

/2018.

Előkészítésben közreműködött:
dr. Egyed László ügyintéző

Tájékoztató
a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft. önkormányzati lakások vonatkozásában 2017. évben
végzett ellenőrzéseiről

Tisztelt Bizottság!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 34. § (3)-(5) bekezdése 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 tárgyévben a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft. (3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2.) látta el. A Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft. az önkormányzati tulajdonú lakások rendeltetésszerű használatáról készült beszámolóját elkészítette, mely a tájékoztató mellékletét képezi. A beszámoló tartalmazza, hogy az üzemeltető 2017-ben 188 lakás vonatkozásában végzett ellenőrzést és részletes tájékoztatást nyújt az ellenőrzéseken tapasztaltakról.

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

Hatvan, 2018. március 14.

Schósz Gabriella
irodavezető

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző

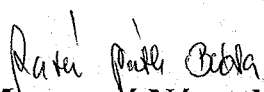


Beszámoló

**A Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft.
Lakás üzemeltetésének
2017. évi lakásellenőrzéséről.**

Hatvan, 2018. március 09.

HATVANI GAZDASÁGI
SZOLGÁLTATÓ KFT. ②
3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2.
Adószám: 24756107-2-10


Maruzsné Németh Beáta
Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft.
ügyvezető

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 tárgyvet követő év márciusi munkaterv szerinti ülésén.

2017. december 31-én üzemeltetésben lévő lakások száma

Lakott	162 db
Üres	26 db
Lakásállomány összesen	188 db

A lakások száma működtetés szerinti megoszlásban 2017. december 31-én

Működtetés	Lakások száma/db	Üres lakások száma/db
Társasházi	148	8
Családi házas	6	3
Hatvan-Nagygyombos	12	5
Legány Ödön úti szociális	16	7
Csányi úti szociális	6	3
Lakásállomány	188	26

148 db lakás 31 különböző társasházban helyezkedik el, melynek következtében velük az üzemeltetőnek szoros munkakapcsolata van. A társasházban lévő lakások működtetésével járó költségeket az üzemeltetőt fizeti meg, valamint a lakásokkal kapcsolatban felmerülő üzemeltetési feladatokat az üzemeltető látja el Közszolgáltatási Szerződés alapján.

A lakás állomány nyilvántartás szerint 2017. december 31. napján 188 db, melyből 26 db üresen áll, ennek megfelelően a bérbe adott lakások száma 162 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, vezetékek állapota.

2017. 01. 01 – 2017. 12. 31-ig végzett lakás ellenőrzések tapasztalatai

A lakások tervszerű ellenőrzése 2017. 01. 01- 2017. 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.

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.

Az ellenőrzött lakások elhelyezkedésük szerinti megoszlása

Terület	Lakások száma db
Nagygombos-major	12
Horváth Mihály úti lakótelep	36
Pázsit úti lakótelep	41
Gódor Kálmán úti lakótelep	47
Tabán úti lakótelep	11
Egyéb Társasházak	13
Csányi út lakások	6
Családi ház jellegű lakások	6
Legány Ödön úti lakások	16
Összesen	188

Nagygombos Major 12 db lakás ellenőrzése

A major területén 12 db lakás található, melyből 5 db üres, 7 db pedig lakott. Peres eljárás hat bérlet ellen van folyamatban. Egy bérlet átköltöztetésre kerül a Legány Ödön út 61. fszt. 4. lakásba.

Horváth Mihály úti lakótelep 36 db lakás ellenőrzése

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

2017-ban ablakcsere nem történt. Lehetőség szerint ahol még szükséges folytatni kell a cserét.

Bérlők a lakásokat rendeltetésnek megfelelően használják.

Az öt társasház lakóközösségében bérlőink az együttélés alapvető szabályait betartják.

A berendezési tárgyak üzemképesek, karbantartásuk megtörtént, leltár szerinti helyzetük hiánytalan, azonban az elhasználódás folyamatos.

Pázsit úti 41 db lakás ellenőrzése

A lakótelepen hét különböző társasházzal vagyunk kapcsolatban.

A lakásokban lévő ablak nyílászáró-szerkezet több helyen kifogásolható, nem zár rendesen. Az elhasználódás olyan mértékű, hogy karbantartással nem megoldható a műszaki állapot javítása.

A nyílászárók jelenlegi műszaki 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.

Itt is szükséges folytatni a nyílászáró cseréket. Az elektromos- és vízvezeték hálózat meghibásodása gyakori, új bérlet indítása előtt a rendszer felújítása szükséges. A lakótelepen hét különböző társasházban található önkormányzati lakás. A negyedik emeleti lakásokat a tető meghibásodása következtében, még előfordul csapadékvíz leáztatás.

A társasházaknak nincs pénzük a tető teljes felújítására, a helyi részleges javítgatás pedig nem tartós megoldás. A lakások gázüzemű fürdőszobai fali fűtővel és vízmelegítővel vannak ellátva. Sok lakásban a kémény béleltége nem megfelelő, 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 társasházi tulajdonában állnak. A lakásban elhelyezett berendezési tárgyak karbantartásáért, üzembiztonságáért pedig a bérlő felel.

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 üzemképes 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. A Pázsit u. 7-es lépcsőházban továbbra is gyakori az ismeretlen személyek zavargása.

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. 2017-ben nyílászáró csere csak a teljesen felújított lakásokban történt. A lakásokban lévő berendezési tárgyak nem minden esetben üzemképesek, leltár szerinti helyzetük azonban hiánytalan. Bérlők az együttélés szabályait egy-két eset kivételével betartották.

Tabán úti 11 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 üzemképességük kifogásolható. Bérlők az együttélés szabályait betartják.

Egyéb Társasházakban elhelyezkedő 13 db lakás ellenőrzése **Szabadság út, Hatvanas út, Erzsébet tér, Grassalkovich út, Mártírok út**

Bérlők a lakást rendeltetésszerűen használják. A karbantartási kötelezettségüknek eleget tettek. Az együttélés alapvető szabályainak betartása megvalósult.

Csányi úti 6 db lakás ellenőrzése

Három lakás üresen áll, három lakásnak van bérlője. A Csányi út 26. fszt. 1., fszt. 2., valamint fszt. 6. szám alatti lakások üresen állnak. Az udvarra ismét jellemző a rendezetlenség. Az üzemeltető az év folyamán több konténer szemetet szállított el területről. Magatartási problémák az év folyamán is előfordultak.

Családi ház jellegű 6 db lakás ellenőrzése

A Hatvan, Petőfi 12., Hatvan, Balassi B. 23. szám alatti lakások üresek. A berendezési tárgyak leltári helyzete hiánytalan. Hatvan, Toldi út 8. szám alatti lakás régi építésű a karbantartása nehézkes, a műszaki állapotán sokat nem javít. Hatvan, Kossuth tér 21., Hatvan, Ifjúság út 7. szám alatti lakásokban a lakáshasználat megfelelő, karbantartási kötelezettségüket bérlők ellátják. A Hatvan, Mártírok út 8. szám alatti lakás nem lakott lakhatatlanná van téve, más irányú hasznosításra vár.

Legány Ödön úti 16 db lakás ellenőrzése

Az itt elhelyezkedő lakások az elmúlt években teljes felújításra kerültek. Kilenc bérlő rendeltetésnek megfelelően használja a bérleményt. Hét üresen álló lakás várja a Nagygombosról átköltöző bérlőket. 2017-ban sem történt betörés, rongálás, garázdálkodás. Az önkormányzati tulajdonú lakások környezetében a közbiztonság jónak mondható.

ÜTEMTERV**Lakásellenőrzés csoportosítása**

I. csoportba tartozó lakások ellenőrzése félévenként egy-két alkalommal esedékes, szükség esetén azonnal.

Cím	Alapterület m2
Legány Ö. út 61. fszt. 1.	44
Legány Ö. út 61. fszt. 2.	34
Legány Ö. út 61. fszt. 3.	34
Legány Ö. út 61. fszt. 4.	44
Legány Ö. út 63. fszt. 1.	44
Legány Ö. út 63. fszt. 2.	40
Legány Ö. út 63. fszt. 3.	40
Legány Ö. út 63. fszt. 4.	44
Legány Ö. u. 65. fszt. 1.	48
Legány Ö. u. 65. fszt. 2.	32
Legány Ö. út 65. em. 3.	48
Legány Ö. út 65. em. 4.	32
Legány Ö. út 65/2. t/1.	32
Legány Ö. út 65/2. t/2.	48
Legány Ö. u. 65/2. fszt. 3.	32
Legány Ö. út 65/2. fszt. 4	32
Csányi út 26. fszt. 1.	48
Csányi út 26. fszt. 2.	29
Csányi út 26- fszt. 3.	33
Csányi út 26. fszt. 4.	33
Csányi út 26. fszt. 5.	33
Csányi út 26. fszt. 6.	33
Erzsébet tér 3. fszt. 1.	37
Erzsébet tér 3. 1/1.	54
Mártírok u. 8. fszt. 3.	41
Pázsit u. 5. fszt. 1.	33
Pázsit u. 5. 4/12.	55
Pázsit u. 7. 1/3.	55
Pázsit u. 7. 2/1.	55
Pázsit u. 7. 2/2.	49
Pázsit u. 7. 2/3.	55
Pázsit u. 7. 3/3.	55

Cím	Alapterület (m2)
Pázsit u. 9. fszt. 1	37
Pázsit u. 9. ½.	49
Pázsit u. 20. 3/10	49
Tabán u. 8. fszt. 2.	53
Gódor K. u. 2. fszt. 1/A	12
Gódor K. u. 21. fszt. 1.	58
Gódor K. u. 25. fszt. 1	36
Horváth M. u. 1. 4/9.	31
Szabadság u. 11. 4/14.	55
Petőfi út 12.	118
Balassi Bálint u. 23.	119
Nagygombos Major	33 lakás

II. csoportba tartozó lakások ellenőrzése évente egy-két alkalommal esedékes, szükség esetén azonnal.

Cím	Alapterület (m2)
Horváth M. u. 1. 1/3.	50
Gódor K. u. 6. fszt. 9.	41
Gódor K. u. 7. 1/2.	49
Gódor K. u. 9. IV/2.	49
Gódor K. u. 11. 4/2.	49
Gódor K. u. 15. 4/1.	49
Gódor K. u. 15. 4/3.	55
Gódor K. u. 21. IV/2.	49
Gódor K. u. 12. fszt. 6.	39
Pázsit u. 13. 2/1.	55
Pázsit u. 13. 3/1.	55
Pázsit u. 15. 2/1.	55
Pázsit u. 18. fszt. 1.	55
Pázsit u. 24. 4/12.	55
Gódor K. u. 11. 3/3	55
Gódor K. u. 12. fszt. 4.	39
Gódor K. u. 12. 1/12.	31
Gódor K. u. 12. 2/19.	31
Gódor K. u. 14. 2/21	31
Gódor K. u. 2. 1/15.	31
Gódor K. u. 2. 2/18.	31
Gódor K. u. 4. 2/22.	31
Gódor K. u. 6. fszt. 5.	39
Gódor K. u. 8. fszt. 1	31
Gódor K. u. 19. 1/2	49

HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.

Cím	Alapterület (m2)
Gódor K. u. 9. 3/2.	49
Gódor K. u. 25. 3/33.	55
Grassalkovich u. 3-5 3/24	48
Hatvanas út. 4. fszt. 2.	37
Hatvanas út 7. 3/26.	53
Hatvanas út 4. ¼.	53
Horváth M. u. 1. ¼.	31
Horváth M. u. 1. 2/10	50
Horváth M. u. 1. 2/12.	31
Horváth M. u. 1. 2/9.	31
Horváth M. u. 1. 3/6.	50
Horváth M. u. 1. 4/10.	50
Horváth M. u. 3. 2/2	63
Horváth M. u. 3. 4/1.	51
Horváth M. u. 3. 8/2.	63
Horváth M. u. 3. 9/3	51
Horváth M. u. 5. 2/3.	61
Horváth M. u. 8. fszt. 4.	48
Horváth M. u. 20. 1/1	76
Kossuth tér 21. fszt. 2.	52
Mártírok u. 1. 1/11.	47
Pázsit u. fszt. 1./A	18
Pázsit u. 5. fszt. 2	37
Pázsit u. 5. 3/10.	49
Pázsit u. 7. fszt. 1.	58
Pázsit u. 8. 3/10.	55
Pázsit u. 9. 4/43.	55
Pázsit u. 11. 4/43.	55
Pázsit u. 13. 3/2.	49
Pázsit u. 15. 3/2	55
Pázsit u. 15. 3/3.	55
Pázsit u. 18. 1/5.	55
Pázsit u. 22. 3/9.	55
Pázsit u. 24. 1/3.	55
Pázsit u. 24. 3/9.	55
Pázsit u. 24. 4/14.	55
Szabadság u. 25. 1/11.	60
Tabán u. 2 fszt. 1/A	22
Tabán u. 4. 4/18.	50
Tabán u. 10. fszt. 1/A	18
Tabán u. 12. 3/8.	55
Tabán u. 14. fszt. 2.	33
Tabán u. 14. 3/9.	55
Tabán u. 22. 1/3.	50

III. csoportba tartozó céges, közérdekű lakások ellenőrzése évente egy alkalommal esedékes, szükség esetén azonnal.

Cím	Alapterület m2
Gódor K. u. 2. fszt. 1.	31
Gódor K. u. 3. fszt. 1.	31
Gódor K. u. 3. 4/1.	55
Gódor K. u. 4. 2/23.	41
Gódor K. u. 7. 1/3.	55
Gódor K. u. 7. 3/3.	55
Gódor K. u. 9. 3/3.	55
Gódor K. u. 11. 4/1.	55
Gódor K. u. 12. fszt. 3.	31
Gódor K. u. 12. 1/9.	31
Gódor K. u. 12. 1/14.	41
Gódor K. u. 12. 1/15.	41
Gódor K. u. 12. 1/17.	41
Gódor K. u. 14. fszt. 1.	31
Gódor K. u. 14. 1/11.	31
Gódor K. u. 25. 4/2.	49
Horváth M. u. 1. fszt. 1/A	31
Horváth M. u. 1. 1/1.	31
Horváth M. u. 1. 3/7.	50
Horváth M. u. 1. 3/8	31
Horváth M. u. 1/10.	50
Horváth M. u. 1. 1/12.	31
Horváth M. u. 1. 4/1.	31
Horváth M. u. 1. 4/2.	50
Horváth M. u. 1. 4/4.	31
Horváth M. u. 1. 4/8.	31
Horváth M. u. 1. 4/11	50
Horváth M. u. 3. 1/13.	51
Horváth M. u. 3. 3/1.	51
Horváth M. u. 3. 3/4.	68
Horváth M. u. 3. 10/1.	51
Horváth M. u. 5. 4/2.	66
Horváth M. u. 5. 4/9.	61
Horváth M. u. 8 5/1.	66
Horváth M. u. 8. 5/2.	75
Horváth M. u. 8. 7/3.	71
Pázsit u. 5. 1/4.	49
Pázsit u. 5. 3/9.	55
Pázsit u. 5. 4/13.	49
Pázsit u. 7. fszt. 1/A.	22

HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.

Cím	Alapterület (m2)
Pázsit u. 13. fszt. 1/A.	22
Pázsit u. 13. 4/2.	49
Pázsit u. 15. 4/1.	55
Pázsit u. 16. 3/10.	49
Pázsit u. 24. 2/7.	49
Tabán u. 8. 4/18.	50
Ifjúság út 7. ¼.	63
Grassalkovich u. 8. fszt. 3.	37
Grassalkovich u. 3-5 4/32.	42
Hatvanas út 7. fszt. 2	53
Szabadság u. 25. 3/8.	47