

/2015.

Előkészítésben közreműködött:
dr. Egyed László ügyintéző

Tájékoztató
a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.-nek az önkormányzati lakások
vonatkozásában 2014. 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 Kft. (3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2.) látja el. A Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. az önkormányzati tulajdonú lakások rendeltetésszerű használatáról készült beszámolóját elkészítette, mely a tájékoztató mellékletét képezi. A beszámoló tartalmazza, hogy az üzemeltető 2014-ben 225 lakás vonatkozásában végzett ellenőrzést és részletes tájékoztatást nyújt az ellenőrzéseken tapasztaltakról.

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

Hatvan, 2015. április 22.

Schósz Gabriella
osztályvezető

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző





**HATVANI VÁROSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KÖZHASZNÚ
KFT.**

☎: 3000 Hatvan, Szepes Béla u 2.

☎ 37/541-577 ☎ 37/344-722

info@varosgazdalkodas60.hu

Beszámoló

**A Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.
kezelésében álló lakás és nem lakás célú helyiségek
2014. évi ellenőrzéséről.**

Hatvan, 2014. március 16.

**HATVANI VÁROSGAZDÁLKODÁSI
NONPROFIT KÖZHASZNÚ KFT.**
3000 Hatvan, Szepes Béla utca 2.
Adósz: 24999997-2-10




Szabó Ottó
ügyvezető

HATVANI VÁROSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KÖZHASZNÚ KFT

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 tárgyát követő év márciusi munkaterv szerinti ülésén.

2014. december 31-én üzemeltetésben lévő lakások bérbe adhatóság alapja szerinti megoszlása:

Fecske lakás	16 db
Szociális Fecske lakás	3 db
Szociális alapon bérbe adható lakás	160 db
Szükség lakásként történő bérbeadásra	2 db
Céges lakás	3 db
Nehéz helyzetbe került lakáshitelek védelmére bérbe adható lakás	2 db
Nem szociális alapon bérbe adható lakás	39 db
Lakásállomány	225 db

A lakások számának megoszlása komfortfokozatát tekintve 2014. december 31-én:

Összkomfortos	38 db
Komfortos	145 db
Félkomfortos	7 db
Komfort nélküli	35 db
Lakásállomány	225 db

A lakások száma működtetés szerinti megoszlásban 2014. december 31-én:

Működtetés	Lakások száma/db	Üres lakások száma/db
Társasházi	164	26
Családi házas	6	1
Hatvan-Nagygyombos	33	21
Legány Ödön úti szociális	16	8
Csányi úti szociális	6	2
Lakásállomány	225	58

HATVANI VÁROSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KÖZHASZNÚ KFT

164 db lakás 31 különböző társasházban helyezkedik el, melynek alapján velük szoros munkakapcsolata van. A társasházban lévő lakások működtetésével járó költségek az üzemeltetőt terhelik, valamint a lakásokkal kapcsolatban felmerülő üzemeltetési feladatokat az üzemeltető látja el.

A lakás állomány nyilvántartás szerint 2014. december 31. napján 225 db, melyből 58 db üresen áll, ezért a bérbe adott lakások száma 167 db.

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 jelenlévő bérlő személyes nyilatkozata figyelembevételével:
 - a) a lakásban a jogviszonyban lévő bérlő lakhat szabályszerűen befogadott családtagjaival,
2. rendeltetésszerű használattal kapcsolatosan:
 - a) a lakás berendezési tárgyainak hiánytalan megléte, azok üzemképes állapota,
 - b) a karbantartási kötelezettségek rendszeres megvalósulása,
 - c) a lakóközösségben az együttélés alapvető szabályainak betartása.
 - d) a lakás külső nyílászáróinak műszaki állapota

2014. 01. 01 – 2014. 12. 31-ig végzett lakás ellenőrzések tapasztalatai.

A lakások tervszerű ellenőrzése 2014. 01. 01- 2014. 12. 31-ig folyamatosan történt az alábbi munkaterv szerint három csoportba sorolt ütemezésben az I. számú melléklet szerint:

- I.** Csoportba tartozó lakások ellenőrzése félévente esedékes, szükség esetén bejelentés alapján azonnal, 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 évente egy alkalommal esedékes, ide tartoznak a „fecske” lakások, valamint több éves tapasztalat alapján jól fizető, a bérleményt gondosan használó bérlők által használt lakások.
- III.** Csoportba tartozó lakások ellenőrzése évente egy alkalommal esedékes, ide tartoznak a nem szociális alapon pályázati eljárás mellőzésével bérelt lakások, és céges lakások.

HATVANI VÁROSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KÖZHASZNÚ KFT

Az ellenőrzött lakások elhelyezkedésük szerinti megoszlása:

Terület	Lakások száma db
Nagygombos-major	33
Horváth Mihály úti lakótelep	36
Pázsit úti lakótelep	49
Gódor Kálmán úti lakótelep	47
Tabán úti lakótelep	19
Szabadság úti lakótelep	2
Hatvanas úti lakótelep	4
Erzsébet tér	2
Mártírok út	2
Grassalkovich út	4
Csányi út	6
Családi ház jellegű	5
Legány Ödön úti lakások	16
Összesen	225

Nagygombos-major területén 33 db lakás található, melyből jelenleg 21 db üresen.

Horváth Mihály úti lakótelep 36 db lakás ellenőrzése:

A lakótelepen négy különböző társasházban helyezkednek el az önkormányzat tulajdonában álló lakások.

A Horváth Mihály út 1. társasházban több lakásban tapasztalható, hogy a déli fekvésű homlokzaton elhelyezett ablakok elhasználódtak. 12 lakásban olyan mértékben, hogy a bérlők sem levegőztetésre, sem tisztításra nem merik kinyitni, mivel fennáll a veszélye annak, hogy az üvegtábla kieshet a keretből. A lakások gázüzemű egyedi központi fűtéssel rendelkeznek. Az év folyamán egy lakásban merült fel probléma fűtőberendezéssel, a kazán cseréje megtörtént.

A Horváth M. út 3. társasházi lakások közül két lakásban sürgősen ablakot kell cserélni. A Horváth M. út 5-ben egy lakásban ablak csere szükséges. A Horváth M. út 8. számú társasházakban egy lakásban az erkély ajtó cseréje szorul.

Bérlők a lakásokat rendeltetésnek megfelelően használják.

A négy társasház lakóközösségében bérlőink az együttélés alapvető szabályait betartják.

A berendezési tárgyak üzemképesek, karbantartása megtörtént, leltár szerinti helyzetük hiánytalan.

Pázsit úti 49 db lakás ellenőrzése:

HATVANI VÁROSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KÖZHASZNÚ KFT

A lakásokban lévő ablak nyílászáró-szerkezet több helyen kifogásolható, nem zár rendesen. Az elhasználódás 3 lakásban olyan mértékű, hogy karbantartással nem megoldható a műszaki állapot javítása. 18 lakásban rövidesen szükségessé válik az ablakok cseréje. 4 lakásban a bejárati ajtó cseréje szükséges.

A nyílászárók jelenlegi állapotának kialakulása elsősorban a koruknak a több mint 40 éves beépítésüknek köszönhető, de hozzájárulhatott a felületi kezelések nem megfelelő gyakorisággal történő végzése, esetleg teljes elmaradása. Az elektromos- és vízvezeték hálózat meghibásodása gyakori, új bérlet indítása előtt a rendszer felújítása szükséges. A lakótelepen hét társasházban található önkormányzati lakás. 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 50%-ánál tapasztalható a beázás. A lakások gázüzemű fürdőszobai fali fűtővel és vízmelegítővel vannak ellátva. Sok lakásban a kémény béleltisége nem megfelelő, vagy egyáltalán nincs, ami a bérlők életét veszélyezteti, ezért végső esetben a szolgáltató ezekben a lakásokban be fogja tiltani a gáz használatát. A lakások kéményei az alapító okirat szerint a társasházak tulajdonában állnak. A lakásban elhelyezett berendezési tárgyak karbantartásáért pedig a bérlő felel. A gondot az okozza, hogy egyiknek sincs anyagi fedezete a szakszerű fenntartásra.

A lakásokban lévő berendezési tárgyak közül előfordult, hogy nem működőképes, vagy nem üzembiztos állapotú, elsősorban a gázüzemi berendezési tárgyak (konvektorok, gáztűzhelyek, vízmelegítők) bérlők felszólítása megtörtént az üzembiztos állapot fenntartására.

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 bérlők szerződése felmondásra került. Jelentősen csökkent a lépcsőházak vízfogyasztása, a környék csendesebb, tisztább, élhetőbb.

Gódor Kálmán úti 47 db lakás ellenőrzése:

A lakótelepen nyolc társasházban található önkormányzati tulajdonú lakás.

A nyílászáró-szerkezet (ablak) elhasználódása ezeknél a lakásoknál is tapasztalható. Elsősorban a 60 éves beépítés miatt, de a rendszeres karbantartás elmaradása is hozzájárult a jelenlegi műszaki állapot kialakulásához.

A lakásokban lévő berendezési tárgyak nem minden esetben üzembiztosak, leltár szerinti helyzetük hiánytalan.

Bérlők az együttélés szabályait egy-két eset kivételével betartották.

Tabán úti 19 db lakás ellenőrzése:

A lakótelepen öt társasházban található önkormányzati tulajdonú lakás.

A nyílászáró-szerkezet (ablak) több lakásban elhasználódott. Az épületek régi építésűek. A lakásokban a berendezési tárgyak leltár szerinti helyzete hiánytalan, de üzembiztoságuk kifogásolható. A Tabán út 22-ben 8 db önkormányzati tulajdonú lakás található, ebből 7 db üresen áll, melyek műszaki állapota nagyon rossz.

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

Bérlők a lakást rendeltetésszerűen használják. A karbantartási kötelezettségüknek eleget tettek. A Mártírok út 8. szám alatti lakás lakhatásra nem alkalmas, kisajátítása folyamatban van.

Csányi úti 6 db lakás ellenőrzése :

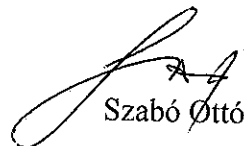
Két lakás üresen áll, négy lakásnak van bérlője. A Csányi út 26. fszt. 1. szám alatti lakás bérlője ellen végrehajtási eljárás van folyamatban. Három bérlő elhelyezése saját jogú ingatlan kisajátítását követően történt. Az egész udvarra a rendezetlen állapot jellemző. Bérlők magatartása miatt az év folyamán több szomszéd bejelentést tett melyben az üzemeltető megtette a szükséges intézkedéseket.

Családi ház jellegű 5 db lakás ellenőrzése:

A lakott családi jellegű lakások közül kettő felújításra került (Petőfi 12., Balassi B. 23.). A berendezési tárgyak leltári helyzete hiánytalan, üzemképes állapotú. Toldi út 8. szám alatti lakás régi építésű a karbantartása nehézkes. Kossuth tér 21., Ifjúság út 7. szám alatti lakásokban a lakáshasználat megfelelő, karbantartási kötelezettségüket bérlők ellátják.

Legány Ödön úti 16 db lakás ellenőrzése:

A lakások teljes felújításra kerültek. Nyolc bérlő rendeltetésnek megfelelően használja a bérleményt. Nyolc üresen álló lakás várja a Nagygombosról átköltöző bérlőket. Az üzemeltetőnek gondot okoz a város szélén üresen álló ingatlanok megóvása a betörésektől. A riasztók beszerelésének, valamint a 63. szám alatti lakásokban lakó rendőröknek köszönhetően az év folyamán nem történt betörés.


Szabó Ötő