

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete
Szociális és Lakásügyi Bizottság Elnökétől

A tájékoztató előkészítésében közreműködött: Kovács Imréné osztályvezető

.....

Tájékoztató

a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. –nek az önkormányzati lakások
vonatkozásában 2011. évben végzett ellenőrzéseiről

Tisztelt Bizottság!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 21. § -a értelmében az üzemeltető a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal jegyzőkönyvi rögzítés mellett ellenőrzi és az ellenőrzés eredményéről évente a Szociális és Lakásügyi Bizottságot írásban tájékoztatja.

A lakások és nem lakáscélú helyiségek működtetési feladatait közszolgáltatási szerződés keretében a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. – 3000 Hatvan, Szepes B. u. 2. – látja el.

A Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt az önkormányzati tulajdonú lakások rendeltetésszerű használatáról készült beszámolóját benyújtotta, mely a tájékoztató mellékletét képezi.

A beszámoló tartalmazza, hogy az üzemeltető 2011. évben 233 lakás vonatkozásában végzett ellenőrzést és részletes tájékoztatást nyújt az ellenőrzésen tapasztaltokról.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tájékoztatót szíveskedjen megvitatni és tudomásul venni.

Hatvan, 2012. március 12.

Köves Gábor Nándorné
a bizottság elnöke

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző

Beszámoló

A Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt.

Vagyongkezelési Üzletágának

2011. II. félévi feladat végrehajtási tevékenységéről

Hatvan, 2011. március 12

Összeállította: Hegedüs Gyuláné

Jóváhagyta:

Decsi Ferenc

Vezérigazgató

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások üzemeltetésére vonatkozó 2011. 07. 01-2011. 12. 31-ig ellátott feladatokról.

A Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. mint közszolgáltató, a lakások üzemeltetését a mindenkor hatályos jogszabályok, így különösen a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, illetve az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésből származó bevételek felhasználására vonatkozó szabályokról szóló 19/2011. (IV.1.) helyi rendelet, valamint Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntései alapján közszolgáltatói szerződés szerint köteles végezni.

2011. december 31-én a lakások bérbe adhatósága szerinti megoszlása nyilvántartás alapján:

Fecske lakás	16 db
Szociális Fecske lakás	16.db
Szociális alapon bérbe adható lakás	167 db
Szükség lakásként történő bérbeadásra	3 db
Céges lakás	8 db
Nehéz helyzetbe került lakáshitelek védelmére bérbe adható lakás	0 db
Nem szociális alapon bérbe adható lakás	12 db
Besorolásra nem került lakás	12 db
Lakásállomány	233 db

A lakások számának megoszlása komfortfokozatát tekintve 2011. december 31-én:

Összkomfortos	37 db
Komfortos	152 db
Félkomfortos	7 db
Komfort nélküli	37 db
Lakásállomány	233 db

A lakások száma működtetés szerinti megoszlásban 2011. december 31-én:

Működtetés	Lakások száma/db	Üres lakások száma/db
-------------------	-------------------------	------------------------------

Társasházi	165	38
Családi házas	12	6
Hatvan-Nagygyombos	34	4
Legány Ödön úti szociális	16	14
Csányi úti	6	4
Lakásállomány	233	66

A 165 db lakás 30 különböző társasházban működik, ami azt jelenti, hogy az üzemeltetőnek 30 társasházzal van szoros munkakapcsolata. Az önkormányzat a lakás után fizetendő költségeket az üzemeltető által teljesíti, valamint a lakásokkal kapcsolatban felmerülő üzemeltetési feladatokat a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. látja el.

A társasházi közgyűléseken korábban a tulajdonos köztisztviselői által látta el tulajdonának képviselését. 2011-ben a társasházi közgyűléseken az önkormányzati tulajdon képviselése nem valósult meg.

Üresen álló lakások száma 2011. december 31-én 66 db.

Bontásra javasolt lakások:

Hatvan, Kórház út 13.
Hatvan, Mártírok út 19.
Hatvan, Balog Ádámút 8..

A közszolgáltatási szerződés alapján a lakások jog- és szerződésszerű használatának folyamatos ellenőrzése körében a lakások rendeltetésszerű használatát évente egy alkalommal - indokolt esetben többször - ellenőrzi az üzemeltető, jegyzőkönyvi rögzítés mellett. Az ellenőrzés eredményéről tárgyévet követő év március hónapban írásban beszámol a bérbeadónak.

A helyszíni szemle során az alábbi szempontok kerülnek ellenőrzésre:

1. jog-és szerződésszerű használattal kapcsolatosan a szemle során a jelenlévő bérlő személyes nyilatkozata figyelembevételével:

1. a lakásban a jogviszonyban lévő bérlő lakik-e,
2. a lakásra vonatkozóan a bérlő rendelkezik-e lakásbiztosítással.

2.) rendeltetésszerű használattal kapcsolatosan:

3. a leltár szerinti berendezési tárgyak a lakásban megtalálhatók-e, valamint azok állapota

üzemképes-e,

4. bérlők a karbantartási kötelezettségüknek eleget tesznek-e,
5. lakóközösségben az együttélés alapvető szabályait betartják-e.

Az ellenőrzött lakások elhelyezkedésük szerint:

Terület	Lakások száma
	db
Nagygombos-major	34
Horváth Mihály úti lakótelep	35
Pázsit úti lakótelep	45
Gódor Kálmán lakótelep	46
Tabán úti lakótelep	17
Szabadság úti lakótelep	2
Hatvanas úti lakótelep	4
Erzsébet tér	2
Mártírok út	1
Grassalkovich út	4
Kossuth tér	1
Mészáros Lázár út	8
Csányi út	6
Családi ház jellegű	12
Legány Ödön úti lakások	16
Összesen	233

2011. 01. 01-2011.12. 31-ig végzett lakás ellenőrzések általános tapasztalati.

A lakások ellenőrzése 2011. január 26. napján kezdődött el. 2011. december 31-ig 233 db lakás ellenőrzése fejeződött be.

Nagygombos-major 34 db lakás:

A lakások ellenőrzése a major általános műszaki állapotának felmérésével kezdődött el, a műemlékvédelem bevonásával. Az elvégezendő feladatokat a műemlék felügyelőség határozza meg, azt követően pedig a tulajdonos elrendeli az üzemeltető felé.

A nagygombosi 34 lakás műszaki jellemzői az eddigi felmérések alapján:

Műszaki szempontok	Megfelelt	Nem felelt meg
Érintésvédelem	4 lakás	30 lakás
Kémény alkalmasság	7 lakás	28 lakás
Tűzvédelem	5 lakás	29 lakás
Villámvédelem	-	34 lakás

2011 decemberére a nagygyombosi műemlék komplexum olyan műszaki állapotba került, hogy a szakértői felmérések alapján 29 lakás esetében bármikor kialakulhat a baleset és életveszély. Felmerült a major kiürítésének szükségessége ezért az üzemeltető tulajdonosi döntés alapján elkezdte, majd 2012. január 31-ig befejezi a felmérést a bérlők lakáscsere, valamint az egyszeri támogatási igénye iránti nyilatkozattételét.

A Horváth Mihály úti lakótelepi 35 db lakás ellenőrzése el lett végezve:

- A Horváth M. út 1. társasházi lakások nyugati homlokzatán lévő ablakok elhasználódtak. A lakások gázüzemű egyedi központi fűtéssel rendelkeznek. Öt lakásban merült fel probléma a fűtőberendezéssel, egyelőre javítható, azonban számolni kell a cseréjével.
- A Horváth M. út 3. társasházi lakások közül három lakás erkélyének aljzat burkolata repedezett, ebből egy lakás erkélyének helyreállítás megvalósult.
- A bérlők többsége nem rendelkezik lakásbiztosítási szerződéssel.
- A lakásokat a bérlők a rendeltetésnek megfelelően használják. Két esetben kellett figyelmeztetni a lakás karbantartásának rendszerességére, amit a bérlő pótol.
- A lakóközösségben az együttélés alapvető szabályait bérlők betartják.
- A berendezési tárgyak leltár szerinti helyzete hiánytalan.

A Pázsit úti 45 db lakás ellenőrzése el lett végezve:

- A lakásokban lévő külső nyílászáró-szerkezetek (ablak) nagy számban tönkrement állapotú, nem zár rendesen, elhasználódottsága öt lakásban olyan mértékű, hogy karbantartással nem megoldható az állapotjavítás.

Elsősorban a több mint 30 éves beépítésük miatt, de hozzájárulhatott a felületi kezelések nem megfelelő gyakorisággal történő végzése, elmaradása. Az elektromos- és vízvezeték hálózat meghibásodása gyakori, új bérlet indítása előtt a rendszer felújítása szükséges. A lakótelep

társasházként működik. A negyedik emeleti lakásokat a tető meghibásodása következtében, a csapadékvíz gyakran leáztatja.

A társasházaknak nincs pénzük a tető teljes felújítására, a helyi javítgatás pedig nem tartós megoldás. A negyedik emeleti lakások 90%-ánál tapasztalható a beázás. A lakások gázüzemű fürdőszobai fali fűtővel és vízmelegítővel vannak ellátva. Sok lakásban a kémény béleltisége nem megfelelő, ami a bérlő életét veszélyezteti, ezért végső esetben a szolgáltató ezekben a lakásokban betiltja a gáz használatát. A lakások kéményei a szerkezettel együtt a társasház tulajdonában vannak, a berendezési tárgyak karbantartásáért pedig a bérlő felel. A gondot az okozza, hogy egyiknek sincs anyagi fedezete a szakszerű fenntartásra.

- Bérlők a lakásbérleti szerződésben részükre előírt lakásbiztosítási szerződéssel csak nagyon kevés esetben rendelkeznek.
- A lakásokban lévő berendezési tárgyak közül előfordult, hogy nem működőképes, vagy nem üzembiztos állapotú, elsősorban a gázüzemi berendezési tárgyak (konvektorok, gáztűzhelyek, vízmelegítők).
- Előfordul, hogy a lakásokban átalakításokat végeznek üzemeltetői és tulajdonosi hozzájárulás nélkül.
- Vannak olyan lakások melyekben a higiéniai állapot az elvárható szint alattinak minősíthető, ezeknél a lakásoknál gyakoribb az ellenőrzés.

Bérlők együttműködése sok esetben negatív, egyszerűen ezen a téren nincs alapvető igénye, elvárása. A Pázsit úti lakótelepen hét bérlő esetében kellett figyelmeztetést alkalmazni, egy bérlő esetében volt a lakhatási körülmény tarthatatlan. A Pázsit úti lakásoknál a vízmérő órák ellenőrzése heti szinten történt, melynek eredményeként a fogyasztás 2010. évhez képest csökkenő tendenciát mutat.

- A lakóközösségben az együttélés alapvető szabályait sok esetben nem tartották be.

A Gódor Kálmán úti 46 db lakás ellenőrzése el lett végezve:

- A nyílászáró-szerkezetek (ablak) elhasználódása, elsősorban a 60 éves beépítés miatt, de a rendszeres karbantartás elmaradása is hozzájárult az állag romlásához.
- Bérlők a lakásbérleti szerződésben részükre előírt lakásbiztosítási szerződéssel nem, vagy csak nagyon kevés esetben rendelkeznek.
- A lakásokban lévő berendezési tárgyak nem minden esetben üzemképesek, leltár szerint hiánytalanul meg vannak. Hat esetben kellett figyelmeztetést alkalmazni a rendeltetés ellenes lakáshasználat miatt. Három bérlő esetébe tarthatatlan a lakás állapota.
- Bérlők az együttélés szabályait egy-két eset kivételével betartották.
- Lakásbiztosítási szerződéssel a bérlők nem rendelkeznek.

Tabán úti 17 db lakás ellenőrzése el lett végezve:

- A nyílászáró-szerkezetek (ablakok) több lakásban elhasználódtak. Az épület régi, a karbantartás nem szakszerű.
- Lakásbiztosítási szerződéssel a bérlők nem rendelkeznek.
- A lakás rendeltetés ellenes használata egy bérlőnél volt tapasztalható a lakás visszavétele megtörtént.
- A berendezési tárgyak leltárt szerinti helyzete hiánytalan, üzemképességük kifogásolható.

A Szabadság úti, Hatvanas úti, Erzsébet téri, Grassalkovich úti, Mártírok úti, összesen 13 db lakás ellenőrzése el lett végezve:

- A rendeltetésszerű lakáshasználat megvalósult, bérlők a karbantartást folyamatosan végezték.
- Lakásbiztosítással a bérlők nem rendelkeznek.
- Egy esetben volt bérlő ellen magatartási kifogás.
- A berendezési tárgyak üzemképesek, és hiánytalanok.

A Kossuth téri, Mészáros Lázár úti, összesen 9 db lakás ellenőrzése el lett végezve:

Üresen álló lakások, a rendeltetésnek nem felelnek meg, felújításuk folyamatban van.

A Csányi úti 6 db lakás ellenőrzése el lett végezve.

Négy lakás üresen áll, két lakásnak van bérlője, akik felmondás alatt vannak. Az egész udvarra a rendezetlen állapot jellemző, a bérlő magatartása következtében alakult ki a lakás és a lakókörnyezet rendezetlensége.

A Családi ház jellegű összesen 12 db lakás ellenőrzése el lett végezve:

A Kórház út 13., a Balog Ádám út 8., és a Mártírok út 19 szám alatti lakás bontásra javasolt. Kilenc lakás az alapvető rendeltetésnek megfelelnek, bérlők a karbantartást elvégzik.

- Lakásbiztosítással nem rendelkeznek.
- A berendezési tárgyak leltári helyzete hiánytalan, üzemképességük nem megbízható.
- Bérlok magatartásával kapcsolatban kifogás nem merült fel.

A Legány Ödön úti 16 db lakás ellenőrzése megtörtént:

A teljes lakásállományt figyelembe véve ezen a területen gyakoribb a bérlő váltás. Egyre többször fordul elő, hogy a bérleti időtartam lejártá előtt a bérlő szabályszerű visszaadás nélkül kiköltözik a lakásból, hátrahagyva tartozást, üzemképtelen állapotot, lelakott lakást.

A bérlők gyakori váltakozása háttérében a családok között kialakult viszály, valamint a betöréses lopások megjelenése vélhető.

A bérlők fizetési hajlandósága egyre csökken. A kilakoltatások veszélye, jogi eljárások kilátása csak pillanatnyi fizetési készséget eredményeznek, hosszabb távon nem ösztönzi a bérlőket arra, hogy fizetési kötelezettségüknek eleget tegyenek.

- Lakásbiztosítással a bérlők nem rendelkeznek.
- A karbantartási kötelezettségüket nem minden esetben tartották be.
- Az együttélés alapvető szabályait a bérlők nem tartották be.

Év végén az üres lakások száma tizennégy. Új bérlet indításához a lakások felújítása szükséges.

A hátralék tekintetében a díjhátralékok elmaradása súlyos problémát okoz, jogcímét tekintve a lakbérhátralék jelentős mértékben nőtt. A második félévben felgyorsult a hátralékkal rendelkezők, valamint jogcím nélküli lakók lakásügyeinek rendezése. A kezelhetetlen hátralékok komoly feszültséget jelentenek az önkormányzati lakásgazdálkodásban és a helyi szociális ellátó szférában. A lakásbérlők hátralékainak felszámolása során meg kell különböztetni a hátralékok okát: a fizetni nem képes és a fizetni nem akaró bérlőket.

Nyilvántartott hátralék változása 2010. 12. 31– 2011. 12. 31-ig:

Hátralékok		
2010. 12. 31.-én	2011. 03. 31.-én	2011. 12. 31.-én
104.109.848,-	107.685.098,-	109.084.160,-

A hátralék 2011. év első negyedévében **3.575.250,-Ft.** növekedést mutatott. 2011. második, harmadik. és negyedik negyedévben a három negyedévben összesen **1.399.062,-Ft-tal** emelkedett a hátralék összege. A fentiekből jól látszik, hogy a ZRt a bérleti díjak beszedésre

indított eljárásainak eredménye képen jelentős javulást tapasztalható a díjhátralék növekedése tekintetében.

Bérlők részére a hátralék csökkentésére az alábbi lehetőségek vannak:

- A Polgármesteri Hivatal Szociális Osztálya, illetve a Szivárvány Szociális Szakszolgálat segítségével adósságcsökkentő támogatásban vehetnek részt a hátralékos bérlők.
- Lakásfenntartási támogatást kaphatnak, akik a feltételeknek megfelelnek.

A támogatás sok esetben elindul, azonban a támogatási feltételeket az igénylők nem tartják be, ezért a támogatás megszüntetésre kerül.

2011. december 31-én támogatottak száma: Adósság kezelésben 15 bérlő vesz részt

Lakásfenntartási támogatásban 25 bérlő részesül.

A hátralék behajtásának szigorítása következtében a folyamatban lévő jogi ügyek száma folyamatosan növekedett az év folyamán.

Végrehajtás útján 17 lakás került vissza az üzemeltetésbe.

Felmondásra került 27 bérleti szerződés.

Peres eljárás 25 bérlő ügyében volt.

2011-ben a bérlakást igénylők számának alakulása az előző évekhez képest:

Időszak	Igénylő
2008. évi szociális lakásigény lista	43
2009. évi szociális lakásigény lista	27
2010. évi szociális lakásigény lista	23
2011. évi szociális lakásigény lista	24

2010-ben szociális ranglistáról történő bérbeadás nem volt. A bérbe adható üres lakások műszaki állapota nem felelt meg a rendeltetésnek, ezért nem kerülhetett sor bérbeadásra.

2012-ben a szociális lakás igénylés rendszere megváltozik, a lakásigény lista megszűnik, a lakásigény pályázati úton történik.

2011. évben lehetőség nyílt a „fecske lakás” pályázati úton történő bérbeadására, melyet dolgozó fiatal családok vehetnek igénybe.

2011. évben a lakások felújítását az üzemeltető végzi.

2011-ben felújított fecskelakások száma 16 db:

Hatvan Gódor K. út 9. 4/2.	1 db
Hatvan Gódor K. út 11.4/2.	1 db.
Hatvan Gódor K. út 12. fszt. 6.	1 db
Hatvan Gódor K. út 12. 1/14.	1 db
Hatvan Gódor K. út 12. 1/17.	1 db
Hatvan Gódor K. út 15. 4/1.	1 db
Hatvan Gódor K. út 21. 4/2.	1 db
Hatvan Pázsit út 5. 3/9.	1 db
Hatvan Pázsit út 13 2/1.	1db
Hatvan Pázsit út 13. 3/1.	1 db
Hatvan Pázsit út 18. fszt. 1.	1 db
Hatvan Pázsit út 24. 4/12.	1 db
Hatvan Szabadság út 25. 3/28.	1 db
Hatvan Tabán út 2.4/15.	1 db
Hatvan Horváth M. út 1. 1/12.	1 db
Hatvan Horváth M. út 1. 3/7.	1 db
Összesen	16 db

2011-ben felújított közérdekű lakások száma 9 db:

Hatvan Horváth M. út 1. 1/13.	1 db
Hatvan Horváth M. út 1. 4/1.	1 db
Hatvan Horváth M. út 1. 4/4.	1 db
Hatvan Horváth M. út 3. ¾.	1 db
Hatvan Horváth M. út 5. 4/9.	1 db
Hatvan Horváth M. út 8. 5/1.	1 db
Hatvan Horváth M. út 8. 5/2.	1 db
Hatvan Pázsit út 20. 3/10.	1 db
Összesen	8 db

