

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Jegyzője**

**Előterjesztés  
a Népjóléti Bizottság részére  
az önkormányzati lakásokban 2013. évben végzett bérleményellenőrzés tapasztalatairól**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) rendelete 20. § (5) bekezdése, valamint az Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között létrejött 2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 1. mellékletének 1.1.19 pontja, egyaránt éves beszámolási kötelezettséget ír elő a Vagyonkezelőnek az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: Lakások) ellenőrzésének tapasztalatairól.

A Vagyonkezelő elkészítette az előírt tájékoztatót (*1. melléklet*), amelyben a Lakásállomány alakulásán, statisztikai adatainak elemzésén túl részletezi a 2013. évben kezdeményezett ütemezett, illetve rendkívüli bérleményellenőrzések tapasztalatait.

Az évente, ütemezetten teljesített bérleményellenőrzési kötelezettséget a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény írja elő. A Vagyonkezelő az ütemezett bérleményellenőrzéseket mind a bérlők, mind pedig a jogcím nélküli lakáshasználók által lakott lakásokban elvégzi. Az ütemezett bérleményellenőrzések keretében ellenőrzik a lakás rendeltetésszerű használatát, a lakásban tartózkodók lakáshasználatának jogszerűségét, illetve a lakbér és közüzemi tartozások fennállását.

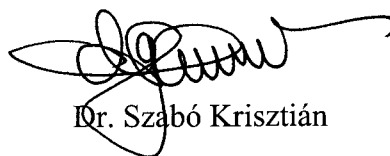
A 2012. évi adatok alapján megállapítható, hogy a 2013. évben – a bérleményellenőrzések tekintetében – javult a bérlők, illetve a használók együttműködési készsége. Az előző évhez képest növekedett azon bérlemények száma, ahol első kiértesítés alapján eredményesen lefolytatható volt az ellenőrzés, ugyanakkor számos lakásba – többszöri kiértesítés ellenére – a Vagyonkezelő nem jutott be. Az együttműködést elmulasztó bérlők, illetve használók felé 2014 márciusában a Vagyonkezelő megteszi a szükséges intézkedést.

Számos esetben tapasztalta a Vagyonkezelő, hogy a bérlők, illetve a használók a lakást nem rendeltetésszerűen használják, a bérlői feladatkörbe tartozó karbantartási és felújítási munkákat (festés, mázolás, nyílászárók-, burkolatok- és berendezési tárgyak javítása, karbantartása, felújítása, cseréje) nem végzik el. A mulasztó bérlőkkel szemben az írásbeli felszólítás egy-két esetben eredményre vezet, azonban előfordul, hogy a bérlő többszöri felszólítás ellenére sem tesz eleget a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek. A karbantartási kötelezettségek elmaradása részben a bérlők anyagi lehetőségeiből, de a lakás rossz állapota sok esetben a lakóépület műszaki állapotából (szigetelés hiányából adódó vizesedés) fakad.

Az 1. mellékletben ismerteti a Vagyonkezelő a bérleményellenőrzések során feltárt közüzemi hátralékok szolgáltatók szerinti megoszlását és az érintett bérlők számát is. A kimutatásban szereplő számok vélhetően tovább növekednek majd, ha a korábban bérlői, illetve használói együttműködés hiányában nem ellenőrzött lakásokban is sikerül a bérleményellenőrzést lebonyolítani, és az érintettektől a számlákat bekérni.

A rendkívüli bérleményellenőrzéseket a Vagyonkezelő munkatársainak saját észlelése, az Önkormányzat tisztségviselőinek, a Polgármesteri Hivatal munkatársainak, illetve a bérlők vagy a tulajdonosok bejelentése alapján folytatja le a Vagyonkezelő. A rendkívüli bérleményellenőrzéseket megalapozó panaszok különösen a közműszolgáltatás illegális igénybevétele, reitens magatartás, rongálás, közös terület engedély nélküli használata. A 2012. évhez képest jelentősen növekedett a 2013. évben lebonyolított rendkívüli ellenőrzések száma, a bejelentések nagy része megalapozott volt. Azokban az esetekben, amikor a lakásban lakónak a bérleti jogviszonya fennállt, a Vagyonkezelő a bérleti szerződést felmondta.

Budapest, 2014. március „ 7”.



Dr. Szabó Krisztián



---

**KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

---

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.

**TÁJÉKOZTATÓ  
A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK  
2013. ÉVI ELLENŐRZÉSÉNEK  
TAPASZTALATAIRÓL**

Budapest, 2014. március 5.

## Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	3
2. A Lakásállomány statisztikai adatai	3
A Lakások számának alakulása a 2010-2014. években	3
A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása 2013-2014. január 1. napján	3
A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2013. december 31. napján	4
A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2013. december 31. napján	6
3. A 2013. évi bérleményellenőrzések	6
A bérleményellenőrzések statisztikai adatai	7
Ütemezett bérleményellenőrzések	7
Rendkívüli bérleményellenőrzések	8
Lakások közműhátralékai	11
Üres lakások bérleményellenőrzése	13
4. Lakások rendeltetésszerű használatának ellenőrzése	13
5. A 2013. évi bérleményellenőrzések általános megállapításai	14
6. A végrehajtások	15
Végrehajtással megvalósult Lakás kiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása	15
A végrehajtással megvalósult Lakáskiürítés után is fennálló hátralékok	16
7. Összefoglalás	17

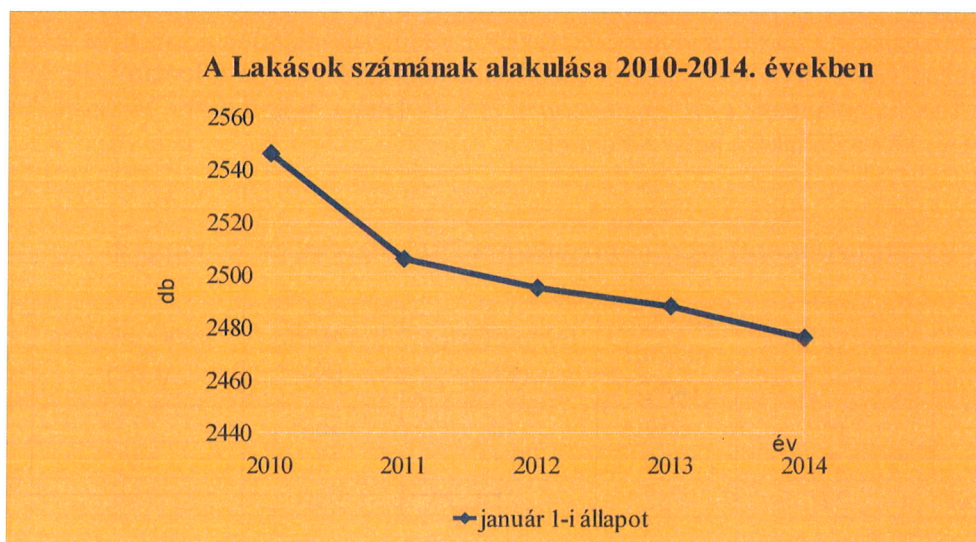
## 1. Bevezetés

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) Ör. rendelet 20. § (5) bekezdése, valamint az Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között érvényben lévő 2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 1. számú mellékletének 1.1.19. pontja egyaránt éves beszámolási kötelezettséget ír elő a Vagyonkezelőnek az önkormányzati tulajdonú lakások (továbbiakban: Lakások) ellenőrzésének tapasztalatairól.

## 2. A Lakásállomány statisztikai adatai

### A Lakások számának alakulása a 2010-2014. években

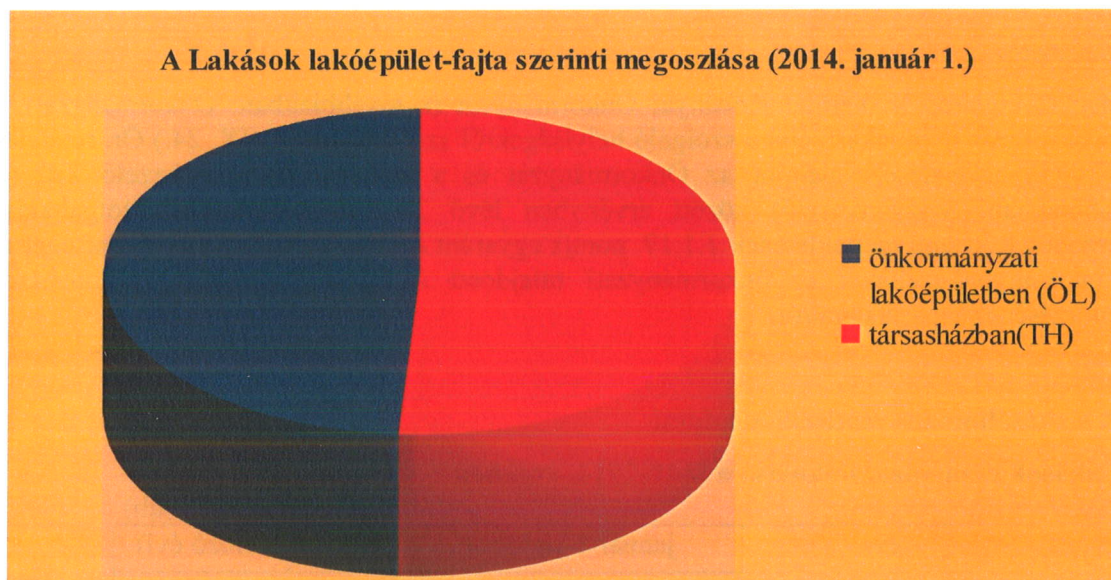
év	január 1-i állapot	változás (előző évi)
2010	2 546	138
2011	2 506	40
2012	2 495	11
2013	2 488	7
2014	2 476	12



### A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása 2013-2014. január 1. napján

	önkormányzati lakóépületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
2013	1 196	1 292	2 488
2014	1 212	1 264	2 476



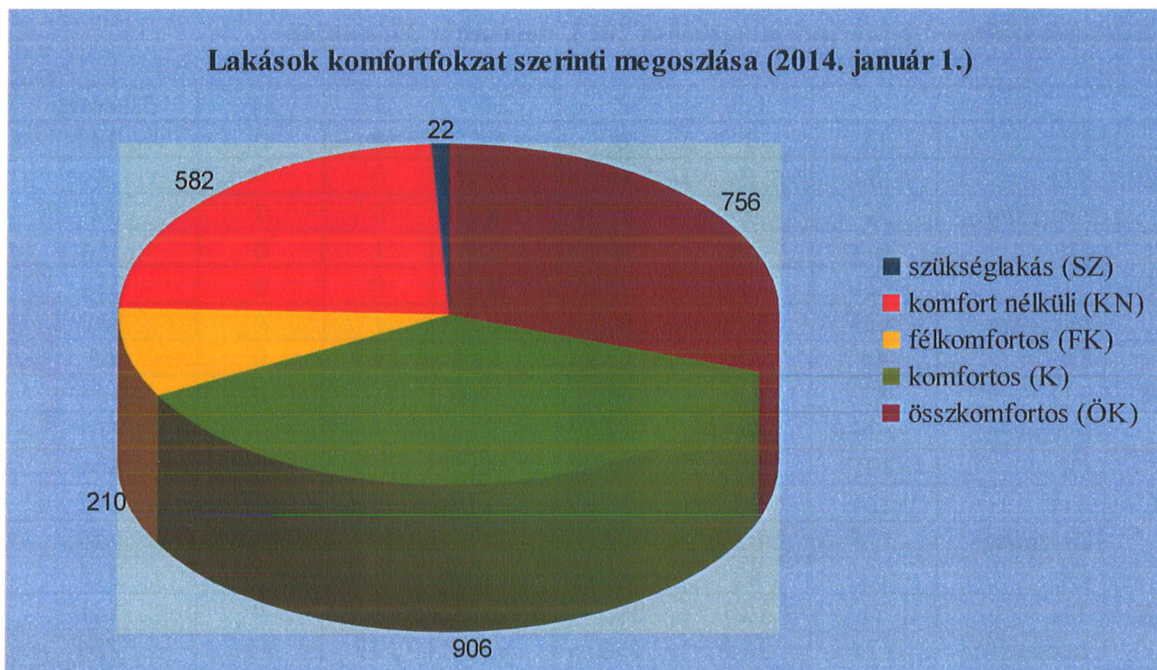


A 2013. év folyamán a Lakásállomány változását negatív irányban a lakásállományból törlés, értékesítés, míg pozitív irányban az intézményekben található szolgálati lakások kezelésbe adása, lakáscsere és ajándékozás útján történt lakástulajdon megszerzése eredményezte. 2013. év végére a Lakásállomány 12 db lakással csökkent.

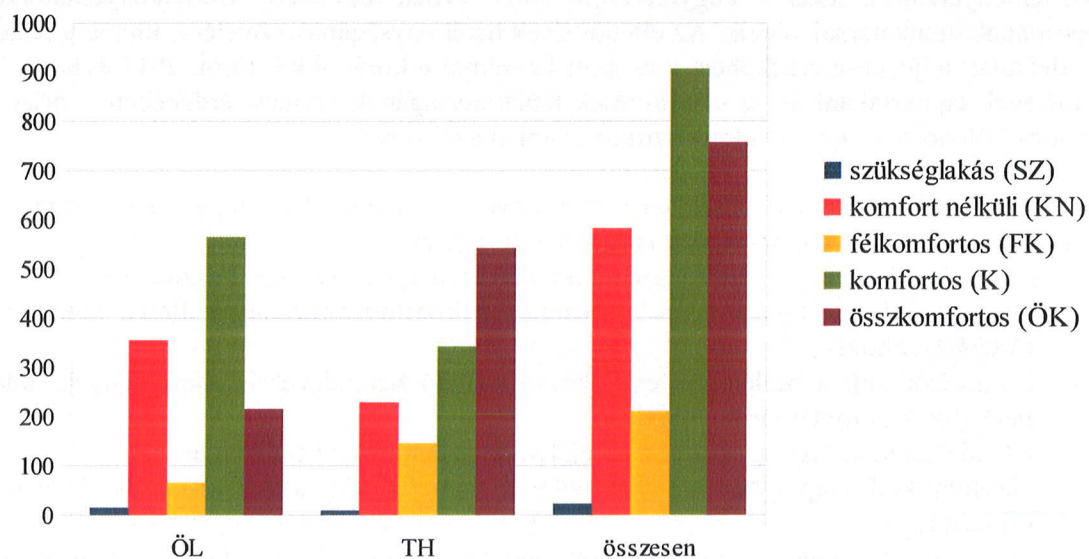
2013. december 31. napján az Önkormányzat tulajdonában és a Vagyonkezelő kezelésében 2 476 db lakás volt. A lakások számának csökkenése az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (továbbiakban: Lakóingatlanok) és a társasházakban (továbbiakban: Társasház) lévő lakások esetében is tapasztalható. Az állomány alig kevesebb, mint fele Lakóingatlanban (101 ingatlanon 1 212 db lakás), míg a többi Társasházban (241 társasházban 1 264 db lakás) helyezkedik el.

#### **A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2013. december 31. napján**

2013.	szükség lakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	félkomfortos (FK)	komfortos (K)	összkomfortos (ÖK)	összesen
ÖL	14	354	65	564	215	1212
TH	8	228	145	342	541	1264
<b>Összesen:</b>	22	582	210	906	756	2476



**Lakások komfortfokozat és lakóépület-fajta szerinti megoszlása (2014. január 1.)**



### A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2013. december 31. napján

		1	1,5	2	2,5	3	3>	összesen
SZ	ÖL	13	1	0	0	0	0	14
	TH	8	0	0	0	0	0	8
	<b>összesen:</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
KN	ÖL	304	21	26	2	1	0	354
	TH	221	3	4	0	0	0	228
	<b>összesen:</b>	<b>525</b>	<b>24</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>582</b>
FK	ÖL	44	8	12	1	0	0	65
	TH	82	46	16	0	1	0	145
	<b>összesen:</b>	<b>126</b>	<b>54</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>210</b>
K	ÖL	291	45	190	20	15	3	564
	TH	224	37	66	9	6	0	342
	<b>összesen:</b>	<b>515</b>	<b>82</b>	<b>256</b>	<b>29</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>906</b>
ÖK	ÖL	63	62	63	12	12	3	215
	TH	71	120	195	29	117	9	541
	<b>összesen:</b>	<b>134</b>	<b>182</b>	<b>258</b>	<b>41</b>	<b>129</b>	<b>12</b>	<b>756</b>
<b>összesen:</b>		<b>1321</b>	<b>343</b>	<b>572</b>	<b>73</b>	<b>152</b>	<b>15</b>	<b>2476</b>

### 3. A 2013. évi bérleményellenőrzések

A bérleményellenőrzéseket a Vagyonkezelő 2009. évben létrehozott Bérleményellenőrzési csoportjának munkatársai végzik. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve a feladat maradéktalan teljesítése érdekében, a csoport létszámát a korábbi két főről, 2013 évben - az elmúlt évek tapasztalatai és az ellenőrzések hatékonyságának javítása érdekében – négy fő bérleményellenőrre és egy fő adminisztratív munkatársra növeltük.

A 2013. évi bérleményellenőrzések tervezése során – az elmúlt évek tapasztalatai alapján – többek között az alábbi szempontokat is figyelembe vettük:

- ellenőrizni kell, hogy bérlő/használó a Lakást rendeltetésszerűen használja-e;
- ellenőrizni kell, hogy a lakás nyilvántartott komfortfokozatában illetve területében történt-e változás;
- ellenőrizni kell a bérlemény és a hozzá tartozó berendezések, szerelvények, falak, burkolatok és nyílászárók állapotát;
- ellenőrizni kell, hogy a lakásban a bejelentett személyek tartózkodnak-e;
- vizsgálni kell, hogy a bérlőnek/használónak van-e bérleti/használati-, illetve közüzemi díj tartozása;
- vizsgálni kell, hogy érkezett-e bármilyen bejelentés a bérlővel/használóval vagy a lakáshasználattal kapcsolatban és a panaszolt körülményt, tevékenységet a bérlő/használó megszüntette-e;
- ellenőrizni kell a lakás közműóráinak állapotát, a jogi záruk sértetlenségét és a mérőórák egyéb adatait;



## A bérleményellenőrzések statisztikai adatai

(db)

	Bérleményellenőrzések statisztikai adatai	2011	2012	2013
a)	Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	2 339	2 261	2184
b)	Évközben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	-	256	295
c)	Üres lakások száma év végén	156	227	292
d)	Adott évben kezdeményezett bérleményellenőrzések száma (e+f+g)	2 469	2 490	2521
e)	- első alkalommal sikeres ellenőrzések	1 617	1 564	1965
f)	- második, harmadik alkalommal sikeres ellenőrzések	852	399	382
g)	Bérlői együttműködés hiányában megghiúsult ellenőrzésre felszólítás	-	527	174
h)	Rendkívüli bérleményellenőrzések	155	248	308
i)	Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	1543	1623	1158
j)	Közüzemi díjtartozással érintett bérlemény	457	514	144
k)	Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény	113	44	110

- Az adat az év végén kilakoltatással érintett, illetve kiürített, de még behajtás alatt lévő lakások számát is tartalmazza.

## Ütemezett bérleményellenőrzések

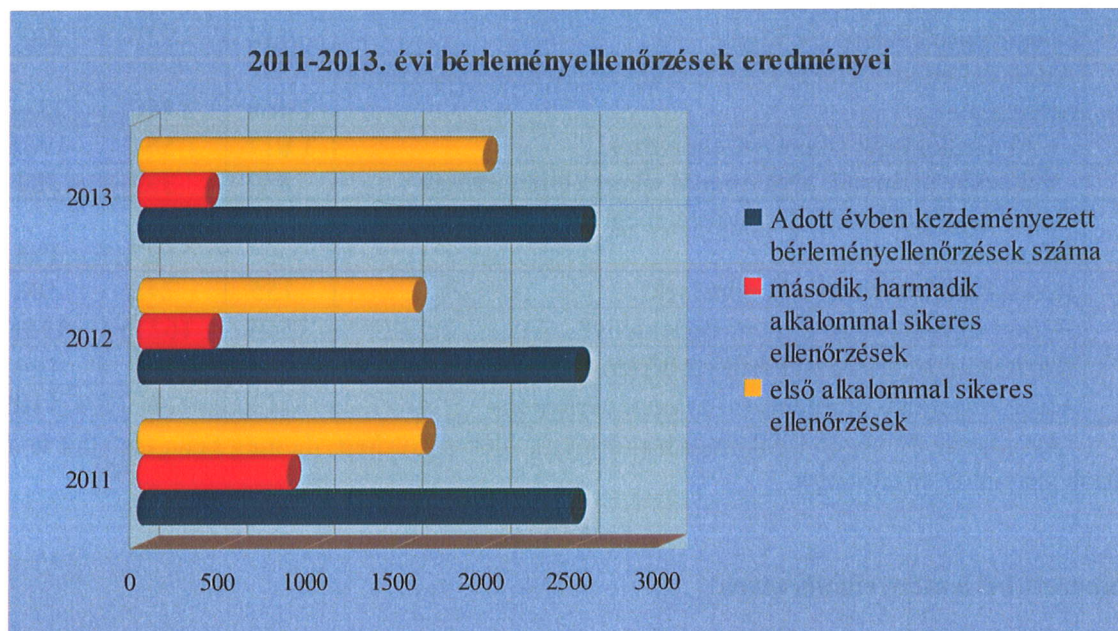
Az ütemezett bérleményellenőrzést 2013. december 31. napjáig – a bérbeadott, vagy jogcím nélküli személy által használt lakások esetében – teljes körűen, akár több alkalommal is kezdeményeztük, illetve a lakások túlnyomó részében eredményesen lefolytattuk.

2013. évben az ütemezett bérleményellenőrzések a korábbi évekhez hasonlóan már az év elején megkezdődtek, azért, hogy a szükséges „utóellenőrzések” is tervezhetőek, illetve elvégezhetőek legyenek. 2013. évben 2 184 db ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményeztünk. Mint az a fenti táblázat adataiból is látszik, az ütemezett bérleményellenőrzések több mint egynegyede (556 db ellenőrzés – 22%) esetében az első ellenőrzés eredménytelen volt. Az előző év tapasztalataihoz mérten javulást mutat az első alkalommal sikeres ellenőrzések száma, ez abból adódik, hogy növekedett a bérlők hajlandósága az együttműködésre és most már többnyire az első kiértesítésre lehetővé teszik a bérleményellenőrök számára a lakásba való bejutást.

A sikeres ellenőrzések végrehajtása érdekében második és harmadik lehetőséget is biztosítottunk azon bérlők részére, akik első alkalommal nem tették lehetővé a bérlemény ellenőrzését. A fenti adatokból látható, hogy a 2011. évhez képest a bérlői/használói együttműködés jelentősen növekedett, mert a 2013. évben már kevesebb lakásban kellett második, illetve harmadik alkalommal ellenőrizni az előző évekhez képest. A 2013. évben az éves bérleményellenőrzések teljesülése az előző évekhez képest jelentős növekedést mutat. Az első alkalommal eredményes ellenőrzések száma a 2011. évhez képest több mint 20%-al nőtt.

Azokba a lakásokba, amelyekbe munkatársaim a 2013. évben nem jutottak be bérleményellenőrzés céljából, hasonlóan a 2012. évben lefolytatott ügymenethez, a bérlők részére felszólító levelet küldünk, újabb lehetőséget biztosítva a törvényi kötelezettségből adódó mulasztás pótlására, egyben felhívva a figyelmüket az esetleges jogkövetkezményekre

(bérleti jogviszony felmondásának lehetősége) és felszólítva őket a törvényi kötelezettség betartására. Szintén felszólítást küldünk a jogcím nélküli lakáshasználóknak is, azonban esetükben a bérleti jogviszony hiánya és esetenként a folyamatban lévő végrehajtási eljárás miatt, az együttműködés elmulasztása esetén külön szankciót már nem tudunk alkalmazni.



### Rendkívüli bérleményellenőrzések

Míg a 2012. évben 248 db rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk problémafeltárás vagy megelőzés céljából, addig a 2013. évben 305 db rendkívüli ellenőrzésre került sor, amely jelentős növekedést mutat az előző évekhez képest. Az ellenőrzési feladatok bérlői bejelentés, a Kezelési divízió saját igényéből vagy egyéb bejelentés alapján fogalmazódtak meg.

A 2011., 2012. és 2013. évi rendkívüli bérleményellenőrzések **statisztikai adatai**, az igénylések alapján:

Rendkívüli bérleményellenőrzés kezdeményezője	(db)		
	2011	2012	2013
KVK. Zrt. Kezelési csoport	93	135	144
KVK. Zrt. Tulajdonosi csoport	55	83	72
KVK. Zrt. Jogi csoport	0	2	0
Kőbányai Önkormányzat Lakásügyi Csoport	1	16	8
Egyéb ( társalgóságok, bérlői kérelmek, bérleményellenőrzési csoport, stb...)	6	12	81
<b>Összesen:</b>	<b>155</b>	<b>248</b>	<b>305</b>

A 2013. évben a rendkívüli ellenőrzési igények száma számottevően megnövekedett az előző évekhez képest. A rendkívüli ellenőrzéseket az alábbi megkeresések alapján végzi a Bérleményellenőrzési csoport:

- Vagyonkezelő munkatársai által az ingatlan bejárások során tapasztalt rendellenességek kapcsán,
- bérlő, közös képviselő, egyéb bejelentő írásos, vagy telefoni bejelentése alapján,
- a Polgármesteri Hivatal munkatársainak megkeresése alapján.

A rendkívüli bérleményellenőrzéseket megalapozó bejelentések nagy része indokolt volt, az ellenőrzés az ingatlankezelők és az Önkormányzat munkáját elősegítette. A tapasztalt rendellenességek alapján, a szomszédok, sértettek által megadott információk és az ott tartózkodók megállapításai alapján minden esetben megtettük a szükséges intézkedést (felszólítás).

A rendkívüli ellenőrzések során vizsgáljuk a bérlők renitens magatartását is. Az elmúlt években hét esetben, a 2013. évben azonban ilyen okból egy esetben sem mondtunk fel renitens magatartás miatt bérleti szerződést. A 2012. és 2013. évben több esetben észleltünk (14 alkalommal) önkormányzati ingatlanokban, hogy a bérlők/használók szabálytalanul vételeznek áram-, illetve gázszolgáltatást. Az előző évek tapasztalatai alapján ezek közül kiemelten említjük a Bp. X. ker. Noszlopy u. 15-17. „C” ép. fszt. 4. szám alatti esetet, ahol a 2012. évben jogcím nélküli lakó szabálytalanul vételezett gázszolgáltatást azt követően is, hogy a szolgáltató leszerelte a mérőórát és megszüntette a gázvételezési lehetőséget a sorozatos ellenőrzések és a gázszolgáltató felé történő bejelentés ellenére sem jelentkezett eredmény. A használó a szabálytalan gázvételezést oly módon valósította meg, hogy a mért és a méretlen gázvezeték egy flexibilis csővel kötötte össze, veszélyeztetve ezzel a tevékenységével az ingatlanon lévő további 41 lakás, a lakásokban élő 36 család testi épségét, valamint az ingatlan környezetében lévő további ingatlanokat. A szabálytalan gázvételezést azonnal megszüntettük. A bejelentés alapján a Rendőrség a helyszínen jegyzőkönyvet vett fel és a közműszolgáltató munkatársai is vizsgálták a gázvételezés körülményeit.

<b>Ingtalan címe</b>	<b>Az ellenőrzés megállapítása</b>	<b>Megtett intézkedés</b>
Gyömrői út 66. fszt. 9.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Harmat u. 23/b. Fsz. 1.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Hős u. 15/A. fe. 88.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést

<b>Ingyatlan címe</b>	<b>Az ellenőrzés megállapítása</b>	<b>Megtett intézkedés</b>
Hős u. 15/A. 1/28.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Hős u. 15/A. 1/31.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Hős u. 15/B. 3/71.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Hős u. 15/B. 3/74.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Hős u. 15/B. 3/75.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Kőér u. 50. fszt. 11.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Maglódi út 38. 2. ép. 1/1.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Noszlopy u. 15-17. D. ép. Fsz. 4.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Tárna u. 4. 2/74.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Vasgyár u. 12. fszt. 12.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést

A renitens magatartású bérlőknek/használóknak, szinte minden esetben bérlési díj és közműtartozása van. Legtöbbjüknek a lakásbérlési szerződését már korábban felmondtuk bérlési díjtartozás miatt és általánosságban elmondhatjuk, hogy ezen bérlmények kiűritésre várnak.

Szabálytalan gáz- és áramvételezés észlelése esetén az alábbi eljárási rendet követik munkatársaink:

- a X. kerületi Rendőrkapitányság soron kívüli megkeresése a helyszíni intézkedésre,
- az illetékes közműszolgáltató soron kívüli értesítése,
- a közműszolgáltató által megállapított szabálytalan vételezés esetén az eljáró rendőr segítségével a szabálytalan vételező adatainak rögzítése, jegyzőkönyv felvétele,
- a közműszolgáltató munkatársai, illetve a rendőrség felé adatszolgáltatás a helyszínen,
- Vagyonkezelőnél a Műszaki Divízió tájékoztatása,
- jogi eljárás kezdeményezése a bérlővel szemben,
- a X. kerületi Rendőrségkapitányságon feljelentés megtétele.

A 2013. év folyamán együttes ellenőrzéseket végeztünk a X. kerületi Rendőrkapitányság munkatársaival. Az ellenőrzésekbe bevontuk a Fővárosi Gázművek és az Elektromos Művek munkatársait is. Az ellenőrzések pozitív tapasztalatokkal zárultak, a közös munkavégzés során jó kapcsolat alakult ki a rendőrség és a szolgáltatók munkatársaival. A közös ellenőrzések során sok esetben megállapítást nyert az illegális áramvételezés ténye. Minden esetben a közműszolgáltató cég munkatársai megszüntették az illegális áramvételezést és hivatalból kezdeményezték a feljelentést a bérlőkkel/használókkal szemben.

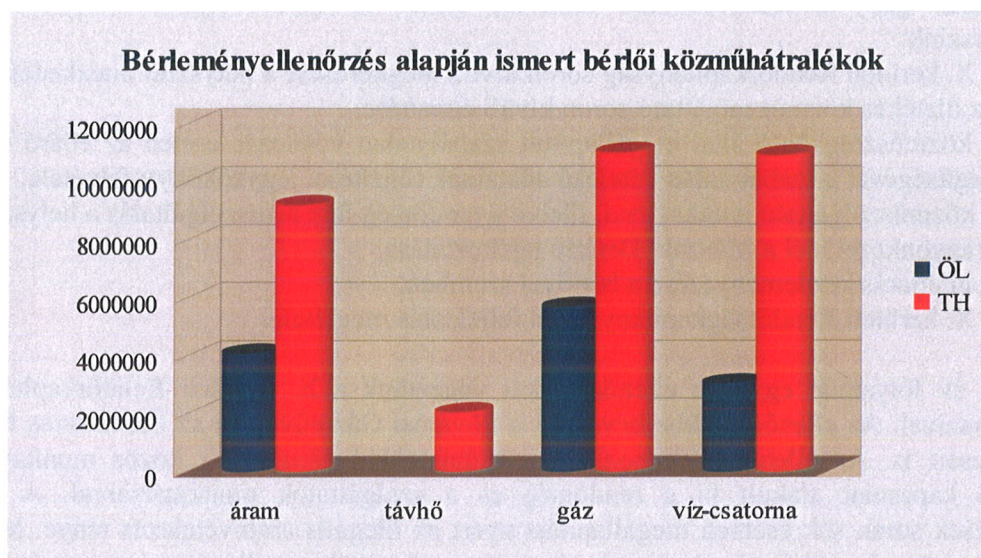
A 2014. évben is több alkalommal tervezzük a közműszolgáltatókkal közös ellenőrzések végrehajtását a 2013. év mintájára.

### Lakások közműhátralékai

A közműhátralékokkal rendelkező bérlők/használók által a Vagyonkezelőnek bemutatott számlák, hátralékigazolások alapján az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2013. évben fenálló tartozások mértékét. A táblázatban szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek, mivel csak 144 lakás esetében rendelkezünk információval a tartozások mértékéről. A többi lakáson felhalmozott tartozásról, mivel a bérlő az ellenőrzés alkalmával nem mutatta be az igazolásokat vagy a bérleményellenőrzés bérlői/használói együttműködés hiányában eredménytelen volt, nem tudunk.

		Közmű hátralékok				összesen:
		áram	távhő	gáz	víz-csatorna	
ÖL	tartozó bérlők száma (db)	24	0	35	30	12 806 279 Ft
	tartozás mértéke (Ft)	4 076 813	0	5 685 165	3 044 301	
TH	tartozó bérlők száma (db)	43	34	44	14	33 170 245 Ft
	tartozás mértéke (Ft)	9 198 016	2 046 782	11 012 871	10 912 576	
<b>összesen:</b>		<b>77 db</b>	<b>34 db</b>	<b>79 db</b>	<b>44 db</b>	<b>45 976 524 Ft</b>
		<b>13 274 829 Ft</b>	<b>2 046 782 Ft</b>	<b>16 698 036 Ft</b>	<b>13 956 877 Ft</b>	





Egy bérlőnek esetenként több közműszolgáltató felé is lehet/van tartozása. A bérlők egy része együttműködésre törekszik a szolgáltatókkal, kezdeményezik a részletfizetési megállapodás megkötését, illetve meg is kötik azt. További 174 bérlő/használó esetében nem rendelkezünk pontos információval a tartozások mértékéről, mert a bérleményellenőrzések alkalmával vagy nem voltak otthon és ezzel meghíúsították a bérlemény és a számlaellenőrzés lehetőségét vagy pedig az ellenőrzés alkalmával nem mutattak be sem számlát, sem részletfizetési megállapodást. A bérlemény, illetve a közműdíjak rendezettségének ellenőrzésében együtt nem működő bérlőket/használókat 2014. március hónapban felszólítjuk elmulasztott kötelezettségeik teljesítésére és a szükséges igazolások és dokumentációk bemutatására.

Fokozott figyelmet fordítunk a lakbér és egyéb hátralékok rendezésének az előremozdítására. Szükség esetén segítséget nyújtunk a tartozást felhalmozó bérlők részére a helyi adósságkezelés lehetőségeinek, a szolgáltató felé történő hivatalos eljárási rend ismertetésével.

A fenti táblázat adataiból kitűnik, hogy a bérleti/használati és a közüzemi díjtartozásokkal rendelkező bérlők/használók száma jelentősen csökkent az előző évhez képest, de a tartozások mértéke jelentősen növekedett. Bár a bérleményellenőrzés időpontjáról szóló értesítő levelünkben erre külön felhívjuk a figyelmüket, sok esetben a bérlők/használók az ellenőrzés során, a helyszínen nem tudják a bérleményellenőrök részére bemutatni a közműszámlákat. A bérleményellenőrök a helyszínen jegyzőkönyvben felszólítják a bérlőt/használót, hogy 15 napon belül a Vagyonkezelőnél mutassa be a közműszámláit vagy a közműszolgáltató cégnél bekért ún. „0”-s igazolásokat. A közműhátralékokkal kapcsolatos ügyintézés, adatkérés egyszerűsítése érdekében – mivel a közműszolgáltatók csak a fogyasztó részére adnak ki folyószámla információt, kimutatást, illetve hátralékigazolást – az új szerződést kötő bérlőkkel hozzájáruló nyilatkozatot iratunk alá, melyben engedélyezik a Vagyonkezelő részére, hogy a közüzemi szolgáltatóktól közvetlenül kérhessünk adatokat az adott Lakáson felhalmozott hátralékokra vonatkozóan. Ezek a nyilatkozatok 2013. december 31. napján a bérbe adott lakások több mint 25%-ánál rendelkezésre állnak.

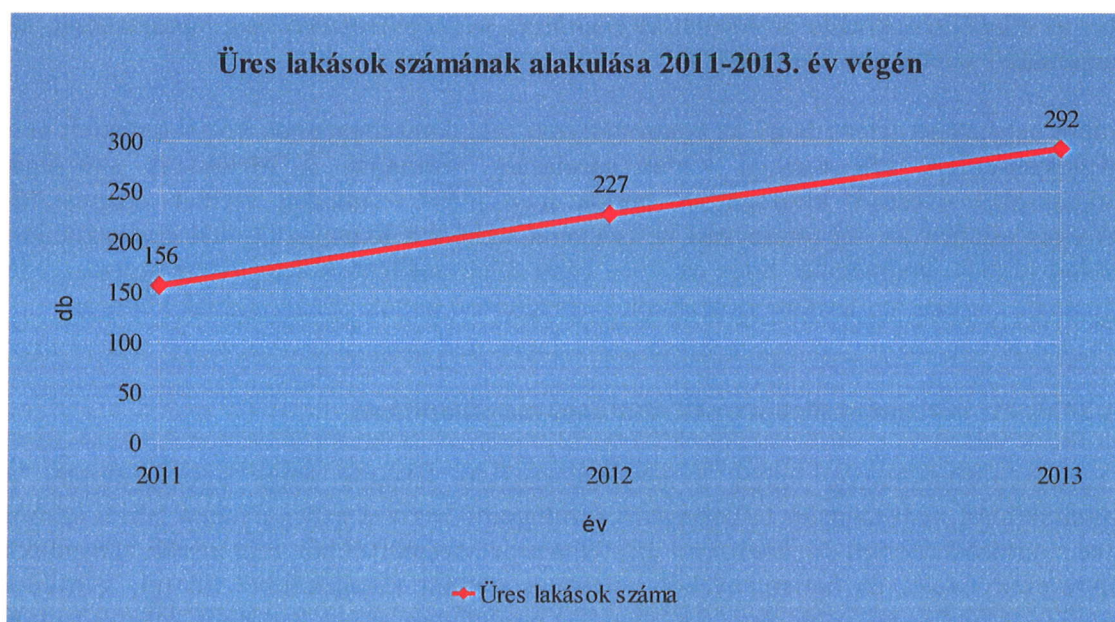


## Üres lakások bérleményellenőrzése

A 2011. évi záró állapothoz képest a 2012. év végére közel másfélszeresére nőtt az üres Lakások száma, s ez a növekedési tendencia a 2013. évben is megmaradt. A 2013. évre a 2011. évhez képest közel kétszeresére nőtt az üres lakások száma. Ez abból adódik, hogy az elmúlt két év során jelentősen nőtt a végrehajtások száma az ezt megelőző évekhez viszonyítva, valamint jelentős számú Lakás üresedett meg bérlő elhalálózása, vagy egyéb okok miatt. 2013. december 31-én az üres lakások száma 292 db, ami az előző évhez képest 28%-os növekedést mutat.

Megjegyezzük, hogy a Lakáskonceptió elfogadásáig a megüresedő lakások hasznosítása időszakosan fel lett függesztve, azonban 2013. tavaszán a lakásbérbeadás és az értékesítés újra megindult.

Az üres Lakások védelme érdekében 2012. év elejétől folyamatos bérleményellenőrzést végeztetünk szakcég bevonásával, ami 48 óránkénti visszatérő ellenőrzést jelent. Az ellenőrzések hatására az üres lakásoknál a lakásfeltörések száma jelentősen csökkent és az ellenőrök minden esetben jelentették felénk az esetleges betöréseket. A megtett intézkedések hatására a 2013. évben az üres lakásokba önkényesen és tartósan senki nem költözött be.



## 4. Lakások rendeltetészerű használatának ellenőrzése

A 2012. és a 2013. évi bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolás munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk. A Lakásrendelet által előírt, a lakásállomány rendeltetészerű használatának fenntartásához szükséges munkálatok elvégzésére a felszólításokat a bérleményellenőrök minden alkalommal megtették. A hiányosságok bérleményellenőrök általi észrevételezése esetén a bérlők általában arra hivatkoztak, hogy tervbe vették a lakás festését, de anyagi helyzetük miatt azt csak a következő évben tudják elvégeztetni. A jegyzőkönyvben is

rögzített, bérlőre tartozó munkák pótlását a tárgyévet követő bérleményellenőrzéskor vesszük számba.

Továbbra is fennálló probléma az előző évek tapasztalatai alapján a rossz műszaki állapotú, gazdaságosan fel nem újítható épületek lakásaiban lakók karbantartási kötelezettségének megállapítása. Ezek a lakások rossz műszaki állapotúak, a falak szigetetlenek, vizesek, salétromosak, stb. Az épület műszaki állapota miatt csak részben lehet kötelezni, előírni a bérlő számára, hogy mely karbantartási munkákat végeztesse el. A 2012. évben elkészített Lakáskonceptióban a műszakilag rossz állapotú, vagy egyéb adottságok miatt (elhelyezkedés, komfort hiánya) további bérbeadásra nem alkalmas lakások újrahasznosítását nem javasoltuk. Javaslatot tettünk továbbá ezen lakások esetében a lakásállományból történő törlésére.

A lakások használata kapcsán új problémaként jelentkezik, hogy a bérlők/használók a bérleményt nem fűtik megfelelően, ami a fal nedvesedését és penészesedését eredményezheti. A megfelelő lakáshasználat elmaradása a családoknál a jövedelem csökkenéséből, hiányából adódóan jelentkezik, ugyanis ezen a szegmensen látnak még rezsiköltségeikben megtakarítási lehetőséget.

Problémát jelentett az ún. „renitens”, az együttélés szabályait megsértő bérlők, bérlőtársak és családtagok, valamint együttlakók ellenőrzése, bejelentés alapján az ellenőrzés szükségességét előidéző magatartás fennállásának bizonyítása. A sérelmezett viselkedést, illetve az ellenőrzést kiváltó problémát az ellenőrzés során jellemzően nem tapasztaltunk, azt dokumentálni szinte soha nem lehet.

További nehézséget jelent, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok közös területeit nem rendeltetésszerűen, sok esetben lomok tárolására használják a bérlők. A szükséges intézkedéseket – esetek kivizsgálása, bérlők felszólítása – minden esetben megtegyük. Szükséges esetben az önkormányzati költségkeret terhére a lomtalanításokat elvégeztetjük. Általánosságban elmondható, hogy az ilyen célra felhasználható költségvetési keretösszeget meghaladja a közös területeken időszakonként megjelenő lomok elszállításának költsége.

## **5. A 2013. évi bérleményellenőrzések általános megállapításai**

A bérleményellenőrzések során a bérlők/használók jelentős része együttműködő. A együttműködést nem tanúsító lakáshasználók túlnyomó része a már peresített bérlői körből, illetve a tartozást (bérleti díj, közüzemi díj) felhalmozó személyekből, míg kisebb hányaduk a rendszeresen fizető, de bérleményéből bejelentés nélküli távollévők közül áll (pl. külföldön dolgozik). A bérlők nagyobb része a bérleményt rendeltetésszerűen használja, lehetőségeihez képest a bérleményt karbantartja. A további bérleményekben a Lakás állapotának folyamatos romlása tapasztalható az ellenőrzések és felszólítások mellett is.

Előfordul az is, hogy bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, és egyúttal elmulasztja a bérlői kötelezettség körébe tartozó karbantartási és felújítási munkákat (festés, mázolás, nyílászárók-, burkolatok- és berendezési tárgyak javítása, karbantartása, felújítása, cseréje).

Az ellenőrzések során tapasztalt – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási munkák és mulasztásából eredő problémák, szinte kivétel nélkül továbbra is azokban a lakásokban és azoknál a bérlőknél fordulnak elő, akiknek a szociális helyzete olyan, hogy a napi megélhetési gondok mellett nincs anyagi fedezetük a lakás karbantartására, illetve akiknek bérleti

díjhátralékuk van és ellenük valamilyen jogi eljárás (hátralék behajtás, bérleti jogviszony felmondás) van folyamatban. A mulasztó bérlőkkel szembeni írásbeli felszólítás egy-két esetben eredményre vezet, azonban előfordul, hogy a bérlő többszöri felszólításunk ellenére sem tesz eleget a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek. Az együttélés szabályait megszegő személyek zömében azon körből kerülnek ki, ahol már jelentős a bérleti díj és közműtartozás, a bérleti jogviszony megszűnt, esetleg a bíróság már a lakáskiürítést is elrendelte.

Tapasztaltuk, hogy a renitens bérlőktől/lakáshasználóktól az atrocitásokat elszenvedők nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak - még szóban is - nehezen voltak hajlandók nyilatkozni ezekről a dolgokról, valamint elzárkóztak a további együttműködéstől. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodások, a közös használatú terek rongálása, illetve a Lakás higiéniai állapota miatt tettek panaszt a szomszédok. Az ellenőrzések során számos esetben az derült ki, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt a személyes ellentétek motiválták, illetve azt az idő múltával hitelt érdemlően bizonyítani nem lehetett, a sértett a rendőrségen nem tett feljelentést. Megjegyezzük, hogy az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére az esetek bizonyíthatóságának hiányában a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.

A 2012. és 2013. évben szükségessé vált, hogy gyakrabban végezzünk rendkívüli bérleményellenőrzést a Lakásállomány kiemelt figyelemmel kezelt területein (Noszlopy u. 15-17, Bihari u. 8/c., Szállás u. 32-34, Maglódi út 5, Hős u. 15/a-b, stb.). Ezekben az épületekben mindennaposak a rongálások, panaszbejelentések, rendőrségi intézkedések. A Bihari utca 8/c szám alatti lakások bérlőivel szemben bejelentett és észlelt problémák száma az elmúlt évhez képest jelentősen csökkent. A lakások megüresedése – halálozás, végrehajtási intézkedések, stb... - után gondoskodunk az üres lakások védelméről, a lakás lefalazása útján, hogy megvédjük azokat az illetéktelen személyektől, jogcím nélküli beköltözőktől. A javulást ebben az esetben az ingatlanon alkalmazott gondnok állandó jelenléte eredményezte. Az üres lakások folyamatos ellenőrzése folytán csökkentek a lakásfeltörések, valamint sikeresek az azonnali észlelést követő lakáskiürítések is.

## 6. A végrehajtások

### Végrehajtással megvalósult Lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

<b>Végrehajtások alakulása a Lakóingatlanokban és a Társasházakban</b>			
	2011. évben megvalósult végrehajtások	2012. évben megvalósult végrehajtások	2013. évben megvalósult végrehajtások
<b>ÖL</b>	10	25	32
<b>TH</b>	16	45	50

A 2011-2012. évekhez képest a Lakásokban a végrehajtások száma tovább emelkedett mind a Lakóingatlanokban, mind pedig a Társasházakban. Az emelkedő tendencia annak tudható be, hogy a bíróság által kijelölt végrehajtókkal folyamatosan tartjuk a kapcsolatot, továbbá annak, hogy a lejárt, határozott idejű szerződések esetén a határozott idő elteltét követő 60 napon

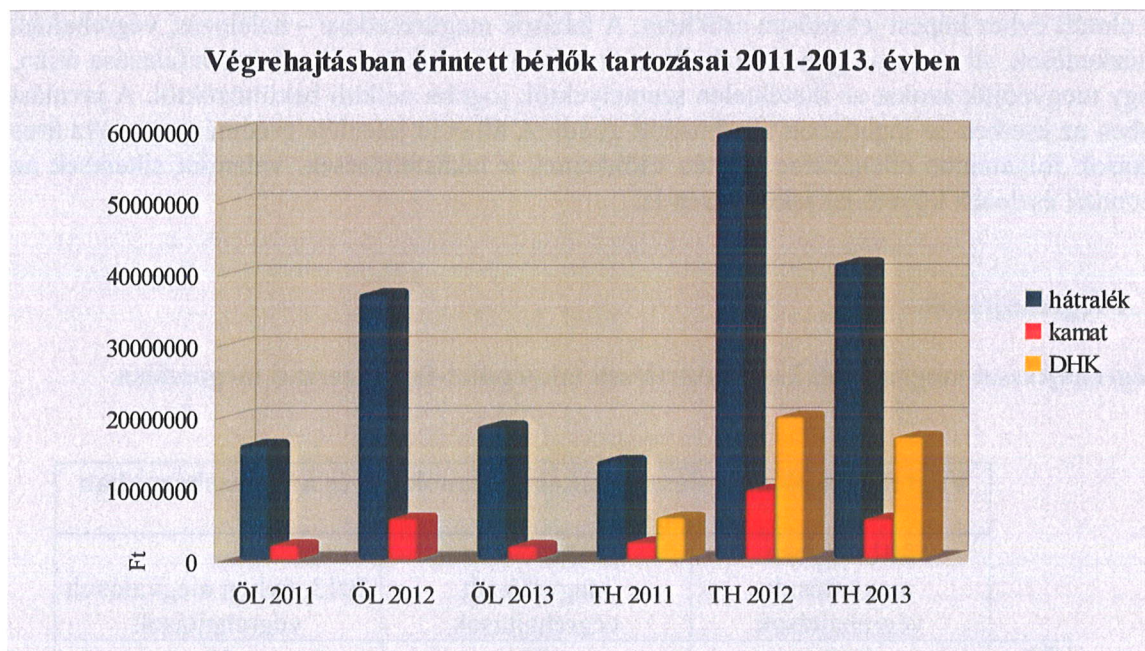


belül a Végrehajtási törvény alapján lehetőség van gyorsított lakáskiürítési eljárás kezdeményezésére. 2013 évben régi, bírósági perekből indítva 50 db, míg gyorsított eljárás keretében 32 db lakáskiürítésre indított végrehajtás valósult meg.

Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy a végrehajtott személyek jelentős lakbérhátralékkal és közüzemi hátralékokkal rendelkeznek. A megvalósult végrehajtások megakadályozzák az adósok hátralékainak a további növekedését és behajthatatlanság esetén lehetővé teszik az önkormányzati lakások behajthatatlan kintlévőségeinek leírását.

#### A végrehajtással megvalósult Lakáskiürítés után is fennálló hátralékok

	év	hátralék	kamat	DHK	Összesen:
<b>ÖL</b>	2011	16 088 206 Ft	2 077 549 Ft	0 Ft	18 165 755 Ft
	2012	37 230 964 Ft	5 772 637 Ft	0 Ft	43 003 601 Ft
	2013	18 661 716 Ft	1 941 117 Ft	0 Ft	20 602 833 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>71 980 886 Ft</b>	<b>9 791 303 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>81 772 189 Ft</b>
<b>TH</b>	2011	13 818 890 Ft	2 442 070 Ft	5 892 317 Ft	22 153 277 Ft
	2012	59 558 173 Ft	9 764 014 Ft	20 003 691 Ft	89 325 878 Ft
	2013	41 349 551 Ft	5 665 283 Ft	17 127 403 Ft	64 142 237 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>114 726 614 Ft</b>	<b>17 871 367 Ft</b>	<b>43 023 411 Ft</b>	<b>175 621 392 Ft</b>





## Összefoglalás

A 2013. év során a Lakásállomány csak kis mértékben csökkent, a Lakások, valamint az üres lakások száma az év végén 2 476 db volt. A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok és a Társasházak között. A Lakásállomány csökkenésének oka, a lakásértékesítésen túl a szükséglakások, illetve az alacsony komfortfokozatú Lakások állományból való törlése és a lakásértékesítés.

A 2013. évben a bérbeadott, illetve jogcím nélküli által lakott Lakások (év végén 2 261 db), évi rendes ellenőrzését, illetve a felmerült igények, bejelentések alapján tartott rendkívüli bérleményellenőrzéseket a Vagyonkezelő Bérleményellenőrzési csoportja végezte.

A végrehajtási eljárások, a lakásleadások vagy egyéb kihelyezési eljárás következtében megüresedő, illetve a hosszabb ideje üresen álló Lakásokat – a lakásfeltörés, illetve az önkényes beköltözés megakadályozása érdekében - a Vagyonkezelő által megbízott szakcég 48 óránként visszatérően ellenőrzi. Az üres Lakások száma a 2012. december 31-i állapothoz képest 71, a 2013. év végére további 65 darabbal emelkedett, mely részben a Lakáskonceptió készítése miatti bérbeadási tilalomnak és a végrehajtások számának, az önkéntes leadások és a bérlői elhalálozások növekedésének tudható be. A Lakáskonceptió elfogadásával 2013. tavaszán az üres Lakások bérbeadása és értékesítése ismét elindult.

A Lakások törvényi előírás alapján végzett éves ellenőrzése során a bérleményellenőrök vizsgálják, hogy a bérlő/használó a lakást rendeltetésszerűen használja-e, karbantartási kötelezettségét teljesíti-e, a lakásban a bejelentett személyek tartózkodnak vagy azt illetéktelen személy használja, a bérlőnek van-e bérleti- és közüzemi díjtartozása, illetve volt-e bármilyen bejelentés a bérlővel és a lakáshasználattal kapcsolatban.

A 2013. évi bérleményellenőrzések tapasztalatai szerint az ellenőrzések – a bérlői együttműködés javulása miatt – rugalmasabban valósultak meg, mint az előző években. Míg a 2011. évben a bérlők közel 70%-ánál sikerült első kiértesítés alapján elvégezni a bérleményellenőrzést, addig a 2013. évben ez az arány több mint 71%-os volt és jelentősen csökkent azon lakások száma, ahol a bérlői együttműködés hiányában még többszöri kiértesítés ellenére sem tudtuk az ellenőrzést elvégezni.

A bérleményellenőrzéshez kapcsolódóan vizsgáltuk a lakásbérleti- és a közüzemi díjtartozásokat is. A bérleti díjtartozással érintett bérlemények száma a 2012. évben 1 623 db (a Lakásállomány 65%-a). A 2013. évben 1 158 db bérlemény volt érintett bérleti díj tartozással, amely a lakásállomány 46,5 %-a volt. A 2012. évhez képest a 2013. évben csökkent a közüzemi díjtartozással érintett bérlemények száma, de a díjtartozások mértéke jelentősen növekedett. Általános tapasztalat, hogy a lakásbérleti díjtartozással rendelkező bérlők az összes közüzemi szolgáltató felé felhalmoznak tartozást. A bérleményellenőrzést többszöri felszólítás ellenére sem biztosító bérlők/használók esetében szintén vélelmezhető, hogy közüzemi tartozásuk van.

Az ellenőrzés tapasztalatai között említjük meg, hogy a bérlemények jelentős részében a bérlők/használók még felszólítás ellenére sem tesznek eleget karbantartási kötelezettségeiknek. A karbantartás elmaradása mellett számos lakás állapotát negatívan befolyásolja az épület szigetelésének, illetve a bentlakók anyagi lehetőségeiből adódó fűtés hiánya.

A karbantartási kötelezettségek elmulasztása jellemzően a bérleti jogviszonnyal már nem rendelkező használók, vagy az időközben tartozást felhalmozó bérlők esetében tapasztalható.

A bérebe adott vagy jogcím nélküli által használt lakások esetében – kezelői vagy önkormányzati igény, valamint egyéb bejelentések alapján - a 2013. évben is számos rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk. A rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2011. évben bonyolított 155 db ellenőrzéshez képest az elmúlt években jelentősen megnövekedett (2012. évben 248 db, a 2013. évben 305 db). Az ilyen típusú ellenőrzések főként a bérlők/használók renitens magatartásának ellenőrzésére, közműszolgáltatás illegális igénybevételének kivizsgálására, közös terület engedély nélküli használatának megszüntetésére irányulnak. Az illegális áram-, vagy gázvételezés esetén a bérlők/használók, illetve a közösség biztonsága érdekében soron kívül intézkedünk Rendőrség és a közműszolgáltatók felé az állapot megszüntetésére.

Budapest, 2014. március 5.



Szabó László  
vezérigazgató