

Előterjesztő: Dr. Pap Sándor Alpolgármester
Előkészítő: Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
Szabó László vezérigazgató

Tárgy: Tájékoztató a 2010. évben elvégzett, önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások bérleményellenőrzése alapján összegzett tapasztalatról.

Tisztelt Népjóléti Bizottság!

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt., a 68/2008. (XII.20.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló rendeletének 25.§ (4) bekezdése alapján nyújtja be beszámolóját a Tisztelt Népjóléti Bizottság részére.

„25. §

(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente kétszer, esetleg szükség esetén soron kívül ellenőrzi. A bérlő köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a Vagyonkezelő Zrt. részére bejelenteni. A Vagyonkezelő Zrt. minden év március 31-ig beszámol az addig végzett bérlemény ellenőrzések tapasztalatairól.”

A Budapest Főváros, X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő lakások 2010. januári nyitó állománya 2.689 db volt, a lakások év közbeni értékesítését követően (143 db) a 2010. decemberi záró állomány 2.546 darabra csökkent.

A lakások az ingatlanok tulajdoni viszonyát vizsgálva két csoportba oszthatók. Megkülönböztetünk 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóingatlanokban elhelyezkedő lakásokat, valamint vegyes tulajdonban lévő társasházi, vagy szövetkezeti formában működő lakóépületekben lévő önkormányzati tulajdonú lakásokat.

- 100 %-ban önkormányzati ingatlanon lévő lakások száma: 1.215 db.
 - vegyes tulajdonú lakóingatlanban lévő lakások száma: 1.331 db.
- (2010. december 31-ei állomány alapján)

A bérlakások éves rendes ütemezett ellenőrzése alkalmával két külön tartalommal bíró eljárást hajtott végre a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

- a lakások rendeltetésszerű használatára, az érvényben lévő lakástörvénybe, helyi rendeletbe, és lakásbérleti szerződésbe foglalt bérlői kötelezettségek teljesítésére irányuló un. „A” típusú bérleményellenőrzést,
- a lakások műszaki állapotára irányuló felmérést, un. „B” típusú ellenőrzést.

Az ütemezett és tervezett ellenőrzéseket kiértesítés, illetve szükség szerint időpont egyeztetés lehetőségével, napközbeni időpontban teljesítjük.

A lakások ellenőrzésének okát tekintve lehet az ellenőrzés rendkívüli bérlemény ellenőrzés is, mely természetesen kiértesítés nélkül, váratlan időpontban, a vizsgálat tárgyához igazítva folytatnak le a bérleményt ellenőrzők. Legtöbbször ez esti, de indokolt esetben késő esti, és éjszakai megjelenéssel végrehajtott ellenőrzés, mely panaszbejelentésre, ügyvédi megkeresésre perhez igényelt, önkormányzati-, illetve társegységek bejelentésére, kérelmére indul. A vizsgálatok a legtöbb esetben a lakásban tartózkodó személyek azonosítására, azok adatainak felvételére, és az életvitelszerű lakhatás ellenőrzésére irányulnak.

A bérleményellenőrzési csoport 2 éve alakult 2 fővel. A feladatot ezt megelőzően a kezelési ügyintézők, és tulajdonosi ügyintézők végezték el. Ebben a működési formában a lakásbérlemények ellenőrzését a napi feladatok teljesítése mellett kellő hatékonyságban ellátni nem tudták, ezért vált indokolttá egy külön erre a célra szakosodott csoport magalapítása. A létrehozott csoport a lakások rendes ütemezett rendeltetésszerű használatra és bérlői kötelezettségekre irányuló ellenőrzését lakásonként évente maximum egy alkalommal tudja teljesíteni. Ez a heti 3 napot tartalmazó időszakot tekintve, átlagosan 17 db bérlemény leellenőrzését, valamint – ha szükséges - alaprajz készítését jelenti. A helyszínen vázrajzokat, hitelesített lézeres mérőműszeres méretlevétellel vázaltszerűen készítik el, - a műszaki rajz szabályainak megfelelően - melyek átadásra kerülnek a műszaki csoport és a szerződéskötő csoport részére, vagy az esetlegesen rendkívüli bérlemény ellenőrzést igénylő részére. A területen töltött munkavégzés mellett az elvégzett feladatokról irodai, számítógépes adatfeldolgozást, valamint nyilvántartást vezetnek.

2010. évre tervezett lakásbérlemények ellenőrzésének száma:

Összes lakásbérlemény ellenőrzés: 2.589 db.

Ütemezett lakásellenőrzés: 2.339 db.

Rendkívüli ellenőrzés: 250 db.

Az ütemezett bérleményellenőrzések kategóriában nem a teljes lakásállomány ellenőrzése került tervezésre. A lakásállomány és tervszám összevetése alapján látható eltérést oka elsődlegesen, hogy a szociális rehabilitációs felújítási munkálatokban érintett Budapest, X. kerület, Bihari u. 8/c. lakóingatlan lakásait az ellenőrzésbe annak teljes befejezéséig bevonni nem kívántuk.

2010. évben teljesült lakásbérlemény ellenőrzések száma:

Összes lakásbérlemény ellenőrzés: 2.455 db.
Rendkívüli ellenőrzés: 321 db.
Éves ütemezett ellenőrzés: 2.134 db.

A kiértécsített ellenőrzésekre a bejutási (teljesítési) mutató 68%. Az ellenőrzések során az ellenőrzésbe bevonható lakásbérllők együttműködők. Két éves működésünk alatt legalább egyszer a lakók 97%-át kiértécsítés után a lakásbérleményekben találtuk. Az elmúlt időszakot áttekintve kijelenthető, hogy az együttműködést megtagadó és kiértécsítés ellenére a lakásba való bejutást nem biztosító bérllők többsége a tartozó, renitens, problémás, vagy a már peresítésbe bevont bérllői körből adódik.


Az un. renitens, és az együttélés szabályait be nem tartó lakásbérllők tekintetében az önkormányzat elvárásainak és érdekeinek megfelelően, az egyeztetések a tulajdonos és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. között megkezdődtek. Az illetékes alpolgármester úr koordinálásával a helyi lakásrendelet vizsgálata folyamatban van, a rendeletmódosításhoz szükséges javaslatainkat a későbbiekben az egyeztetéseket követően tesszük meg.

Kérem a T. Bizottságot a tájékoztató tudomásul vételét.

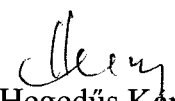
Határozati javaslat:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Népjléti Bizottsága a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatását a 2010. évben, az önkormányzati tulajdonú lakásokban elvégzett bérleményellenőrzésekről, tudomásul veszi.

Budapest, 2011. február 15.


Dr. Pap Sándor
alpolgármester

Törvényességi szempontból látta:


Hegedűs Károly
mb. jegyző



