



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu  
Web: www.ujfeherto.hu



Száma: 3 - 71 /2018.

**BESZÁMOLÓ  
- A Képviselő-testülethez -**

**Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások állapotáról**

**Tisztelt Képviselő- testület!**

A Képviselő-testület 2018. évi munkatervében a márciusi ülés napirendjei között szerepel az önkormányzati bérlakások működéséről szóló beszámoló.

Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások állapotáról az alábbiak szerint tájékoztatom Önöket:

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezéseket a Képviselő-testület 11/2005. (V.25.) önkormányzati rendelete szabályozza. A rendelet 2.§. (1) bekezdésében a Képviselő-testület az Ltv-ben meghatározott bérbeadói jogok és köteleességek gyakorlásával, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek vonatkozásában a tulajdonosi - bérbeadói - jogok gyakorlásával és a kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg. A megbízás kiterjed az önkormányzati bérlakás és helyiségbérlettel kapcsolatos polgári peres eljárásokban való képviseletre, valamint az önkormányzati tulajdonú társasházakban az alapítói jogok gyakorlására, melyről szükség szerint, de évente egyszer a polgármester beszámol a képviselő-testületnek.

A társasházat a közös képviselő képviseli (az alapító utasítása szerint) a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A Társasháznál Számvizsgáló Bizottság működik, amelynek a feladatait, jogkörét az Újfehértó Város Képviselő-testülete felhatalmazása alapján a mindenkori pénzügyi bizottság gyakorolja.

A számvizsgáló bizottság jogszabályban és az alapítói dokumentumokban meghatározott jogköre:

- a.) bármikor ellenőrizheti a közös képviselőt, havonta ellenőrzi a társasház pénzforgalmát,
- b.) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az elszámolást,
- c.) javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- d.) összehívja a közgyűlést, ha azt a közös képviselő kötelezettsége körében nem teszi meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a bérbeadás jellege szerint:

- a.) költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások
- b.) szociális elhelyezés céljára szolgáló bérlakások
- c.) szükséglakás
- d.) szolgálati lakások.

**Költségalapon, piaci feltételekkel bérbe adható lakások:**

Bérlakás helye	db
4244. Újfehértó, Vasvári Pál utca 1.	55

**Szociális rászorultság alapján bérbe adható lakások:**

Bérlakás helye	db
4244. Újfehértó, Böszörményi út 24.	1
4244. Újfehértó, Szent István út 54	3

**Szükséglakások:**

Bérlakás helye	db
4244. Újfehértó, Szent István út 54	1

**Szolgálati lakások:**

Bérlakás helye	db
4244. Újfehértó, Böszörményi út 13.	2

Az Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti 55 lakásos társasházi lakások az alábbi paraméterekkel rendelkeznek: 4 db 1 szobás, 44 db 1+½ szobás, 7 db 1+ 2 ½ szobás.

Az 55 lakás alapterület szerinti felosztása (lakás/m<sup>2</sup>)- 2 db 29 m<sup>2</sup>, 2 db 40 m<sup>2</sup>, 2 db 47 m<sup>2</sup>, 31 db 48 m<sup>2</sup>, 5 db 49 m<sup>2</sup>, 2 db 52 m<sup>2</sup>, 6 db 58 m<sup>2</sup>, 4 db 61 m<sup>2</sup>, 1 db 79 m<sup>2</sup>.

Valamennyi lakás egyedi fűtésrendszerrel rendelkezik, önálló víz és villanyórával vannak felszerelve. 2011. évben került sor a társasház valamennyi lakásába a rádiómodullal szerelt távolvasást biztosító lakás mellékvízmérők felszerelésére – a régi mérők cseréjével.

A helyi rendeletünk alapján, az Önkormányzati bérlakásokra csak határozott idejű bérleti szerződések köthetők. A bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év lehet, (amelyet pályázati kiírás nélkül - legfeljebb 5 évvel meg lehet hosszabbítani jelenleg, ha a kérelmező a rendeletben foglalt jogosultsági feltételeknek megfelel és azt a lejárat előtt 30 nappal írásban kéri).

A helyi rendeletünkben 2011. szeptember 02-től a pályázati ajánlat érvényességének feltétele, hogy a pályázó óvadékként az általa ajánlott bérleti díj összegének háromszorosát befizesse. Az óvadék a bérleti jogviszony megszűnésekor az esetleges bérleti díj elmaradás, közüzemi díjhátralék, vagy a lakásban okozott kárra, rongálásra nyújt fedezetet.

A költségalapú bérlakások licitálás útján kerülnek kiadásra. A licittárgyaláson pályázó a bérleti díj ajánlatát, valamint a vállalt egyösszegű befizetésre vonatkozó ajánlatát teheti meg.

A licitárgyalás során a bérbeadó a számára gazdaságilag legkedvezőbb ajánlatot – előzetesen vállalt leghosszabb egyösszegű befizetést, legmagasabb bérleti díjat- fogadja el. (Az előzetesen vállalt egyösszegű befizetésre vonatkozó ajánlat minimum 3 havi, maximum 5 évi lakbér mértékével megegyező lehet.)

A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a lakás és helyiségei használatáért lakbért, továbbá e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásért (különösen, a vízellátás és csatornahasználat, illetve a szennyvíz elvezetésének biztosítása, szemétszállítás, a közös képviselő díjazása, közös helyiségek takarítása, egyéb a társasház jelegéből adódó feladatok ellátása stb.) díjat köteles fizetni. A lakbért minden hónap 10. napjáig előre a Polgármesteri Hivatal Költségvetési Számlájára kell megfizetni. A bérbeadó a lakbért évente legfeljebb egy alkalommal módosíthatja, úgy hogy a lakások értékállósága biztosított legyen.

A 10/2005. (V. 25.) számú Önkormányzati rendelet értelmében a lakások bérleti díja 2017. január 01 – 2017. december 31-ig 680,- Ft/ m<sup>2</sup> /hó mértékűre változott. A költségelven bérbé adott lakások átlagos bérleti díja 755,- Ft/m<sup>2</sup>.

2017. évben a bérlakások használatáért fizetett bérleti díjakból származó bevétel összesen: 23.963.517,- Ft volt. Lakásbérlemények összes bérleti díj hátralék összege 2018 évvégén 3.440.775,- Ft, ebből a tárgyévben keletkezett bérhátralék 205.360,- Ft (mind az 5 volt bérlő ellen fizetési meghagyási eljárást kezdeményeztünk, a követelés behajtása végrehajtási szakaszban van, illetve részletekben törleszti a hátralékot). A költségelven bérbé adott lakásoknál bérleti díj hátralék nem keletkezett. Közös költség hátralék 2017. december 31.-én 29.190-Ft volt, ez feledékenységből adódik, nem halmozódik.

2017. évben az Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti 55 lakásos Társasházban 8 esetben került sor bérlőváltásra, 5 év után négy esetben került sor bérleti szerződés hosszabbításra és 10 év után egyszer került sor újra pályázat benyújtására, amelynek során a régi bérlő licitálás útján nyerte el a bérleti szerződést.

A 11/2005 (V.25.) önkormányzati rendelet 19. §.- a alapján, a bérbeadó évente 2 alkalommal köteles a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül a lakásban ellenőrzést végezni, melyről jegyzőkönyvet kell felvenni.

A lakások ellenőrzése 2017. évben is megtörtént, a tapasztalatok a következők:

- A lakásbiztosítást a lakásbérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően mindenki időben rendezte.
- Olyan jellegű átalakítást, mely az épület homlokzatának vagy tetőszerkezetének megbontásával járna, vagy annak összképét valamilyen módon megváltoztatná nem tapasztaltunk. A lakások eredeti állapotában vannak, az előző évi ellenőrzésünk óta még kisebb változtatások sem történtek.
- A lakás és az előtte lévő folyosórész általában tiszta, a lakók a lépcsőházak faliújságján elhelyezett beosztás alapján takarítanak. Továbbra is megállapítható, hogy esetenként nem a rendeltetésének megfelelően használják a lépcsőházat. (kerékpárt, dobozokat, virágokat tárolnak.)
- A berendezési felszerelési tárgyak állapotfelmérésénél megállapítást nyert, hogy azokat rendeltetésüknek megfelelően használják a lakók, amennyiben történik meghibásodás, azt saját költségükön megjavíttatják.

- A lakáshibák ugyanazok, amik az előző években is előfordultak, szinte kivétel nélkül minden lakásban, melyek a következők:
  - Repedezik a fal, esetenként csak hajszálrepedés, máshol erőteljesebb. Több lakásban is púposodik, válik le a glettelés. Javítás, festés után is visszareped a fal.
  - Több helyen tapasztaltuk, hogy a fal és a talapzat elválik, a laminált padló szegélye felválik,
  - Rosszul zárnak a nyílászárók,
  - Egy lakásban párás a levegő, rendszeres szellőztetés ellenére is vizesedik az ablak, penészedik a fal (2018. februárban ki lett küszöbölve).
  - Több lakásban is tapasztaltuk, hogy a kazánok kezdenek elromlani.
  - A konyhai lefolyó gyakran eldugul.
  - A konyhabútorok élfóliái elkezdtek leválni, de koruknak megfelelő állapotban vannak.

A Társasházzal kapcsolatban a lakók által leggyakrabban jelzett problémák, észrevételek közül kiemelendő a gázkazánok hibái, tűzhely problémák, elektromos hibák, lépcsőházi ajtók javítása, zárcserék.

A Társasházban tartott ebek kérdése évek óta fennálló probléma volt. 2015. augusztus 01. napjától tilos a Társasház területén ebet tartani.

Összességében megállapítható, hogy a bérlők szeretnek az 55 lakásos bérlakásban lakni, kényelmesnek, minden igényt kielégítőnek tartják és nem utolsó sorban alacsony rezsiköltségük miatt szeretik.

A beszámoló mellékletét képezi a közös képviselő 2017. évi tevékenységéről szóló tájékoztató valamint a társasház 2017. évi pénzügyi egyenlege havi bontásban.

Kérem a beszámoló elfogadását!

**Újfehértó, 2018. március 19.**



**2017. évi közös képviselői elvégzett munkámról az alábbi  
összegzést adom:**

8 lakás átvétel-átadás volt ebben az évben.

G/1, G/3, G/8, A/4, D/7, G/4, D/5, F/8 Lakás cserélt gazdát.

Folyamatosan voltak gázkazán, néha tűzhelyproblémák, kiégett izzók, nem működő kapcsolók, nem záródó ajtók, nem működő lámpatestek, amelyek nagyon rövid idő alatt javítva lettek.

Januártól ebben az évben is havi szinten vezetve van a lakók közös költség tartozása. A tartozás 2017.12.31-re 29.190 Ft.

A lépcsőházak udvar felőli bejáratánál a falak sarkai már enyhén sérültek, levertek.

Ezért úgy gondoltam, elvédőket kellene feltenni, megóvva a további sérülésektől.

Jászay Lászlóval és Pataki Nikolettával megbeszélve ezeket az elvédőket megvásároltam, melynek az értéke ragasztóval 6.595 Ft.

Januártól új könyvelője lett a Társasháznak Patai Krisztina személyében. Költsége 10.000 Ft/ év.

Előző években 36.000 Ft-ért könyvelt Ráczné Ildikó. Így 26.000 Ft-ot takarított meg a Társasház 2017-ben a könyvelésen.

A G Lépcsőházban tavaly nem lettek vásárolva lábtörlők, mert a régiék még jók voltak. Viszont ezek mára elkoptak, így 2 db lábtörlő lett vásárolva. 1 db 60x80 cm-es 1900 Ft értékben, és 1 db 80x120 cm-es 5880 Ft értékben.

Áprilisban homok lett véve a társasházhoz, melyet a homokozóba, valamint a csúszda alá tettünk.

A Társasház területén évek óta rossz rozsdás biciklik találhatóak a biciklitárolóban. Ezeket elszállítottuk.

A Társasház területén nem volt pad, melyre ki tudtak volna ülni a lakók.

3 helyen javította ki a csatornát, valamint kb: 50m –en kitakarította, mert tele volt homokkal, falevéllal. Véleménye szerint ki kellene takarítani a csatornákat.

Az A, B, C lépcsőház előtt a Vasvári Pál út felől nagyon csúnya volt a fű. Ezeket a területeket újra vetették szeptemberben. A fűmag költsége: 5.417 ft volt.

Az Szent István utca felől a lépcsőházak előtt is nagyon csúnya volt a fű. Ezeket a területeket is újra vetették. A fűmag költsége: 4320 ft volt.

A G lépcsőházból jelezte felém kettő lakó, hogy bugyog vissza a víz a lefolyókból. Megnéztem egy duguláselhárítóval. A lépcsőház előtti közös összekötőben állt a víz, ezért fordult elő a lakásoknál a visszaszivárgás. A csöveket kitakarítottam. Költsége 25.400 ft volt.

A Szent István út felől a kiskapunak ki volt törve a nyelve. Állandóan nyitva volt, nem lehetett bezárni. Zárat cseréltünk, melynek költsége 1.798 ft volt.

Novemberben egy lakó jelezte felém a lakásával kapcsolatos problémáit. A lakás előterében a fal vizesedik, penészedik. A konyhában a konyhaszekrény mögött vizes, penészes a fal.

Görögh Lászlóval megnéztük a lakást. A konyhában a szekrény mögött jelentős penészedés van. Vizesek a falak. Ezáltal a konyhaszekrény bútorlapjai is mennek tönkre felé. Ennek javítását tavaszra tettük, mikor elmúlik a tél, és szárazabb az idő.

Az C lépcsőházban több lakó is panaszkodott dugulásra. Az emeleten kettő lakónál voltak problémák.

A munkálatokat Balogh Ferenc végezte melynek költsége 10.795 ft volt.

Az E lépcsőház és G lépcsőháznál kiégett 2 db reflektor. A lépcsőházakban 4 db kapcsolóval volt gond. Ezeket Kristóf József javította. Költsége 23.495 ft volt.

Összességében a társasház 2017-ben is fejlődés volt.

Padok kerültek a kert részre. 3 db kinti pad és egy sörpad garnitúra.

A lépcsőházakba elvédők, valamint szőnyegek a G lépcsőházba.

És ősszel több lépcsőház előtt új fű lett vetve.

*Pappus Szabó János*

## **Költségvetés – tervezet 2018-as évre**

### **Bevétel**

**Közös költségből származó bevétel tervezete:  $55 \times 4865 \times 12 = 3.210.900$  Ft**

**Kiadás- tervezet a 2017- es kiadásokat figyelembe véve költség- nemenként, üzemeltetési, karbantartási munkálatok (egyéb kiadások)**

Ebből

Közös Képviselő díja: 381.000 Ft

Takarítás, parkrendezés: 1.200.000 Ft

2 db nagytakarítás: 40.000 Ft

Áramdíj: 100.000 Ft

Vízdíj: 150.000 Ft

Könyvelés: 10.000 Ft

Szemétszállítás díja: 780.000 Ft

Egyéb kiadás: (villanszerelés, dugulás-elhárítás, izzók, irodaszer stb...): 200.000 Ft

Számlavezetés: 35.000 Ft

**Várható kiadás a 2018-os évben összesen: 2.896.000 Ft**

A tervezett kiadások és bevételek tükrében közös költségemelés a 2018-as évben nem tartok indokoltnak.

## Március

**Nyitó egyenleg: 513.785 Ft**

### Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Eon: 5.769 Ft

Számlavezetési díj: 2.078 Ft

Kiadás összesen: 139.597 Ft

Bevétel: 306.664 Ft ebből kamat 4 Ft

**Záró egyenleg:680.852 Ft**

## Április

**Nyitó egyenleg: 680.852 Ft**

### Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

TM-TM Fa Invest Kft: 13.600 Ft

Szolnoki és Társai Kft: 997 Ft

Salamon Kft: 14.705 Ft

Nyírségvíz Zrt: 21.297 Ft

NHKV Zrt Hulladékiszállítás: 193.305 Ft

Számlavezetési díj: 3.335 Ft

Kiadás összesen: 378.989 Ft

Bevétel: 231.242 Ft ebből kamat 4 Ft

**Záró egyenleg:533.105 Ft**



## Július

**Nyitó egyenleg: 663.721 Ft**

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

NHKV: 193.305 Ft

Számlavezetési díj: 2.324 Ft

Újfehértó Város Önkormányzata: 39.440 Ft

Megjegyzés: Barakonyiné Törő Anita 2017.júniusi hónapban a lakbérét 39.440 Ft-ot a közös költség számlájára utalta tévedésből. Ez az összeg 2017.júliusi hónapban át lett vezetve Újfehértó Város Önkormányzatának számlájára.

Kiadás összesen: 366.819 Ft

Bevétel: 272.934 Ft ebből kamat 4 Ft

**Záró egyenleg: 569.836 Ft**

## Augusztus

**Nyitó egyenleg: 569.836 Ft**

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Eon: 18.710 Ft

Eon: 2.731 Ft

Nyírségvíz Zrt: 24.413 Ft

Obi: 2000 Ft

Számlavezetési díj: 2.416 Ft

Kiadás összesen: 182.020 Ft

Bevétel: 267.529 Ft ebből kamat 4 Ft

**Záró egyenleg: 655.345 F**

## **November**

**Nyitó egyenleg: 662.736 Ft**

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Eon: 18.970 Ft

Számlavezetési díj: 1.388 Ft

Kiadás összesen: 152.108 Ft

Bevétel: 252.930 Ft ebből kamat 5 Ft

**Záró egyenleg: 763.558 Ft**

## **December**

**Nyitó egyenleg: 763.558 Ft**

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Kristóf József: 23.495 Ft

Balogh Ferenc: 10.795 Ft

Számlavezetési díj: 1.570 Ft

Kiadás összesen: 167.610 Ft

Bevétel: 252.930 Ft ebből kamat 5 Ft

**Záró egyenleg: 848.878 Ft**

**Újfehértó Vasvári Pál út 1. szám alatt lévő Társasház 2017-es megtakarítása  
a rezsidíj csökkentésének eredményeképpen**

**EON ENERGIASZOLGÁLTATÓ KFT.**

Elszámolt időszak	Ennek alapján a megtakarítási összeg
2016.10.18-2017.01.17	2.808 Ft
2016.12.16-2017.02.15	1.693 Ft
2016.04.15-2017.04.18	25.888 Ft
2017.04.19-2017.08.15	895 Ft
2017.04.19-2017.07.17	6.210 Ft
2017.04.19-2017.09.15	1.003 Ft
2017.07.18-2017.10.16	6.210 Ft
	összesen: 44.707 Ft

**NYÍRSÉGVÍZ ZRT.**

Elszámolt Időszak	Megtakarítási összeg
2016.11.18-2017.01.17	4.118 Ft
2017.01.18-2017.03.16	2.447 Ft
2017.03.17-2017.05.18	3.044 Ft
2017.05.19-2017.07.19	2.806 Ft
2017.07.20-2017.09.21	2.746 Ft
	összesen: 15.161 Ft

Melléklet a .....<sup>B-71</sup>...../2018. számú előterjesztéshez

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../..... (...) számú

**H a t á r o z a t a**

**Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások állapotáról szóló  
beszámoló elfogadásáról**

**A KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások állapotáról szóló  
beszámolót az előterjesztésben foglaltak szerint elfogadja.

Felelős: polgármester  
Határidő: folyamatos

**Nagy Sándor  
polgármester**

**dr. Szűcs Andrea  
jegyző**

A határozatról értesül:

- 1./ Közös Képviselő
- 2./ Polgármesteri Hivatal (Városüzemeltetési Osztály, Gazdasági Osztály)
- 3./ Irattár