

Szám: /2013.

Előkészítésben közreműködött: dr. Egyed László ügyintéző

Tájékoztató
a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt.-nek az önkormányzati lakások
vonatkozásában 2012. 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 Béla u. 2. – látja el. A Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. az önkormányzati tulajdonú lakások rendeltetésszerű használatáról készült beszámolóját elkészítette, mely a tájékoztató mellékletét képezi. A beszámoló tartalmazza, hogy az üzemeltető 2012-ben 221 lakás vonatkozásában végzett ellenőrzést és részletes tájékoztatást nyújt az ellenőrzéseken tapasztaltakról.

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

Hatvan, 2013. március 19.

Schósz Gabriella
irodavezető

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző





Beszámoló

A Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. Vagyongazdálkodási Üzletágának 2012. évi lakásellenőrzésről.

Hatvan, 2013. március 12

Összeállította: Hegedűs Gyuláné

Jóváhagyta:

Decsi Ferenc
Vezérigazgató

Az üzemeltető az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV.1.) rendelet, valamint a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés alapján a rendeltetésszerű használatot, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal, indokolt esetben soron kívül ellenőrzi. Az ellenőrzés eredményéről évente köteles a Szociális és Lakásügyi Bizottságot írásban tájékoztatni annak tárgyévet követő év márciusi munkaterv szerinti ülésén.

2012. december 31-én a lakások bérbe adhatósága szerinti megoszlása nyilvántartás alapján:

Fecske lakás	16 db
Szociális Fecske lakás	14.db
Szociális alapon bérbe adható lakás	163 db
Szükség lakásként történő bérbeadásra	3 db
Céges lakás	2 db
Nehéz helyzetbe került lakáshitelek védelmére bérbe adható lakás	2 db
Nem szociális alapon bérbe adható lakás	20 db
Bontásra javasolt	1 db
Lakásállomány	221 db

A lakások számának megoszlása komfortfokozatát tekintve 2012. december 31-én:

Összkomfortos	37 db
Komfortos	140 db
Félkomfortos	7 db
Komfort nélküli	37 db
Lakásállomány	221 db

A lakások száma működtetés szerinti megoszlásban 2012. december 31-én:

Működtetés	Lakások száma/db	Üres lakások száma/db
Társasházi	159	25
Családi házas	6	3
Hatvan-Nagygyombos	34	20
Legány Ödön úti szociális	16	11
Csányi úti	6	5
Lakásállomány	221	64

A 159 db lakás 31 különböző társasházban működik, ami azt jelenti, hogy az üzemeltetőnek 31 társasházzal van szoros munkakapcsolata. Az önkormányzat a lakások után fizetendő költségeket az üzemeltető által teljesíti, valamint a lakásokkal kapcsolatban felmerülő üzemeltetési feladatokat a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. által látja el.

A társasházi közgyűléseken korábban a tulajdonos köztisztviselői által látta el tulajdonának képviselését. 2012-ben a társasházi közgyűléseken az önkormányzati tulajdon képviselője nem valósult meg.

Üresen álló lakások száma 2012. december 31-én 64 db, ennek alapján a bérbe adott lakások száma 157 db.

Bontásra javasolt lakás:

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, jegyzőkönyv rögzítés mellett.

A helyszíni szemle során az alábbi szempontok kerülnek ellenőrzésre:

1. jog-és szerződésszerű használattal kapcsolatosan a szemle során a jelenlévő bérlő személyes nyilatkozata figyelembevételével:
 - a) a lakásban a jogviszonyban lévő bérlő lakik-e,
 - b) a lakásra vonatkozóan a bérlő rendelkezik-e lakásbiztosítással.
2. rendeltetésszerű használattal kapcsolatosan:
 - c) a leltár szerinti berendezési tárgyak a lakásban megtalálhatók-e, valamint azok állapota üzemképes-e,
 - d) bérlők a karbantartási kötelezettségüknek eleget tesznek-e,
 - e) lakóközösségben az együttélés alapvető szabályait betartják-e.

2012. 01. 01 – 2012. 12. 31-ig végzett lakás ellenőrzések tapasztalati.

A lakások tervszerű ellenőrzése 2012-től az alábbi munkaterv szerint három csoportba sorolt ütemezésben zajlott:

I. Csoportba tartozó lakások ellenőrzése havonta esedékes, ide tartoznak az üresen álló lakások, melyek fokozott veszélyeztetésnek vannak kitéve, valamint a nem fizető, lakást elhanyagoló bérlők által bérelt lakások.

II. Csoportba tartozó lakások ellenőrzése félévente esedékes, ide tartoznak a „fecske” lakások, valamint több éves tapasztalat alapján jól fizető, a bérleményt gondosan használó szociális alapon bérelt lakások.

III. Csoportba tartozó lakások ellenőrzése évente egy alkalommal esedékes, ide tartoznak a közérdekű, és céges lakások.

Amennyiben a körülmények megkövetelik, bejelentés történik, az üzemeltető saját tapasztalatai változnak, az ellenőrzések gyakorisága megváltozik.

Az ellenőrzött lakások elhelyezkedésük szerinti megoszlása:

Terület	Lakások száma db
Nagygombos-major	34
Horváth Mihály úti lakótelep	35
Pázsit úti lakótelep	45
Gódor Kálmán lakótelep	47
Tabán úti lakótelep	17
Szabadság úti lakótelep	2
Hatvanas úti lakótelep	4
Erzsébet tér	2
Mártírok út	2
Grassalkovich út	4
Kossuth tér	1
Ifjúság út	1
Csányi út	6
Családi ház jellegű	4
Legány Ödön úti lakások	16
Bontásra jelölt	1
Összesen	221

Nagygombos-major 34 db lakás:

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 nagygombosi műemlék komplexum olyan műszaki állapotba került, hogy a szakértői felmérések alapján 31 lakás esetében bármikor kialakulhat a baleset és életveszély. A Heves Megyei Kormányhivatal határozata alapján elrendelt veszély és kárelhárítási munkák elvégzése megkezdődött.

A Horváth Mihály úti lakótelep 35 db lakás ellenőrzése:

A Horváth Mihály út 1. társasházi lakások ablakai elhasználódtak. Az elhasználódás mintegy tíz lakásban olyan mértékű, hogy a déli oldalon lévő nagy felületű üvegtáblák kieshetnek a keretből, ezért mára bérlők a tisztításukat és karbantartásukat nem tudják rendesen elvégezni. A lakások gázüzemű egyedi központi fűtéssel rendelkeznek. Öt lakásban merült fel probléma a fűtőberendezéssel, három lakásnál azonban számolni kell a cserével. A Horváth M. út 3. társasházi lakások közül egy lakás erkélyének aljzat burkolata repedezett, javításával számolni kell.

A lakásokat a bérlők a rendeltetésnek megfelelően használják. Három esetben kellett figyelmeztetni a lakás karbantartásának rendszerességére, amit a bérlők pótolnak.

A lakóközösségben az együttélés alapvető szabályait a Horváth Mihály út 1-ben két bérlő nem tartotta be, mindkét esetben megtörtént a szükséges intézkedés, felmondás, peres eljárás. A többi ingatlanban kihágás nem történt.

A berendezési tárgyak leltár szerinti helyzete hiánytalan.

A Pázsit úti 45 db lakás ellenőrzése:

- A lakásokban lévő ablak nyílászáró-szerkezetek nagy számban tönkrement, nem zár rendesen. Elhasználódottsága 9 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, teljes 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 részleges 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 bérlők életét veszélyezteti, ezért végső esetben a szolgáltató ezekben a lakásokban betiltja a gáz használatát. A lakások kéményei a szerkezettel együtt alapító okirat szerint a társasházak tulajdonában vannak, a berendezési tárgyak karbantartásáért pedig a bérlő felel. A gondot az okozza, hogy egyiknek sincs anyagi fedezete a szakszerű fenntartásra. A TÚZKÉV szolgáltató 2013-tól betiltja a gáz használatát azokban a lakásokban ahol a kémény nem felel meg az előírásoknak.

- A lakásokban lévő berendezési tárgyak közül előfordult, hogy nem működőképes, vagy nem üzembiztos állapotú, elsősorban a gázüzemi berendezési tárgyak (konvektorok, gáztűzhelyek, vízmelegítők).

- Vannak olyan lakások melyekben a higiéniai állapot az elvárható szint alattinak minősíthető, ezeknek a lakásoknak bérleti szerződése felmondásra került.

Szociális alapon bérbe adott lakások találhatók ebben a csoportban, ezért a lakhatásra fordított anyagi lehetőség kevesebb, sok esetben a bérlők hanyagsága is hozzájárul ahhoz, hogy a lakások elhanyagoltak, lelakottak.

- A lakóközösségben az együttélés alapvető szabályainak betartása az év folyamán az előző évhez képest sokat javult. Köszönhető annak, hogy a Pázsit út 7-9-11-es lépcsőházakból a nagy tartozó bérlő szerződése felmondásra került, a lakáskiürítési végrehajtás megvalósult. Jelentősen csökkent a lépcsőházak vízfogyasztása, a környék csendesebb, tisztább, élhetőbb.

A Gódor Kálmán úti 47 db lakás ellenőrzése:

- A nyílászáró-szerkezetek (ablak) elhasználódása ezeknél a lakásoknál is tapasztalható. Elsősorban a 60 éves beépítés miatt, de a rendszeres karbantartás elmaradása is hozzájárult az állag romlásához.
- A lakásokban lévő berendezési tárgyak nem minden esetben üzemképesek, leltár szerinti helyzet hiánytalan. A rendeltetésnek nem megfelelő lakáshasználók általában a nagy tartozók. A lakásbérleti szerződésük felmondásra került, a lakáskiürítési végrehajtás megvalósult.
- Bérlok az együttélés szabályait egy-két eset kivételével betartották.

Tabán úti 17 db lakás ellenőrzése:

- A nyílászáró-szerkezetek (ablakok) több lakásban elhasználódtak. Az épület régi, a karbantartás nem szakszerű.
- A lakás rendeltetés ellenes használata a Tabán 22-es épületben öt bérlő esetében volt tapasztalható. A felmondás, lakáskiürítés megtörtént.
- A berendezési tárgyak leltár szerinti helyzete hiánytalan, üzemképességük kifogásolható. Kivétel a Tabán 22-es épület.

A Szabadság úti, Hatvanas úti, Erzsébet téri, Grassalkovich úti, Mártírok úti, összesen 14 db lakás ellenőrzése:

- A rendeltetésszerű lakáshasználat megvalósult, bérlők a karbantartást folyamatosan végezték.
- Magatartási kifogás két ingatlannal kapcsolatban merült fel. A Mártírok 14-ben bérleti szerződések felmondásra kerültek, egy bérlő lett elhelyezve. Az ingatlan bontása az év végére megvalósult. Mártírok 8-ban peres eljárás, jogerős ítélet, végrehajtási eljárás folyamatban.

A Kossuth téri, Ifjúság úti 2 db lakás ellenőrzése:

Felújított Kossuth téri ingatlan, nagygombosról beköltözött bérlővel, a rendeltetésszerű használatnak megfelel. Ifjúság út 7. céges lakás, felújítása folyamatban.

A Csányi úti 6 db lakás ellenőrzése

Öt lakás üresen áll, kegy lakásnak van bérlője, aki végrehajtási eljárásban van. Az egész udvarra a rendezetlen állapot jellemző, a bérlő magatartása következtében alakult ki a lakás és a lakókörnyezet rendezetlensége. Az üzemeltető 10. hóban az ingatlan környékéről több konténer hulladékot szállított el, majd szakemberrel elvégeztette a rácsálóírtást. A kilakoltatási moratóriumot követően a lakáskiürítési végrehajtás megvalósul, csak azután lehet az ingatlan további hasznosításáról dönteni.

A Családi ház jellegű, bontásra jelölt összesen 4 db lakás ellenőrzése:

- A lakott családi jellegű lakások közül kettő felújításra került. A berendezési tárgyak leltári helyzete hiánytalan, üzemképes állapotú.
- Bérlok magatartásával kapcsolatban kifogás nem merült fel. A bontásra kijelölt ingatlan vegyes tulajdonú. Az önkormányzat tulajdonában álló rész lakhatatlanná lett téve.

A Legány Ödön úti 16 db lakás ellenőrzése:

A lakások teljes felújításra kerültek. Egy régi bérlő maradt, aki a szabályok szerint használja a bérleményt. A bérbeadás új szempontok szerint valósul meg. Jelenleg 11 üresen álló ingatlan várja a Nagygombosról átköltöző bérlőket. A lakás felújítást követően riasztó berendezéssel lettek ellátva, ennek köszönhetően a betörések száma nullára csökkent.

Az ellenőrzési folyamat egyik legmeghatározóbb tapasztalata, hogy a szociális alapon bérelt lakások rendszeres, szakszerű karbantartása egyre inkább nem valósul meg. Részint kis nyugdíjas, idős bérlőkről van szó, részint állás nélküli családok bérlők esetében tapasztalható egyre gyakrabban hiányosság, hanyagság.

A következő ellenőrzési évben a lakások műszaki állapota további romlásának megállítására, de legalább lassítása érdekében újabb intézkedéseket kell bevezetni.