

HAT/695- /2019.

Előkészítésben közreműködött:  
dr. Egyed László műszaki ügyintéző

**Tájékoztató**  
**a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft. önkormányzati lakások vonatkozásában 2018. 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 2018-ban 185 lakás vonatkozásában végzett ellenőrzést és részletes tájékoztatást nyújt az ellenőrzéseken tapasztaltokról.

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

Hatvan, 2019. március 19.

Schósz Gabriella  
irodavezető

Látta:


dr. Szikszai Márta  
jegyző



## **Beszámoló**

**A Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft.  
Lakás üzemeltetésének  
2018. évi lakásellenőrzéséről.**

Hatvan, 2019. március 14.

  
**Maruzsné Németh Beáta**  
Hatvani Gazdasági Szolgáltató Kft.  
ügyvezető

**HATVANI GAZDASÁGI  
SZOLGÁLTATÓ KFT. ①**  
3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2.  
Adósz: 24756107-2-10

## HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ 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.

### *2018. december 31-én üzemeltetésben lévő lakások száma*

Lakott	160 db
Üres	25 db
Lakásállomány összesen	185 db

### *A lakások száma működtetés szerinti megoszlásban 2018. december 31-én*

Működtetés	Lakások száma/db	Üres lakások száma/db
Társasházi	147	9
Családi házas	4	0
Hatvan-Nagygyombos	12	5
Legány Ödön úti szociális	16	8
Csányi úti szociális	6	3
Lakásállomány	185	25

147 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 2018. december 31. napján 185 db, melyből 25 db üresen áll, ennek megfelelően a bérbe adott lakások száma 160 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 használatával 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.

**2018. 01. 01 – 2018. 12. 31-ig végzett lakás ellenőrzések tapasztalatai**

A lakások tervszerű ellenőrzése 2018. 01. 01- 2018. 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, szükség esetén bejelentés alapján azonnal (ide tartoznak a bérlővel rendelkező lakások).

***Az ellenőrzött lakások elhelyezkedésük szerinti megoszlása***

<b>Térület</b>	<b>Lakások száma db</b>
Nagygyombos-major	12
Horváth Mihály úti lakótelep	36
Pázsit úti lakótelep	39
Gódor Kálmán úti lakótelep	47
Tabán úti lakótelep	12
Egyéb Társasházak	13
Csányi út lakások	6
Családi ház jellegű lakások	4
Legány Ödön úti lakások	16
<b>Összesen</b>	<b>185</b>

**Nagygombos Major 12 db lakás ellenőrzése**

A major területén 12 db lakás található, melyből 5 db üres, 7 db pedig lakott. Egy bérlő átköltöztetésre vár a Legány Ödön út 61. fszt. 4. lakásba. Az ellenőrzés során megállapítottuk, hogy a lakott ingatlanokat a bérlők megfelelően karbantartották.

**Horváth Mihály úti lakótelep 36 db lakás ellenőrzése**

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

2018-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 együttlélés alapvető szabályait betartják.

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

**Pázsit úti 39 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 lakások gázüzemű fürdőszobai fali fűtővel és vízmelegítővel vannak ellátva. A lakások kéményei az alapító okirat szerint a társasházi tulajdonában állnak. A lakásban elhelyezett berendezési tárgyak karbantartásáért, üzembiztonságáért pedig a bérlő felel. A kémények éves ellenőrzését a társasházakban a Heves Megyei Katasztrófavédelem elvégezte.

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 már korábban kiköltöztetésre kerültek.

A Pázsit u. 7-es lépcsőházban továbbra is gyakori az ismeretlen személyek jelenléte, mely esetenként zavarja a lakóközösséget.

#### **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 az épületek kora miatt, de a rendszeres karbantartás elmaradása is hozzájárult a jelenlegi műszaki állapot kialakulásához.

A lakásokban lévő berendezési tárgyak némely lakásban elhasznált állapotú de leltár szerinti helyzete hiánytalan.

Bérlők az együttélés szabályait egy-két eset kivételével betartották.

A Gódor K. u. 25 - ös lépcsőházban gyakori az ismeretlen személyek jelenléte, mely esetenként zavarja a lakóközösséget.

#### **Tabán úti 12 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 némely esetben a készülékek elhasznált állapotúak.

Bérlők az együttélés szabályait betartották.

#### **Egyéb Társasházakban elhelyezkedő 13 db lakás ellenőrzése** **Szabadság út, Hátvanas 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 udvar rendbetételére, tisztán tartására többször fel kellett az ott lakó bérlőket szólítani.

**Családi ház jellegű 4 db lakás ellenőrzése**

A Hatvan, Petőfi 12., Hatvan, Balassi B. 23. szám alatti lakások üresek 2018- ban elidegenítésre kerültek.

A Hatvan, Toldi út 8. szám alatti lakás régi építésű a karbantartása nehézkes, a műszaki állapotán sokat nem javít.

A 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 2018.decemberében pályázat került kiírásra.

**Legány Ödön úti 16 db lakás ellenőrzése**

Az itt elhelyezkedő lakások állapota jónak mondható. Egyes lakásokban azonban a nyílászárók cseréire szorulnak.

A nyolc bérlő a bérleményt rendeltetésszerűen használja.

Nyolc üresen álló lakás van, melyből kettő van fenntartva nagygyombosi bérlők számára.

2018 - ban sem történt betörés, rongálás, garázdálkodás. Az önkormányzati tulajdonú lakások környezetében a közbiztonság jónak mondható.

**ÜTEMTERV****Lakásellenőrzés csoportosítása****I. csoportba tartozó lakások ellenőrzése félévenként esedékes, szükség esetén azonnal.**

Sorsz.	Cím	Alapterület (m <sup>2</sup> )
1.	Csányi u. 26 .fsz 1	48
2.	Csányi u. 26. fsz 2.	29
3.	Csányi u. 26. fsz.6.	33
4.	Erzsébet tér 3.	37
5.	Gódor K. u. 11. 4/1	55
6.	Horváth M. u. 1. 3/8.	31
7.	Horváth M. u. 3. ¾.	68
8.	Horváth M. u. 8.7/3.	71
9.	Legány Ö. u. 61. fsz.1	38
10.	Legány Ö. u. 61. fsz3.	35
11.	Legány Ö. u. 61. fsz.4.	44
12.	Legány Ö. u. 63.fsz.2.	40
13.	Legány Ö. u. 65. 1/3.	46
14.	Legány Ö. u. 65. fsz.1.	48
15.	Legány Ö. u. 95/2. ¼.	32
16.	Legány Ö. u. 65/2	32
17.	Mártírok u. 8. fsz.3.	41
18.	Pázsit u. 5. fsz.1.	33
19.	Pázsit u. 5. fsz.2.	37
20.	Tabán u. 4. fsz. 1/A	20
21.	Nagygombos A00450/2	101
22.	Nagygombos A00451/3	98



---

**HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.**

---

Sorszám	Cím	Alapterület (m2)
23.	Nagygombos A00453/1	56
24.	Nagygombos A00453/5	70
25.	Nagygombos A00453/7	57

**II. csoportba tartozó lakások ellenőrzése évente esedékes, szükség esetén azonnal.**

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

---

**HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.**

---

Sorszám	Cím	Alapterület (m2)
21.	Gódor K: u. 2. 2/18.	31
22.	Gódor K. u. 4. 2/22.	31
23.	Gódor K. u. 6. fszt. 5.	39
24.	Gódor K. u. 8. fszt. 1	31
25.	Gódor K. u. 19. 1/2	49
26.	Gódor K. u. 9. 3/2.	49
27.	Gódor K. u. 25. 3/33.	55
28.	Grassalkovich u. 3-5 3/24	48
29.	Hatvanas út. 4. fszt. 2.	37
30.	Hatvanas út 7. 3/26.	53
31.	Hatvanas út 4. ¼.	53
32.	Horváth M. u. 1. ¼.	31
33.	Horváth M. u. 1. 2/10	50
34.	Horváth M. u. 1. 2/12.	31
35.	Horváth M. u. 1. 2/9.	31
36.	Horváth M. u. 1. 3/6.	50
37.	Horváth M. u. 1. 4/10.	50
38.	Horváth M. u. 3. 2/2	63
39.	Horváth M. u. 3. 4/1.	51
40.	Horváth M. u. 3. 8/2.	63
41.	Horváth M. u. 3. 9/3	51
42.	Horváth M. u. 5. 2/3.	61
43.	Horváth M. u. 8. fszt. 4.	48
44.	Horváth M. u. 20. 1/1	76
45.	Kossuth tér 21. fszt. 2.	52
46.	Mártírok u. 1. 1/11.	47
47.	Pázsit u. 1.fsz. 1./A	18
48.	Pázsit u. 5.4/12	55
49.	Pázsit u. 5. 3/10.	49
50.	Pázsit u. 7. fszt. 1.	58

## HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.

Sorszám	Cím	Alapterület (m2)
51.	Pázsit u. 8. 3/10.	55
52.	Pázsit u. 9. 4/43.	55
53.	Pázsit u. 11. 4/43.	55
54.	Pázsit u. 13. 3/2.	49
55.	Pázsit u. 15. 3/2	55
56.	Pázsit u. 15. 3/3.	55
57.	Pázsit u. 18. 1/5.	55
58.	Pázsit u. 22. 3/9.	55
59.	Pázsit u. 24. 1/3.	55
60.	Pázsit u. 24. 3/9.	55
61.	Pázsit u. 24. 4/14.	55
62.	Szabadság u. 25. 1/11.	60
63.	Tabán u. 2 fszt. 1/A	22
64.	Tabán u. 4. 4/18.	50
65.	Tabán u. 10. fszt. 1/A	18
66.	Tabán u. 12. 3/8.	55
67.	Tabán u. 14. fszt. 2.	33
68.	Tabán u. 14. 3/9.	55
69.	Tabán u. 22. 1/3.	50
70	Gódor K. u. 2. fszt. 1.	31
71	Gódor K. u. 3. fszt. 1.	31
72	Gódor K. u. 3. 4/1.	55
73	Gódor K. u. 4. 2/23.	41
74	Gódor K. u. 7. 1/3.	55
75	Gódor K. u. 7. 3/1.	55
76	Gódor K. u. 9. 3/3.	55
77	Nagygombos A00451/2	23
78	Gódor K. u. 12. fszt. 3.	31
79	Gódor K. u. 12. 1/9.	31
80	Gódor K. u. 12. 1/14.	41

## HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.

Sorszám	Cím	Alapterület (m <sup>2</sup> )
81	Gódor K. u. 12. 1/15.	41
82	Gódor K. u. 12. 1/17.	41
83	Gódor K. u. 14. fszt. 1.	31
84	Gódor K. u. 14. 1/11.	31
85	Gódor K. u. 25. 4/2.	49
86	Horváth M. u. 4/9.	30
87	Horváth M. u. 1. 1/1.	31
88	Horváth M. u. 1. 3/7.	50
89	Horváth M. u. 1. 3/8	31
90	Horváth M. u. 1/10.	50
91	Horváth M. u. 1. 1/12.	31
92	Horváth M. u. 1. 4/1.	31
93	Horváth M. u. 1. 4/2.	50
94	Horváth M. u. 1. 4/4.	31
95	Horváth M. u. 1. 4/8.	31
96	Horváth M. u. 1. 4/11	50
97	Horváth M. u. 3. 1/3.	51
98	Horváth M. u. 3. 3/1.	51
99	Horváth M. u. 1. fsz.7.	30
100	Horváth M. u. 3. 10/1.	51
101	Horváth M. u. 5. 4/2.	66
102	Horváth M. u. 5. 4/9.	61
103	Horváth M. u. 8 5/1.	66
104	Horváth M. u. 8. 5/2.	75
105	Horváth M. u. 8. 7/3.	71
106	Pázsit u. 5. ¼.	49
107	Pázsit u. 5. 3/9.	55
108	Pázsit u. 5. 4/13.	49
109	Pázsit u. 7. fszt. 1/A.	22
110	Pázsit u. 13. fszt. 1/A.	22

---

**HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.**

---

Sorszám	Cím	Alapte- rület (m2)
111	Pázsit u. 13. 4/2.	49
112	Pázsit u. 15. 4/1.	55
113	Pázsit u. 16. 3/10.	49
114	Pázsit u. 24. 2/7.	49
115	Tabán u. 8. 4/18.	50
116	Ifjúság út 7. ¼.	63
117	Grassalkovich u. 8. fszt. 3.	37
118	Grassalkovich u. 3-5 4/32.	42
119	Hatvanas út 7. fszt. 2	53
120	Szabadság u. 25. 3/8.	47
121	Szabadság u. 11. 4/14.	55
122	Toldi u. 8. fsz.1.	64
123	Tabán u. 8. fsz.2.	53
124	Tabán u. 2. 1/5.	42
125	Tabán u. 2. 4/15.	41
126	Pázsit u. 24. fsz.1.	55
127	Pázsit u. 20. 3/10.	49
128	Pázsit u. 9. 1/12.	49
129	Pázsit u. 7. 3/33.	55
130	Pázsit u. 7.2/23.	55
131	Pázsit u. 7. 2/22.	49
132	Pázsit u. 7. 1/13.	55
133	Horváth M. u. 1. fsz. 8.	31
134	Gódor K. u. 25.fsz.1.	37
135	Gódor K. u. 25. 4/3.	55
136	Gódor K. u. 25. 4/1.	55
137	Gódor K. u. 25. 2/3.	55
138	Gódor K. u. 25. 1/3.	55
139	Gódor K. u. 21. fsz. 1.	58
140	Gódor K. u. 9. fsz.1.	37

---

**HATVANI GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.**

---

Sorszám	Cím	Alapte rület (m <sup>2</sup> )
141	Gódor K. u. 9 4/1.	55
142	Gódor K. u. 2. fsz. 1/A	12
143	Erzsébet tér 3. 1/1	54
144	Csányi u. 26. fsz. 3.	33
145	Csányi u. 26. fsz. 4.	33
146	Csányi u. 26. fsz. 5	33
147	Legány Ö. u. 61. fsz. 2.	35
148	Legány Ö. u. 63. fsz. 1.	44
149	Legány Ö. u. 63. fsz. 3.	40
150	Legány Ö. u. 63. fsz. 4.	44
151	Legány Ö. u. 65. ¼.	34
152	Legány Ö. u. 65. fsz. 2.	34
153	Legány Ö. u. 65/2 1/3.	47
154	Legány Ö. u. 65/2 fsz. 1.	48
155	Nagygombos A00452/1	76
156	Nagygombos A00452/2	77
157	Nagygombos A00452/3	75
158	Nagygombos A00453/6	66
159	Nagygombos A00453/8	65
160	Nagygombos A00455/1	90