

2022. 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 2022. 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

- **Gyomaendrőd, Október 6. Ltp. A/13 bérlakás**
A bejárati ajtó nem illeszkedik rendesen, rések vannak oldalt és alul is. Valószínűleg az ajtó elvetemedése miatt, az alsó zár nem használható (ez több éves probléma a helyzet csak rosszabbodott). Az erkély ajtó nem illeszkedik rendesen, több helyen rés van, nem szigetel.
- **Gyomaendrőd, Október 6. Ltp. B/2 bérlakás,**
A bejárati ajtó alatt/mellet rések vannak, el van vetemedve. Ha szigetelik öntapadós tömítőszalaggal, nem zárható az ajtó.
- **Gyomaendrőd, Október 6. ltp. B/11 bérlakás**
A nagszobában az ablak és az erkélyajtó nem zár jól, körbe van széles szalaggal ragasztva, hogy minél kevésbé menjen be a lakásba a hideg.
- **Gyomaendrőd, Fő út 45/1 bérlakás**
A falak meg vannak repedve a kishozában. A kishozba fala viszonylag nagy területen a fürdőszoba felől vizes.

- **Gyomaendrőd, Apponyi utca 24/A bérlakás**
A lakás több helyiségében repedeznek a falak.
- **Gyomaendrőd, Apponyi utca 24/C bérlakás**
A kishabában a falak és a plafon meg van repedve.

2. Költségalapú bérlakások

- **Endrődi utca 5-7. A/1 bérlakás**
A fürdőszobai ablak nem záródik be megfelelően, a WC vízfolyó csöve lóg.
- **Magtárlaposi u. 14/4 bérlakás**
A bejárati ajtó rosszul záródik, a 14/3 lakással szomszédos deszkakerítés lécei korhadtak.
- **Magtárlaposi utca 16/1 bérlakás**
A bejárati ajtó alatt bejön a hideg, a fal enyhén vizesedik, a tetőn egy pár cserép eltört.

3. Az 2023 év lakáskarbantartási és felújítási terv, a 2022. 01. 31.-i testületi ülésre lett beterjesztve, és elfogadásra került.

4. Utóellenőrzés eredménye:

- Az önkormányzat bérlakásaiban élő bérlők kötelezettségeinek eleget tettek.
- Az év folyamán, a 2021-es helyszíni bejáráson feltárt problémák alapján készült, 2022-es évre vonatkozó karbantartási terv feladatait, valamint az év folyamán a lakók által bejelentett hibák javítását, a fontossági sorrendet figyelembe véve végeztük.
- Az elmaradt karbantartások a 2023-es évre lettek betervezve.

II. A bérlakások műszaki állapotának megtartása érdekében 2022. évben elvégzett karbantartási feladatok

Szolgálati és szociális lakások karbantartása

Rózsa Ferenc u. 12. udvari víz nyomóvezeték csere	138.116,- Ft
Apponyi út 24 alatti lakások, utcai homlokzat javítás	409.867,- Ft
Október 6. Ltp. B/2. villanszerelés	86.754,- Ft
Október 6. Ltp. B/3. konvektor javítás	15.000,- Ft
Október 6.Lltp. A/12. konvektor javítás, víz almérő beépítés	92.090,- Ft
Gyóni G. u. 27. villanszerelés, festés	1.081.879,- Ft
Október 6. Ltp. B/12. ablak csere	239.503,- Ft
Összesen:	2.063.209,- Ft

Költségalapú lakások, a Zöldpark Kft. kivitelezésében végzet karbantartási munkák

Endrődi út 5-7. 16 lakás cserépfedés javítás	4.116.959,- Ft
Magtárlaposi u. 14/1 lakás terasz burkolás	215.913,- Ft
Magtárlaposi u. 16/4 lakás teraszburkolás	215.913,- Ft
Összesen:	4.548.785,- Ft

III. Lakbér alakulása

Szolgálati és szociális bérlakás lakbér

Megnevezés	Előírás	Teljesítés	Befizetés egyenlege
Lakbér bevétel	3.496.320,- Ft	3.496.320,- Ft	0 Ft
Lakásalap egyenleg 2021	1.458.154,- Ft		
Karbantartás költsége	-2.063.209,- Ft		
Üzemeltetési költség	-3.549.595,- Ft		
Lakásalap egyenleg	-658.328,- Ft		

A szolgálati és szociális bérlakásoknál a beszedett díjak a könyvelésben elkülönítve szerepelnek, ez fedezi a karbantartási és üzemeltetési költségeket. A beszámoló készítésekor a 2022 év még nem került lezárásra ezért az üzemeltetési költség még minimálisan változhat.

A lakbér bevétel felhasználásánál az évek között átfedés van. 2021 éves maradvány miatt, 2022-ben nagyobb összeget tudunk a lakások állagmegőrzésére fordítani. 2023-ban a lakásalap negatív egyenlege miatt, a karbantartási terv készítésekor az előző évnél kisebb értékű munkákat terveztünk.

A költségalapú bérlakásoknál a lakbéreket Zöldpark Kft. ügyintézője az Önkormányzat nevére állítja ki, így a befizetések közvetlenül az Önkormányzat lakásszámlájára érkeznek. Az ügyintézésnél felmerülő költségeket (üzemeltetési költség), év végén leszámlázzuk az Önkormányzat felé.

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.

IV. Bérleti kötelezettség teljesítése

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

A 2022 december 31-i állapot szerinti, 1 hónapnál régebbi 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 bérlet 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, 2023. február 6.

Dinya József sk.
ügyvezető