



**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: 3-56 /2020.

**BESZÁMOLÓ
- A Képviselő-testülethez -**

az Újfehértó Vasvári Pál utca 1. szám alatti Társasház működéséről, illetve az Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások állapotáról

Tisztelt Képviselő- testület!

A Képviselő-testület 2020. évi munkatervében a márciusi ülés napirendjei között szerepel az Újfehértó Vasvári Pál utca 1. szám alatti Társasház működéséről szóló beszámoló.

A Társasház működéséről és az Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek 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 a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben 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) harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A Társasháznál Számvizsgáló Bizottság működik, amelynek a feladatait, jogkörét 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, valamint a 100.000,-Ft végösszeget meghaladó bemutatott számlákat,

- 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: bérleti díj mértéke 280,- Ft/m²/hó

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

A jelenleg hatályos önkormányzati rendeletünk értelmében szociálisan rászorultnak kell tekinteni azt a saját lakással nem rendelkező személyt, a vele együtt költözőket is figyelembe véve,

- a. akinek a családjában a pályázati kiírást megelőző egy év átlagában megállapított egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, egyedül álló esetén a másfélszeresét.
- b. akinek a lakóháza, lakása elemi kár vagy rendkívüli esemény miatt megsemmisült, használhatatlanná vált.
- c. aki a bérleti igény benyújtásakor, vagy a lakásba történő beköltözéskor az ország területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti joggal, egyéb használati joggal, üdülővel, tovább beépíthető lakótelekkel, üdülőtelekkel nem rendelkezik, illetve nem rendelkezett, és
- d. aki a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 4.§ b) pontja szerinti vagyonnal nem rendelkezik.

A bérlő személyéről a polgármester dönt. Az igénylők közül elsőbbséget élveznek, az alábbi sorrendben:

- a. akik életveszélyes, vagy egészségre ártalmas körülmények között laknak,
- b. akik önkormányzati lakásbérleményt kívánnak cserélni,
- c. zsúfoltabb lakáskörülmények között élők,
- d. munkaképtelenek, súlyos egészségkárosodásban vagy testi fogyatékoságban szenvedők,
- e. albérletben lakók.

Nem köthető bérleti szerződés azzal a szociálisan rászorult igénylővel,

- a. aki lakásbérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében a Bérbeadó javára, vagy bármely módon hozzátartozója javára 5 éven belül lemondott.
- b. aki bérleti ajánlatában olyan valótlan adatot közöl, amely jogosulatlan előnyhöz juttathatná.

Szükséglakások: bérleti díj mértéke 120,- Ft/m²/hó

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

Szolgálati lakások: a bérlőknek nincs bérleti díjfizetési kötelezettsége,

Bérlakás helye	db
4244 Újfehértó, Böszörményi út 13.	2

A jelenleg hatályos önkormányzati rendeletünk értelmében önkormányzati lakás szolgálati lakásként annak a 35 életévét be nem töltött főiskolai vagy egyetemi végzettséget igazoló diplomás munkavállalónak adható bérbe, aki

- a. Újfehértó Város Önkormányzatánál vagy Újfehértó Város közigazgatási területén működő költségvetési szervnél közszolgálati, köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonnyal rendelkezik vagy munkaviszonyban áll, vagy Újfehértó Város Önkormányzata által kötelezően biztosítandó feladat ellátására az önkormányzattal kötött szerződéssel rendelkezik,
- b. a kérelmező, házastársa, élettársa, vagy a vele közös háztartásban élő gyermeke – Újfehértó Város közigazgatási területén - lakóingatlan tulajdonnal nem rendelkezik,
- c. közhitelesen igazolja, hogy minimum havi 10. 000 Ft/fő lakáscélú megtakarítással rendelkezik a bérleti jogviszony hatálya alatt.
- d. a kiadások fedezésére biztosítékként előzetesen 50. 000 Ft óvadékot fizet meg Újfehértó Város Önkormányzata számlájára.

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/m²)- 2 db 29 m², 2 db 40 m², 2 db 47 m², 31 db 48 m², 5 db 49 m², 2 db 52 m², 6 db 58 m², 4 db 61 m², 1 db 79 m².

Valamennyi lakás egyedi fűtésrendszerrel rendelkezik, önálló víz és villanyórával vannak felszerelve. 2011. évben került sor a Társasház valamennyi lakásába a rádiómodullal szerelt távolvasást biztosító 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 2020. február 28. napjától legfeljebb kétszer 5 évvel meg lehet hosszabbítani, ha a kérelmező a rendeletben foglalt jogosultsági feltételeknek megfelel és azt a lejárat előtt 30 nappal írásban kéri.

A költségalapú bérlakások licitálás útján kerülnek kiadásra. A licitárgyaláson a 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 bérleti szerződés megkötését megelőzően a sikeres licitáló óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke 2020. április 01. napjától a liciteljárás alapján kialakuló havi lakbér négyszeresének megfelelő összeg. Az óvadék a bérleti jogviszony megszűnésekor az esetleges bérleti díj elmaradás, közüzemi díjhátralék, vagy a lakásban okozott kárra, rongálásra nyújt fedezetet.

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.) közös költséget köteles fizetni. A lakbért minden hónap 10. napjáig előre kell megfizetni.

A bérbeadó a lakbért évente legfeljebb egy alkalommal módosíthatja, úgy hogy a lakások értékállósága biztosított legyen.

A 10/2005. (V. 25.) önkormányzati rendelet értelmében a lakások bérleti díja 2019. január 01-től 790,- Ft/ m² /hó mértékűre változott. A költségelven bérbe adott lakások átlagos bérleti díja a licit során kialakuló bérleti díjakat is figyelembe véve 952,- Ft/m².

2019. évben a bérlakások használatáért fizetett bérleti díjakból származó bevétel összesen: 26.384.750,- Ft volt. Lakásbérlemények összes bérleti díj hátralék összege 2019. év végén 1.303.000,- Ft. A végrehajtást a díjhátralékok beszedésére megindítottuk. A költségelven bérbe adott lakásoknál bérleti díj hátralék nem keletkezett. Közös költség hátralék 2019. december 31-én 63.245,-Ft volt.

2019. évben az Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti 55 lakásos Társasházban 9 esetben került sor bérlőváltásra, 1 db lakáscsere és egy esetben került sor bérleti szerződés hosszabbításra.

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 végezni.

A lakások ellenőrzése 2019. évben is megtörtént, a tapasztalatok a következők:

- A lakásbiztosítást a lakásbérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően mindenki időben rendezi.
- 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 és a felszerelési tárgyak állapot felmérésénél 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,
 - 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.

Az C, D és az E lépcsőházak 19 lakásában 19 db kazáncsere történt, **21.366.925,- Ft** összegben. A kondenzációs gázkazán csere 2020-ban is be van tervezve a még meg nem valósult lakások tekintetében.

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 az alacsony rezsiköltség miatt szeretik.

A beszámoló mellékletét képezi a közös képviselő, Pappné Szabó Julianna 2019. évi tevékenységéről szóló tájékoztató, valamint a Társasház 2019. évi pénzügyi egyenlege havi bontásban.

A szociális rászorultság alapján bérbe adható bérlakások, a szükséglakások és a szolgálati lakások esetében 2019. évben érdemi változás nem történt. Szükség lenne több szükséglakásra, szolgálati lakásra, illetve szociális rászorultság alapján bérbe adható bérlakásra. Az önkormányzati lakásállomány bővítése, illetve a meglévő lakásállomány állapotának megóvásához kapcsolódó munkálatok elvégzése az idej, és az elkövetkező évek fontos feladatai közé tartozik.

Kérem a beszámoló elfogadását!

Újfehértó, 2020. március 17.


Dr. Hosszú József
polgármester

**Újfehértó Város Önkormányzat Vasvári Pál utca 1. sz. alatti
Társasház 2019-es év pénzügyi egyenlege havi
lebontásban**

(Handwritten signature)

Újfehértó Polgármesteri Hivatal
2020 JAN 17,
619-2
Dr. P.N.

Január

Nyitó egyenleg: 1.254.868 Ft

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Nagy takarítás: 20.000 Ft

Eon: 5.887 Ft

Polányi János (Diák-Bázis): 2.715 Ft

Full-Pc Ker Kft: 4.170 Ft

Salamon Kft: 5.950 Ft

Salamon Kft: 3.490 Ft

Számlavezetési díj: 2.186 Ft

összesen: 176.148 Ft

Bevétel: 279.751 Ft ebből kamat 10Ft.

Záró egyenleg: 1.358.471 Ft

Április

Nyitó egyenleg: 1.364.281 Ft

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Nyírségvíz Zrt: 22.855 Ft

Salamon Kft: 3.780 Ft

Diák- Bázis Polányi János: 2.590 Ft

Számlavezetési díj: 2.078 Ft

összesen: 163.053 Ft

Bevétel: 252.991 Ft ebből kamat 10 Ft.

Záró egyenleg: 1.454.219 Ft

Május

Nyitó egyenleg: 1.454.219 Ft

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Eon: 23.438 Ft

Nyírség Tűzvédelmi Kft: 12.000 Ft

Patai Krisztina: 12.000 Ft

Számlavezetési díj: 2.169 Ft

összesen: 181.357 Ft

Bevétel: 272.452 Ft ebből kamat 11 Ft.

Záró egyenleg: 1.545.314 Ft

Augusztus

Nyitó egyenleg: 1.575.056 Ft

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Ákom-Bákom Plusz Kft: 6.370 Ft

Nhkv Zrt: 193.306 Ft

Nyírségvíz Zrt: 0 Ft

Számlavezetési díj: 2.452 Ft

összesen: 333.878 Ft

Bevétel: 263.527 Ft ebből kamat 11 Ft.

Záró egyenleg: 1.504.705 Ft

Szeptember

Nyitó egyenleg: 1.504.705 Ft

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Kristóf József: 68.963 Ft

Balogh Ferenc: 10.000 Ft

Eon: 5.273 Ft

Számlavezetési díj: 2.134 Ft

összesen: 218.120 Ft

Bevétel: 229.761 Ft ebből kamat 11 Ft.

Záró egyenleg: 1.516.346 Ft

Szolnoki és Társai Ker Kft: 1.700 F

Számlavezetési díj: 2.749 Ft

összesen: 335.508 Ft

Bevétel: 304.066 Ft ebből kamat 10 Ft.

Záró egyenleg: 1.566.085 Ft

December

Nyitó egyenleg: 1.566.085 Ft

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Eon: 5.276 Ft

Nyírsékvíz Zrt: 28.049 Ft

Diego 24 Kft: 20.995 Ft

Hevesi Gáz Szerelvénybolt: 8.798 Ft

Kristóf József: 12.700 Ft

Salamon Kft: 49.600 Ft

Szolnoki és Társai Ker Kft: 15.150 Ft

Rport Informatika: 800 Ft

Számlavezetési díj: 3.380 Ft

összesen: 276.498 Ft

Bevétel: 223.796 Ft ebből kamat 11 Ft.

Záró egyenleg: 1.513.383 Ft

**2019. évi közös képviselői elvégzett munkámról az alábbi
összegzést adom:**

Január 29, 30, 31.-én megtartottuk az éves lakás ellenőrzést Görögh Lászlóval. A lakókat előtte 1 héttel tájékoztattuk. Minden lépcsőház hirdető táblájára kihelyeztük az ellenőrzéssel kapcsolatos információkat. A lakások ellenőrzésénél minden rendben volt.

A „G” lépcsőházban a belső udvar felőli ajtózár elromlott. A zárat Nyíregyházán a Webzár Kft-től vásároltam, mely 9.960 Ft-ba került. A beszerelésben segítségemre volt Papp Zsolt.

Az „A” lépcsőház 5-ös lakásban a konyha ablak sarka eltörött, ezáltal az ablakot nem lehetett kinyitni, valamint az erkélyajtóval is problémák voltak. A javítási munkákat Molnár János végezte, melynek költsége 10.500 Ft-ba került.

A tűzoltó készülékek éves ellenőrzése is megtörtént, melyet a Nyírségi Tűzvédelmi Kft végzett, mely 12.000 Ft-ba került.

Elkészült a Társasház könyvelése valamint adóbevallása. A Társasházat könyvelte Patai Krisztina, mely 12.000 Ft-ba került.

Az idén gázkazán cserét terveztek a C,D,E lépcsőházakban. Ezzel kapcsolatban keresett a gáztervező Mátyás György. Kérte a segítségemet, hogy minden lakóval egyeztessenek időpontot a lakásokba való bejutás végett. Erre szükség volt a tervezés végett.

A kertben 2 db hintát cserélnünk kellett, mivel az előzőek elkoptak és nem voltak biztonságosak. Valamint focikapu lett vásárolva gyerekek részére. A hinták a Diák-Bázisban, a focikapu az Ákom-Bákom Papír boltban lettek vásárolva. Ezek összes költsége 11.650 Ft volt.

1 darab dugulása volt a társasháznak az évben. Javítását Balogh Ferenc végezte, mely, 10.000 Ft-ba került.

Minden lépcsőház egyik bejáratához hamuzók lettek kihelyezve melyeket a Salamon Kft-től vásároltam 49.600 Ft értékben. A hamuzókhoz dohányzásra kijelölt táblát is mellékeltem, melyek lelaminálva lettek kihelyezve a hosszabb élettartam végett. A laminálás 800 Ft-ba került, melyet az Rport Informatikába csináltattam.

A társasháznak a gurulós kukája elkopott, kilyukadt. Újat vásároltam a Szolnoki és Társai Ker Kft-től, melynek értéke 8.900 Ft volt.

Több éve vezetem havi szinten a közös költségtartozásokat. A közös költségtartozások minimálisra csökkentek. A lakóknak folyamatosan jelzem, ha elmaradása van, így nem tud felgyülni nagyobb összeg. De ehhez a sikerhez az is hozzájárul, hogy a lakók nagyon együttműködők.

Takarítással nagy gondot nem tapasztalok, bár kettő lépcsőházban többen is panaszkodnak, de nem elhanyagoltak a lépcsőházak. Falak koszosak elvértve.

2019.12.31-ig a közös költségtartozás: 63.245 Ft.

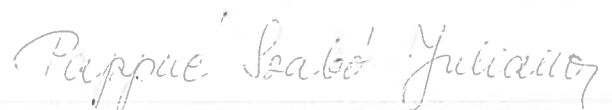
A társasház megtakarítása 2019.12.31.-vel 1.513.383 Ft

Minden megüresedett lakásra túl jelentkezés van.

Elmondható, hogy sikeres évet zártunk 2019-ben is.

A társasház területe szép rendezett.

Újfehértó, 2020.01.15



Pappné Szabó Julianna

Közös képviselő

NHKV Nemzeti Hulladékgazdálkodási koordináló és vagyonkezelő Zrt

Elszámolt időszak	Megtakarított összeg
2018.10.01- 2018.12.31	21.478 Ft
2019.01.01- 2019.03.31	21.478 Ft
2019.04.01- 2019.06.30	21.478 Ft
2019.07.01- 2019.09.31	21.478 Ft
	összesen. 85.912 Ft

2. számú melléklet a³⁻⁵⁶...../2020. számú előterjesztéshez

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../..... (.....) számú

H a t á r o z a t a

Az Újfehértó Vasvári Pál utca 1. szám alatti Társasház működéséről, illetve az Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások állapotáról szóló beszámoló elfogadásáról

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

az Újfehértó Vasvári Pál utca 1. szám alatti Társasház működéséről, illetve az Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások állapotáról szóló beszámolót az előterjesztésben foglaltak szerint elfogadja.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Dr. Hosszú József

polgármester

Dr. Veres Ildikó

jegyző

A határozatról értesül:

1./ Közös Képviselő

2./ Polgármesteri Hivatal (Városüzemeltetési Osztály, Gazdasági Osztály)

3./ Irattár