 66/386-269

---

## **Beszámoló önkormányzati lakások kezeléséről**

**2019**

**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 2019. 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**

- **Katona J. u. 54.** szám alatti szolgálati bérlakásnál, a tető több helyen beázik.
- **Október 6 ltp. A, B,**
  - B/11 szám alatti lakás, az ablak rosszul záródik, beázik
  - A/13 szám alatti lakás, az ablak rosszul záródik, beázik
- **Aponyi u. 24/b**
  - az utcai ablakok cseréje szükséges
  - a lakás általános felújítása időszerű
- **Vízmű sori** lakásoknál a falak vizesednek. Az ablakok műszaki állapota rossz.
- **Fő út 210.** A lakásban több helyiség falai penészedik.
- **Fő út 45/1** bérlakásnál radiátorok lyukasak

#### **2. Költségalapú bérlakások**

- **Endrődi út 5-7.szám alatti bérlakásoknál:**
  - az A,B,C, épület lábazatánál a parapetfal és folyosó burkolata megrepedt.
  - az A,B,C épületet összekötő pergolák állapota kritikus, balesetveszélyes.



## Zöldpark KFT

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: [zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu](mailto:zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu)

T/fax: 66/386-269

- **Magtárlaposi úti bérlakások:**

- Tetőablakok rosszul zárnak.
- 1-3.szám alatti földszinten lévő lakásoknál, visszatérő penészedés jelentkezik.

### 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 2020-es évre lettek betervezve.

## **II. A bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében 2019. évben elvégzett karbantartási feladatok**

### **Szolgálati és szociális lakások karbantartása**

Apponyi u. 24/B: ablak csere, gáztűzhely csere, WC csésze csere, duguláselhárítás	430 391 Ft
Apponyi u. 24/A/C duguláselhárítás	35 094 Ft
Fő út 133 homlokzatjavítás	35 393 Ft
Fő út 45/1. u. radiátor csere	67 000 Ft
Október 6. ltp. A/13 bojler javítás	25 000 Ft
Október 6. ltp. B épület kártevőirtás	30 000 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>622 878 Ft</b>

### **Költségálapú lakások karbantartása**

Endrődi út 5-7. kazánok műszaki felülvizsgálata, tető javítás,	235 840 Ft
Endrődi út 5-7. A/4 kazánjavítás, festés, zárcsere	67 602 Ft
Endrődi út 5-7. C/1 dugulás elhárítás,	16 000 Ft
Endrődi út 5-7. C/4 kazánjavítás,	82 000 Ft
Endrődi út 5-7. B/5 kazánjavítás,	43 500 Ft
Endrődi út 5-7. A/5 kazánjavítás, festés,	35 630 Ft
Endrődi út 5-7. C/5 zárcsere,	4 500 Ft
Magtárlaposi u. 1-3. /2, /5 lakás kazánjavítás	27 000 Ft
Magtárlaposi u. 14/1. kazánjavítás	5 000 Ft
Magtárlaposi u. 14/4. wc öblítőtartály csere	6 063 Ft
Magtárlaposi u. 14/3. u. kazán csere, dugulás elhárítás	458 851 Ft
Magtárlaposi u. 16/3. lakás tisztasági meszelés	411 600 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1 393 586 Ft</b>





## Zöldpark KFT

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: [zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu](mailto:zoldpark@gyomaszolgiparipark.hu)

T/fax: 66/386-269

### III. Lakbér alakulása

#### Szolgálati és szociális bérlakás lakbér

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	3 476 055 Ft	3 403 360 Ft	-72 695 Ft
Lakásalap egyenleg 2019	-11 074 Ft		
Karbantartás költsége	-622 878 Ft		
Üzemeltetési költség	-1 817 465 Ft		
<b>Lakásalap egyenleg</b>	<b>1 024 638 Ft</b>		

A szolgálati és szociális bérlakásoknál a beszedett díjak elkülönített számlára kerülnek. Ez szolgál fedezetül a karbantartási üzemeltetési költségekre. A lakbér bevétel felhasználásánál az évek között átfedés van. 2018-ban a bevételt meghaladó volt a karbantartási ráfordítás, 2019-ben viszont jelentősebb összeg megmaradt. 2020-ban így lakás felújítás is lehet tervezni. Már a beszámoló készítésekor befejeződött az Aponyi u. 24/b lakás felújítása melynek költsége nagyrészen a 2020-as évet terheli. Másrésről a szociális bérlakások egyrészében is gázkazános fűtés van, ezek a kazánok egyre nagyobb költséggel, vagy már nem is javíthatók. 1db kazán cseréje ~ 500 e.Ft.

#### Költségalapú bérlakás lakbér

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	4 258 849 Ft	4 158 509 Ft	-100 340 Ft
Garázs bérleti díj	138 600 Ft	133 980 Ft	-4 620 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>4 397 449 Ft</b>	<b>4 292 489 Ft</b>	<b>-104 960 Ft</b>
Önkormányzat lakásszámlára átutalás	4 397 449 Ft		
Karbantartás költsége:	1 393 586 Ft		
Üzemeltetési költség:	1 675 791 Ft		
<b>Költségek átszámlázása önkormányzat felé összesen:</b>	<b>3 069 377 Ft</b>		

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 leszámlatzza az önkormányzat felé.



## Zöldpark KFT

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: [zoldpark@gyomaszolgariparipark.hu](mailto:zoldpark@gyomaszolgariparipark.hu)

T/fax: 66/386-269

A bérlők néhány kivétellel pontosan, illetve rövid határidejű csúszással rendezik a lakbért.

### **IV. Bérlői kötelezettség teljesítése**

A költségalapú bérlakások esetében nem jellemző a lakbértartozás, a bérlők időben fizetik a kiszámlázott összeget. A szociális lakásoknál gyakori a késve fizetés. A tartozás felhalmozásának elkerülése érdekében, havonta felszólítás küldünk. Nagyobb tartozás esetén, javasoljuk a bérleti jogviszony megszüntetését.

A 2019 december 31-i állapot szerinti, lakbér tartozásos lakások listája:

<b>Lakbértartozás 2019</b>	<b>2019/12.31-ig</b>
Gyomaendrőd Endrődi út C/2	38 940.-Ft
Gyomaendrőd Magtárlaposi út 14/3.	41 540.-Ft
Gyomaendrőd Magtárlaposi út 14/1.	19 860.-Ft
Gyomaendrőd Vízmű sor 2/J	17 560.-Ft
Gyomaendrőd Apponyi út 24/B	33 880.-Ft
Gyomaendrőd Október 6.ltp A/13	11 940.-Ft
Gyomaendrőd Népliget út 1/A	2 860.-Ft
Gyomaendrőd Fő út 45/1	6 455.-Ft

### **Elmaradás teljesítésére érdekében szükséges intézkedések:**

- felszólítás
- ellenőrzés
- bérleti szerződés felmondás kezdeményezés

### **V. Tervezett kezelői intézkedések 2020-es évre**

#### **Szolgálati és szociális lakásoknál tervezett, karbantartási és állagmegőrzési munkák:**

Az alább felsorolt munkák várható költségük miatt, 2020-ban csak részben valósulnak meg. Lesz lakás felújítás amire csak 2021-ben kerül sor. Az ütemezés attól függ, hogy a lakások mikor lesznek üresek.

Aponyi u. 24/b lakás felújítása	1,00	db	450 000 Ft
Október ltp. A/13 ablak csere	1,00	db	120 000 Ft
Október ltp. B/11 ablak csere	1,00	db	120 000 Ft



**Zöldpark KFT**

Gyomaendrőd, Ipartelep út 2.

E-mail: [zoldpark@gyomaszolgaripark.hu](mailto:zoldpark@gyomaszolgaripark.hu)

T/fax: 66/386-269

Október ltp. A/12 felújítás	1,00	db	800 000 Ft
Október ltp. B/8. felújítás	1,00	db	800 000 Ft
Gyomaendrőd Katona J. u. 54 sz. tetőjavítás	110,00	m2	550 000 Ft
Összesen:			2 840 000 Ft

**Költségalapú lakásoknál javasolt, karbantartási és állagmegőrzési munkák:**

<b>Gyomaendrőd Endrődi út 5-7. Filagória elbontása</b>	117,00	m2	190 000 Ft
-Közlekedő folyosók járóburkolat repedéseinek fugakitöltése	26,00	m	47 420 Ft
- Régi kerítés bontása, új zárt kerítés építése /hátsó kerítés/	19,00	m	233 000 Ft
- Levált lábazatburkolat javítása	12,00	m	20 040 Ft
- Közlekedő folyosók járóburkolat javítása	4,00	m2	17 000 Ft
- Bejárati nagykapu részleges javítása és festése	1,00	db	40 500 Ft
Összesen:			547 960 Ft

A 2020. évben várható további gázkazán csere. A lakásokban összesen 23 db olyan régi kazán van, melyek javítása egyre költségesebb. Nem tervezhető a cserék száma mivel ez meghibásodásoktól függ, de évi 2-3 db kicserélésére ( ~ 500 e.Ft/db) lehet számítani. Ez a darabszám valószínűleg évről évre növekszik, a kazánok életkorának növekedésével.

A Hősök útja 39. alatti lakás jelenleg üres, tetőfedése rossz állapotban van, ezért állaga folyamatosan romlik. Amennyiben a jövőben várható az épület lakáscélra történő hasznosítása, mielőbbi javításra van szükség. Amennyiben nemtörténik állagmegőrzés, néhány év múlva le kell bontani az épületet.

Gyomaendrőd, 2020. február 6.

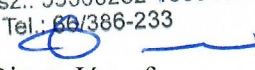
**ZÖLDPARK GYOMAENDRŐD  
NONPROFIT KFT.**

5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.

Adószám: 14596421-2-04

Banksz.sz.: 53300232-18654697

Tel.: 66/386-233

  
Dinya József  
ügyvezető