

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2016. évi működési jelentésének elfogadásáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő Közzolgáltatási Keretszerződésről szóló 362/2015. (X. 22.) KÖKT határozatával fogadta el a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) között 2016. január 1. napjától hatályos Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés).

A 2016. évi Éves Közzolgáltatási Szerződést (a továbbiakban: Éves Szerződés) a Képviselő-testület a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő 2016. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésről szóló 433/2015. (XII. 17.) KÖKT határozatával fogadta el.

A Keretszerződés 11.1.1. pontja (Közzolgáltató beszámolási kötelezettsége) alapján, a Vagyonkezelő köteles a közzolgáltatási kötelezettség teljesítéséről félévente – minden naptári év szeptember 30. napjáig – valamint évente – minden naptári év április 30. napjáig – a végleges éves elszámolással egyidejűleg az Önkormányzatot tájékoztatni. Az éves működési jelentésben (a továbbiakban: Jelentés) a Vagyonkezelő a kompenzáció elszámolásáról, valamint az Éves Szerződés teljesítésének és a közzolgáltatási tevékenység ellátásának tapasztalatairól – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére. A Vagyonkezelő elkészítette a 2016. évi éves működési jelentését, amely az előterjesztés 2. melléklete.

**II. Hatásvizsgálat**

A Vagyonkezelő a 2016. évi Jelentés elkészítésével a Keretszerződésben és az Éves Szerződésben vállalt beszámolási kötelezettségét teljesíti.

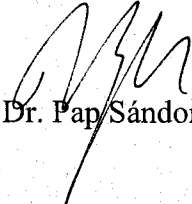
**III. A végrehajtás feltételei**

A Vagyonkezelő a 2016. évi Jelentésében 245 093 423 Ft túlkompenzálást mutatott ki, amelynek visszautalásáról a Keretszerződés 8.8. pontja rendelkezik.

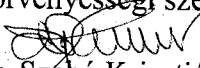
**IV. Döntési javaslat**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2017. április 21.

  
Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete**

**.../2017. (IV. 27.) határozata**

**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2016. évi éves működési jelentésének elfogadásáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – közszolgáltatási szerződés szerinti – 2016. évi éves működési jelentését elfogadja.



# **KŐBÁNYAI VAGYONGÉZELŐ ZRT.**

---

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-7012-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

## **2016. ÉVI MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

## *Tartalomjegyzék*

<b>I.ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....</b>	<b>4</b>
<b>II.NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>5</b>
1.INGATLANÁLLOMÁNY.....	5
2.BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK.....	5
3.BÉRLETI SZERZŐDÉSEK.....	6
4.BÉRLETI DÍJAK.....	6
5.VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	7
6.PARKOLÁSÜZEMELTETÉS.....	7
7.JOGI TEVÉKENYSÉG.....	8
8.BESZERZÉSEK.....	10
<b>III.EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>11</b>
1.BEVÉTELEK.....	11
1.1.LAKÁSOK BEVÉTELEI.....	11
1.2.NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK BEVÉTELEI.....	12
1.3.ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI.....	12
1.4.VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS BEVÉTELE.....	13
1.5.PARKOLÁSÜZEMELTETÉS BEVÉTELE.....	13
1.6.EGYÉB BEVÉTELEK.....	13
2.KIADÁSOK.....	14
2.1DOLOGI KIADÁSOK.....	14
2.1.1Lakó- és nem lakóingatlanokkal kapcsolatos üzemeltetési kiadások.....	14
2.1.2Karbantartás.....	16
2.1.3Egyéb dologi kiadások.....	19
2.2FELHALMOZÁSI FELADATOK.....	21
<b>IV.2016. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA.....</b>	<b>26</b>
<b>V.2017. ÉVI ÜZLETI TERV.....</b>	<b>28</b>
<b>VI.2017. ÉVI KOMPENZÁCIÓ.....</b>	<b>28</b>
<b>VII.ÉRTÉKEKELÉS.....</b>	<b>30</b>

## I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 362/2016. (X. 22.) KÖKT határozata értelmében Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyonkezelő), melyben megbízta, hogy közzolgáltatóként lássa el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási, valamint parkolásüzemeltetési feladatait. A Vagyonkezelő a közzolgáltatási tevékenység elvégzéséért a kompenzációt a közzolgáltatási tevékenység bevételeinek átadásával és az ellentételezés formájában nyújtott támogatással kapta meg, a 2016. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott ütemezés szerint. A Vagyonkezelő a felhalmozási feladatok lebonyolítását a Keretszerződés alapján végzi, és közvetített szolgáltatásként számlázza az Önkormányzat felé.

A Keretszerződés tartalmazza, hogy az Önkormányzat és a Vagyonkezelő évente, Éves Közzolgáltatási Szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés, a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt Szerződés) határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy Vagyonkezelő az éves tevékenységről köteles *Éves Működési Jelentésben*, félévente pedig Féléves Működési Jelentésben beszámolni.

A Szerződések 2016. január 1. napján léptek hatályba.

Legfontosabb feladatunk az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása, kezelése, a felmerülő műszaki feladatok ellátása, és ezekhez kapcsolódóan a dokumentálás, iratkezelés, könyvelés, mely jelentős humán erőforrást igényel. Attól függetlenül, hogy ez utóbbi – kapcsolódó – feladatok szükségesek, elsődleges az ingatlankezelési feladataink elvégzése.

A továbbiakban elemezzük azokat a hatásokat, eredményeket, amelyek a Szerződések életbe lépésével jártak, illetve annak következményeit. Bemutatásra kerülnek az ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételek, valamint kiadások.

Munkánk minőségét megőrizve, legfontosabb feladatunk a bevételek leghatékonyabb beszedése, illetve a költségek csökkentése, az Önkormányzat és az ügyfelek elégedettségét szem előtt tartva.



## II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

### 1. INGATLANÁLLOMÁNY

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma a 2016. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

		2015.		2016.		Változás
		január 1.	december 31.	január 1.	december 31.	
Lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 177	1 133	1 133	1 383	250
	társasházban	1 208	1 172	1 172	1 164	-8
	Összesen:	2 385	2 305	2 305	2 547	242
<b>Nem lakás célú helyiségek</b>		1 979	2 090	2 090	2 095	5
<b>MINDÖSSZESEN</b>		<b>4 364</b>	<b>4 395</b>	<b>4 395</b>	<b>4 642</b>	<b>247</b>

2016. január 1. napján az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokban 1 133 darab, míg társasházakban 1 172 darab volt az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma. A lakásállomány összesen 2 305 darab lakásból állt. 2016. december 31. napjára az önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma 2 547 darabra növekedett. A lakásállományban történt változás oka lakások vásárlása, lakások elidegenítése és lakások összevonása miatti csökkenés, illetve a MÁV telep lakásainak önkormányzati tulajdonba vétele.

### 2. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK

2016. évben a lakások ütemezett bérlemény-ellenőrzését a Vagyonkezelő már az év elején elkezdte. Az év folyamán a lakásállomány éves, rendes ellenőrzését összesen 2302 esetben kezdeményeztük. Az éves ellenőrzések során az első kiértékelés alapján 1 803 esetben eredményesen zárult a bérlemény-ellenőrzés. Az első alkalommal eredménytelen ellenőrzésekben érintett lakásokban – többségében eredményesen – utóellenőrzést végeztünk. A kötelező, éves bérlemény-ellenőrzésen túl a 2016. év folyamán a lakásbérleményekben 522 alkalommal tartottunk rendkívüli ellenőrzést. A lakások ellenőrzésével párhuzamosan, illetve azt követően ütemezetten bonyolítottuk a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is.

### 3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

#### 3.1. Lakások

A 2016. évben 450 darab lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, ebből 49 darab az új bérbe adás, 26 darab a lakáscsere, valamint 375 darab a lakás újbóli bérbeadása vagy a jogviszony folytatása.

#### 3.2. Nem lakás célú helyiségek

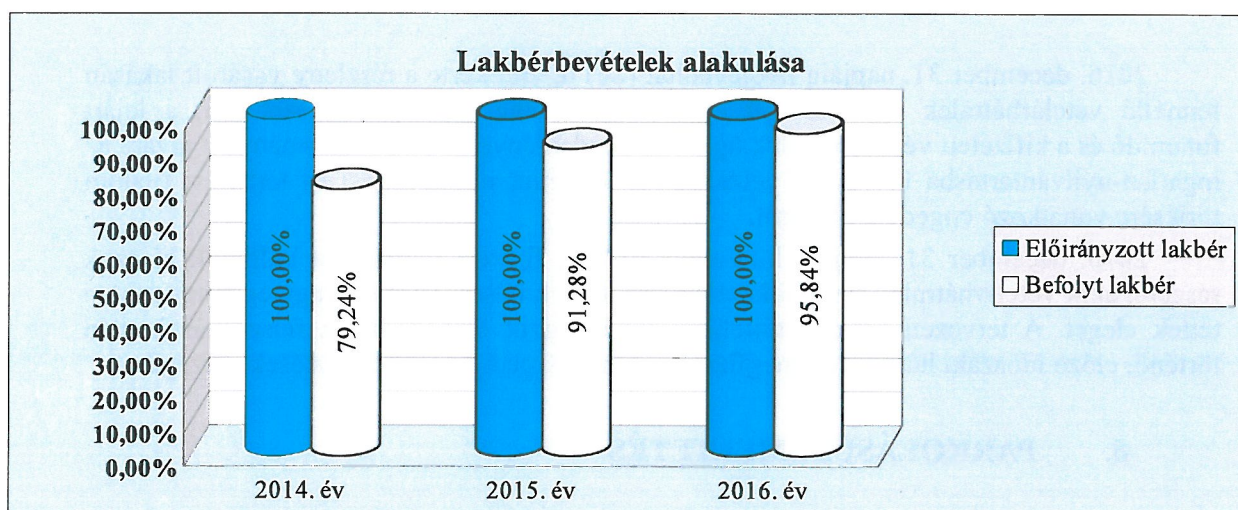
A helyiségek esetében 2016. december 31. napjáig összesen 184 darab bérleti szerződést kötöttünk, amelyből 33 eset a szerződésmódosítás, míg 151 darab az új bérbeadás.

### 4. BÉRLETI DÍJAK

#### 4.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előírányzathoz képest 95,84%-os teljesítést mutat. A teljesítés – értelemszerűen – olyan beszédést is tartalmaz, amely nem a 2016. évben előírt bevételekre vonatkozik. Ezek egy része előző időszaki részletfizetések teljesülése, illetve letiltásból adódó bevétel.

1. diagram

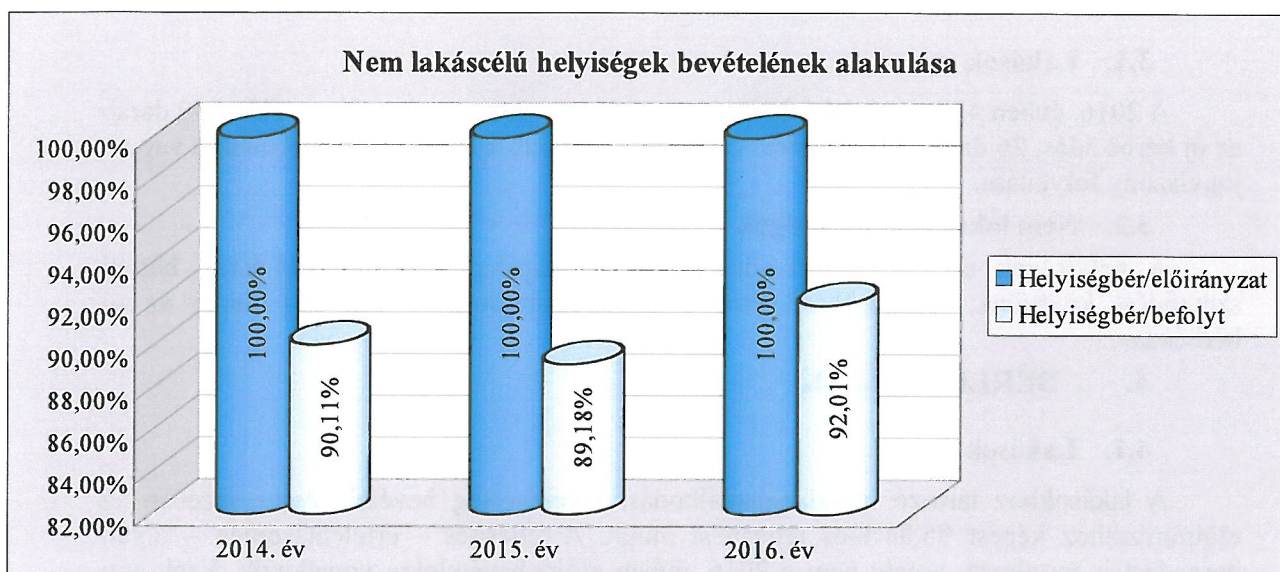


Amint azt a diagram is mutatja, 2016. évben a lakbérek beszedési hatékonysága a 2015. évi adatokhoz képest 4,58%-kal növekedett.

#### 4.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 92,01%-os teljesítést mutatnak. A 2016. évben a bérleti díjak beszedési hatékonysága a 2015. évi adatokhoz képest több mint 3%-kal növekedett.





## 5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

2016. december 31. napjáig nyolcvanhat (86) ügyfél kérte a részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. Kilenc (9) ingatlan esetében, a lejárt futamidő és a kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

2016. december 31. napjáig huszonzét (27) új fizetési felszólítást küldtünk ki azok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tettek eleget. A tervezett bevétel túlteljesítésének egyik összetevője a felszólítások után történő, előző időszaki hátralékok megfizetése, a másik pedig a végtörlesztések összege.

## 6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS

2016-ban mintegy 1 400 darab jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást. A hozzájárulások kiadása egész évben folyamatos, de jellegéből adódóan a bevétel jelentős része az év elején és az év végén keletkezik, nem időarányosan oszlik meg. Fontosnak tartjuk megemlíteni, hogy a 2016. évi hozzájárulások 27%-a a 2015. év végén került kiadásra, mely az előző évekhez képest csökkenést mutat.

2014. július 1. napjától a mobilfizetéssel kapcsolatos szolgáltatást az EME Zrt. helyett a Nemzeti Mobilfizetési Zrt. folytatja a 2011. évi CC. törvény módosítása alapján. Az új rendszer működtetése némileg csökkentette a kiadásokat: míg a régi rendszerben fix havi díj volt, az új rendszerben forgalomarányos az elszámolás.

## 7. JOGI TEVÉKENYSÉG

Az önkormányzati tulajdonú lakások esetében a tárgyidőszakban összesen 84, míg a helyiségek és a területek esetében pedig 45 esetben került sor a bérleti jogviszony felmondására.

A fentebb felsorolt ügycsoportokban – megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül – 2016. évben összesen 65 darab keresetlevelet nyújtottunk be bíróságon (az önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal kapcsolatban 37 darabot, a helyiségekkel és a területekkel kapcsolatban 20 darabot, a parkolási ügyekkel kapcsolatban 6 darabot, és a társasházi közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására 2 darabot).

Hátralék behajtása érdekében összesen 421 darab fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 41 darab önkormányzati tulajdonú lakással és helyiséggel, míg 380 darab pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

2016. évben a kezdeményezett peres ügyek közül összesen 64 darab ítélet vált jogerőssé, melyből 42 darab önkormányzati tulajdonú lakás kiürítésével, illetve a hátralék behajtásával, 8 darab helyiséggel és területtel, míg 14 darab parkolási ügygel kapcsolatos.

A fenti ügycsoportokban összesen 396 darab végrehajtási eljárás indult a tárgybeli időszakban. Ezen belül jogerős bírói ítélet alapján 73 darab indult lakás-, helyiség- és területkiürítésre és/vagy hátralék behajtására, kérelem alapján 23 darab önkényes lakásfoglaló(k) ellen, 28 darab pedig lejárt bérleti szerződés miatti jogcím nélküli használók ellen. Parkolási ügyekkel összefüggésben összesen 272 darab végrehajtási eljárás indult.

A jogi terület vonatkozásában változás és egyben előrelépés is az a tendencia, hogy az újabb ügyekben – az Önkormányzattal egyeztetett eljárásrend alapján – önkényes lakásfoglalókkal szembeni nemperes eljárások lefolytatása mellett igyekszünk fellépni az érintett lakások bérlőivel szemben is, hiszen számos esetben szerzünk róla tudomást, hogy az ún. önkényes lakásfoglalók tulajdonképpen a bérlő albérlői, akik a tulajdonos hozzájárulása nélkül, a bérlő részére nyújtott anyagi ellenszolgáltatás fejében használják a bérleményt.

A 2016. évben az alábbi lakás- vagy helyiségkiürítéseket hajtottuk végre:



2. táblázat

Sor.	Biblió neve	Cím	Hírtérkép	Kassai	DKK	Sor.	Biblió neve	Cím	Hírtérkép	Kassai	DKK
1	Ispán János és Oonka József (Béla) Roland	Sörgyár u. 49. a. Fiz. 6 és fiz. 7.	48 825 Ft	-478 Ft	0 Ft	41	Tóth Sándorné (önkéntes)	Gyómródi út 83. pince	0 Ft	0 Ft	0 Ft
2	Himzsi Róbert és Tejtel Olga	Doba u. 7. 3/5	1 237 615 Ft	54 999 Ft	0 Ft	42	Oláh Rozália	Szövetség u. 4/8-35	2 396 396 Ft	75 566 Ft	844 991 Ft
3	Kovács György	Hölgy u. 19. Fiz. 1	2 341 156 Ft	292 569 Ft	0 Ft	44	Mezei Erzsébet	Tárna u. 4. 2. 63	1 216 126 Ft	61 537 Ft	0 Ft
4	Balog Attila	Bélgár u. 10. Fiz. 5.	292 754 Ft	3 060 Ft	0 Ft	45	Németh László	Tóvári u. 8/9/3	829 618 Ft	831 Ft	763 485 Ft
5	Hompók Anna	Kőrös u. 8. út 41. 6. 25	842 370 Ft	15 876 Ft	884 987 Ft	47	Kisvárdy Vera Mária	Tóvári u. 12. 1. 8	247 024 Ft	1 251 Ft	133 970 Ft
6	Kopny László	Halom u. 9. 1/10.	908 821 Ft	25 200 Ft	0 Ft	48	Weinschmitt Szabó Katalin és W. Péter	Harmat u. 23/b. fiz. 1.	1 323 372 Ft	55 765 Ft	0 Ft
7	Kancsal Zoltán	Fűzér u. 42. TE. 1	4 112 141 Ft	526 726 Ft	0 Ft	49	Boros Mihály	Utca u. 3. fiz. 12	10 097 Ft	2 515 Ft	0 Ft
8	Balog Brigitta	Maglódai út 38. 2. ép. 1/2	1 580 376 Ft	87 835 Ft	0 Ft	50	Zámbo István	Salgótarjáni u. 47/c. 1-405	28 835 Ft	0 Ft	0 Ft
9	Horváth János	Bihari u. 8. v. 3. 6. 2.	874 377 Ft	20 561 Ft	0 Ft	51	Varga Károly (Boros Erzsébet)	Hős u. 15. b. 3. 75	831 494 Ft	18 713 Ft	0 Ft
10	Dalka Andrea	Maglódai út 32-36. 1. ép. 1. lh. 1/32	1 395 224 Ft	56 327 Ft	0 Ft	52	Földi László	Körölyi F. utdó 1. fiz. 5	1 638 805 Ft	36 764 Ft	0 Ft
11	Fodor Józsefné	Hős u. 15. b. 3. 5. 8	819 468 Ft	13 459 Ft	0 Ft	53	Hajós László Károly	Városliget u. 3. fiz. 1	1 696 046 Ft	91 793 Ft	1 222 917 Ft
12	Gondi Ernő és neje	Vaskó u. 3. 3. lh. 1/23	387 364 Ft	3 523 Ft	0 Ft	54	Saliga Kálmán (Saliga Tímea)	Gép u. 17. 2. lh. 2/1	1 012 576 Ft	0 Ft	0 Ft
13	Fabrizy György és neje	Naszoly u. 15-17. v. Fiz. 8.	209 265 Ft	13 625 Ft	0 Ft	55	Horváth Zsolt	Üllői út 134. 2. lh. 6. 2	431 102 Ft	5 287 Ft	149 155 Ft
14	Braun Lászlóné	Hős u. 15. b. 3. 7. 2.	1 341 744 Ft	123 727 Ft	0 Ft	56	Horváth Miklós Zoltán	Hős u. 15. b. 3. 7. 5	1 051 742 Ft	44 203 Ft	0 Ft
15	W. Ház Basu Kálmán (Wigoczka Richárd)	Kőrös u. 10-12	78 598 Ft	4 737 707 Ft	0 Ft	57	Jakatos József Sándor (Kokény Johanna)	Tóvári u. 8. 5. 21	1 849 562 Ft	93 140 Ft	1 377 366 Ft
16	Fehér Jánosné	Maglódai út 32-36. 1V/ép. 1. 5/2	406 003 Ft	6 335 Ft	0 Ft	58	Kocz Sándorné	Tárna u. 4. 1. 33	813 206 Ft	16 599 Ft	0 Ft
17	Darida Eszter	Gözmözőny u. 20. 2. s	0 Ft	0 Ft	0 Ft	59	Hámoriné Mezei Ilkó	Kőrös u. 48. fiz. 11	649 056 Ft	20 882 Ft	0 Ft
18	Csovin Ernő és neje	Hős u. 5. 2. 13	1 020 773 Ft	1 095 Ft	0 Ft	60	Kálmán Edit	Gözmözőny u. 3. fiz. 3	869 092 Ft	19 726 Ft	732 100 Ft
19	Karaly Rezső (önkéntes)	Bihari u. 8. v. 1. 1	38 814 Ft	44 Ft	0 Ft	61	Nagyné Bagó Éva	Maglódai út 5. fiz. 4	-15 821 Ft	80 Ft	0 Ft
20	Morhardt Istvánné	Hős u. 15. a. 2/47.	158 528 Ft	925 Ft	0 Ft	63	Stalai Ferencné	Bihari u. 8/c. 2. 53	1 526 955 Ft	34 469 Ft	0 Ft
21	Vannan Anita	Hős u. 15. a. 3. 7. 2.	869 958 Ft	12 758 Ft	0 Ft	64	Nolnár Gyula	Bihari u. 8. c. 2. 44	769 265 Ft	-6 Ft	0 Ft
22	Sándor Krisztina	Hős u. 15. b. 3. 6. 9	19 132 Ft	18 Ft	0 Ft	65	Risz Rozália	Gergely u. 38. fiz. 1	350 735 Ft	3 611 Ft	0 Ft
23	Stantai Mihályné	Hős u. 15. a. 1. 30	918 685 Ft	169 071 Ft	0 Ft	67	Tóth István	Kőrös u. 50. fiz. 8	409 054 Ft	611 Ft	0 Ft
24	Dócsev Edna	Salgótarjáni út 57/b. 1/150	11 263 Ft	-9 Ft	0 Ft	68	Fejes Anna (Vjár János)	Kőrös u. 50. fiz. 5	966 615 Ft	137 962 Ft	0 Ft
25	Tar Tibor és neje	Kőrös u. 13. 4. 22	214 228 Ft	922 Ft	0 Ft	69	Papp Sándorné	Maglódai út 10. b. 1. lh. 3. 21	1 416 237 Ft	0 Ft	0 Ft
26	Czirják Sándorné	Kőrös u. 15/7/26	37 876 Ft	72 Ft	0 Ft	70	Jauca Károly	Bánya u. 3. fiz. 11-12	930 569 Ft	13 462 Ft	0 Ft
27	Hesler Magdolna	Maglódai út 10. a. 1. lh. 1. 4	388 458 Ft	3 642 Ft	0 Ft	71	Lepkó László Péterné	Csilla u. 10. a. 1. 4-26	726 231 Ft	22 876 Ft	0 Ft
28	Bencsik Imre (Nolnár Marianna és Virág István)	Maglódai út 29. 1. 3.	13 079 Ft	79 Ft	0 Ft	73	Szabó Péter	Kolozsvári u. 29-31. 3-59	866 343 Ft	51 568 Ft	0 Ft
30	Anat József és neje	Kőrös u. 46. fiz. 8	601 970 Ft	23 466 Ft	0 Ft	74	Palkány Ferencné	Hölgy u. 40. fiz. 6	1 858 631 Ft	98 837 Ft	0 Ft
31	Raduly Tamás	Maglódai út 38. 4. ép. 1/2	3 637 682 Ft	422 307 Ft	0 Ft	75	Bencs Aurél Csaba és neje	Harmat u. 7. fiz. 11.	26 669 Ft	25 Ft	0 Ft
32	Szűcs Zoltán	Bihari u. 8. c. 2. 37	1 019 349 Ft	51 356 Ft	0 Ft	77	Kovács Istvánné	Málta u. 13. fiz. 18	21 836 Ft	538 Ft	0 Ft
33	Buda Ferencné	Bánya u. 7. fiz. 3	134 651 Ft	638 Ft	0 Ft	79	Négyes Róbert, N. Ottó és Sáros Tibor	Bihari u. 8/c. 3. 68	1 268 290 Ft	0 Ft	0 Ft
34	Rézümés Attiláné	Halom u. 4. lh. 4	1 707 904 Ft	101 072 Ft	0 Ft	80-81	Bóhm György	Világi út 26. 5. sz. garázs	1 034 039 Ft	207 509 Ft	0 Ft
35	Galyas Zoltáné és Brezovszky Sándor	Jászberényi u. 13/b. 1/8.	4 115 436 Ft	1 070 192 Ft	0 Ft		Világi út 26. 10. sz. garázs	70 131 Ft	193 315 Ft	0 Ft	
37	Magyar Béla	Gyarkori u. 26. 10. 43	3 195 209 Ft	188 767 Ft	909 854 Ft	82	Nagy Gyuláné	Harmat u. 10-12. fiz. rakár	1 274 456 Ft	0 Ft	0 Ft
38	Talán Kálmán (Knakker önkéntes)	Hölgy u. 22. 1/8	22 562 Ft	960 Ft	0 Ft	83	Rák Marianna	Allomás u. 21. 1. 4	868 852 Ft	97 205 Ft	1 722 150 Ft
39	Rézümés István	Gyómródi út 57. helyiség	344 169 Ft	2 391 Ft	0 Ft	85	Heredi Anita	Pongrác út 9. VII. ép. fiz. 240	330 614 Ft	1 539 Ft	0 Ft
40	Szérdi Mária	Gözmözőny u. 18. 9/35	402 940 Ft	2 604 Ft	0 Ft	86	Hunira Gábor	Szánya u. 39. fiz. 4	48 540 Ft	0 Ft	0 Ft
						87	Hannibal Cross Gym Kft	Hatás u. 5/a.	312 585 Ft	5 796 Ft	0 Ft



## 8. BESZERZÉSEK

A 2016. évi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, lebonyolításra, illetve teljesültek (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző divízióink szempontjából csoportosítva).

3. táblázat

megosztás az egységek között	Közbeszerzési eljárás							Pályázatás			Összes beszerzés		
	fajtája					után létrejött		zsűri	után létrejött		után létrejött		
	Hirdetm.	Regisztr.	Meghívásos	Keret megáll.	össz.	szerz.	munka		szerz.	munka	szerz.	munka	
Kezelés	0	1	3	0	4	4	4	8	8	5	12	12	12
Műszak	0	0	13	0	13	10	10	138	148	148	151	158	158
Városfejlesztés	0	0	2	0	2	2	2	3	3	3	5	5	5
Városüzem.	0	0	8	0	8	8	8	51	51	51	59	59	59
Szervezés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>200</b>	<b>210</b>	<b>207</b>	<b>227</b>	<b>234</b>	<b>234</b>

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, a közbeszerzéseket a 2016. évi Közbeszerzési Szabályzata és a 2016. évi Közbeszerzési terve alapján végezte.

A 2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően, a 2016. évre irányadó közbeszerzési értékhatárokra tekintettel, minden eljárásunkat nemzeti eljárásrend szerint, a Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pont szerinti eljárásban, a Kbt. 113. § (1) bekezdés alapján hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban, valamint a Kbt. 115. § (5) bekezdés alapján hirdetmény nélküli tárgyalásos, és Kbt. 115. § (2) – (4) bekezdés alapján nyílt eljárásban folytattuk le. A munkák nagyságából és értékéből adódóan, nem volt hirdetményes eljárásunk.

2016. évben az Önkormányzat nevében egy közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le, nemzeti eljárás rend szerint a Kbt. 113. § (1) bekezdés alapján hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban.

A 2016. első félévben indított eljárások közül három lett eredménytelen, a Kbt. 75. § (2) bekezdés b) pontja alapján, tekintettel arra, hogy a rendelkezésre álló fedezet összege nem volt elegendő a szerződés megkötéséhez az értékelés alapján legkedvezőbb ajánlatot tett ajánlattevővel. Két eljárást újra indítottunk a második félévben, melyből egy lett eredményes, és valósult meg.

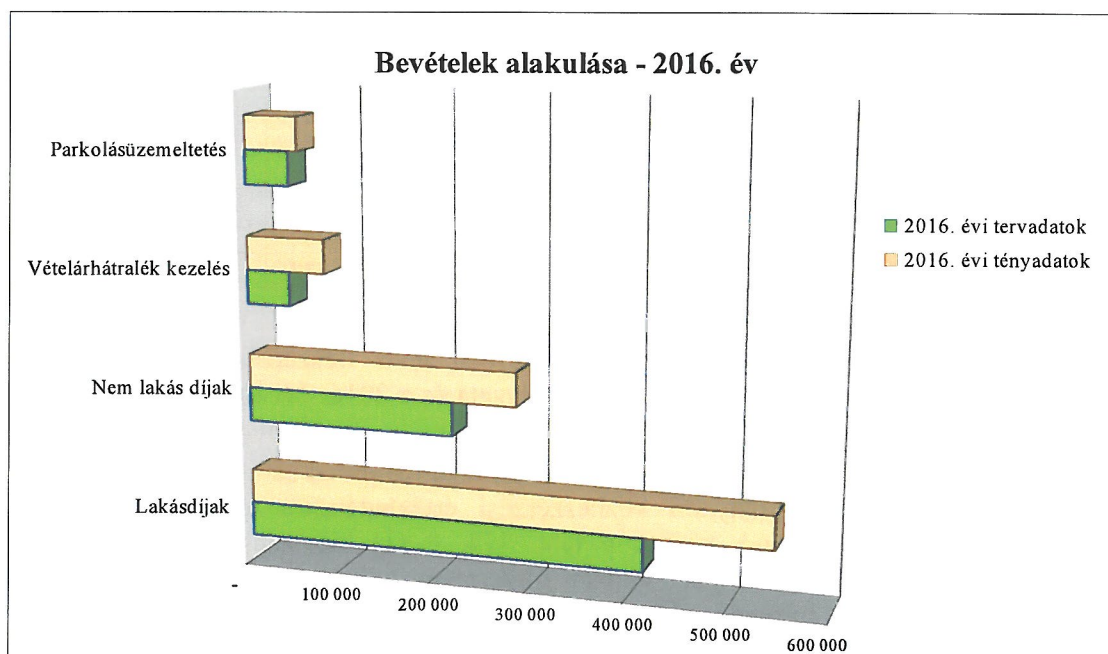
A 2016. évben lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem indult jogorvoslati eljárás a Vagyonkezelő ellen.

### III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

#### 1. BEVÉTELEK

A bevételek beszédésével kapcsolatban általánosságban elmondható, hogy az év elején kitűzött célokat teljesítettük.

3. diagram



#### 1.1. LAKÁSOK BEVÉTELEI

A bérbe adott lakásokkal kapcsolatosan beszédett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámolt díjak) a tervezetthez képest 31,15 %-os túlteljesítést mutatnak.

Tekintettel arra, hogy bérlőink jelentős része szociálisan rászorult, nem rendelkezik munkahellyel, az előírt bérleti díjak teljesülése kétséges. Bár lehetőségeinkhez mérten próbálunk bérlőink segítségére lenni (részletfizetési megállapodások, halasztások, BÁRKA kapcsolattartás, önkormányzati támogatásokról információ), azonban ezek az intézkedések, az esetek döntő többségében még mindig nem hozzák meg az elvárt eredményeket. Tapasztalataink szerint az elmúlt éveket figyelembe véve, az együttműködés hatékonysága növekedő tendenciát mutat. Bérlőink fizetési hajlandóságára pozitív hatást gyakorol a határozott időre történő bérbeadás, hiszen tudatosult az a tény, hogy amennyiben hátralékkal rendelkeznek, a bérleti szerződés meghosszabbításához az Önkormányzat Humán Bizottsága nem fog hozzájárulni.

A 4. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek állapotát szemléltetjük.



4. táblázat

Megnevezés	2016. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (december 31.)	változás
Bérleti díjak (szociális és piaci alapon bérbé adott összesen)	424 613 446	433 050 732	8 437 286
Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak	213 665 089	226 111 980	12 446 891
DHK	199 637 681	202 366 440	2 728 759
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>837 916 216</b>	<b>861 529 152</b>	<b>23 612 936</b>
<b>Hátralék DHK nélkül:</b>	<b>638 278 535</b>	<b>659 162 712</b>	<b>20 884 177</b>

A 2016. január 1. napi állapothoz viszonyítva az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségének a 2016. évi növekménye 23 613 eFt. A lakásbérleti díjak, illetve közüzemi díjak hátralékának növekedése idén jelentősen visszaesett, hiszen a 2015. évi növekmény a 2016. évi kétszerese volt.

## 1.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK BEVÉTELEI

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek (helyiség bérleti díj, víz-és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakásfűtés) összességében, a költségvetéskor tervezett adatokhoz mérten 130,64%-os teljesítést mutat.

5. táblázat

Megnevezés	2016. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (december 31.)	változás
Helyiség-, területbérleti díjak összesen	292 826 200	317 182 560	24 356 360
Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak	13 266 990	13 808 538	541 548
DHK	5 628 390	5 552 824	-75 566
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>311 721 580</b>	<b>336 543 922</b>	<b>24 822 342</b>

A 2016. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 336 544 eFt.

## 1.3. ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI

### Lakások elidegenítése

2016. december 31. napjáig öt bérlakás elidegenítésére került sor, 29 117 eFt-os vételáron. Három esetben a volt bérlők éltek a részletfizetés lehetőségével. A befolyt vételárelőlegek összege 1 456 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 13 106 eFt. Ebből három adásvételi szerződés a 2015. évről húzódott át.

2016. december végéig összesen harmincnégy (34) vételi kérelem érkezett a bérlőktől. A kérelmekből egy lakás esetében a bérlői jogviszony cseréje miatt már előterjesztés sem készülhetett. Huszonkét (22) lakás esetében nem került sor elidegenítésre történő kijelölésre. További négy kijelölt lakás esetében a bérlő nem fizette be az értékbecslés díját, ezzel az elidegenítési folyamat lezárult. Kettő bérlő a forgalmi érték ismeretében állt el a vételi szándékától. Egy lakás elidegenítése, illetve egy lakás előterjesztése folyamatban van. Egy esetben az adásvételi szerződés megkötése áthúzódott 2017. januárra.

2016. december 31. napjáig öt kérelem érkezett üres lakások megvásárlására. Ezek közül a képviselő-testület kettő lakás pályázati úton történő értékesítéséről döntött. A Gózmozdony utca 1. földszint 3. szám alatti lakás a kikiáltási árához (9 688 eFt) képest 9 800 eFt-os, a Noszlopy utca 20. földszint 6. szám alatti lakás 6 200 eFt-os vételáron kelt el, ami messze meghaladta a 3 641 eFt-os kikiáltási árát. Az adásvételi szerződések aláírásra kerültek.

#### Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2016. december 31. napjáig összesen hat nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére került sor 7 414 eFt összegért. A vevők mind az öt esetben részletfizetési lehetőséget kaptak. A befolyt vételárelőlegek összege 2 224 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 5 190 eFt. Három nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésre vonatkozó kérelme 2015. évben indult, egy esetben pedig az adásvételi szerződés megkötésére 2017. januárban került sor.

2016. december 31. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan tizenöt vételi kérelem érkezett. A kérelmek közül három esetben peres eljárás miatt előterjesztésre sem került sor, további két esetben a helyiséget a képviselő-testület elidegenítésre nem jelölte ki. Három kérelmező időközben elállt a vételi szándékától, további négy esetben pedig az elidegenítési eljárás folyamatban van.

2016. december 31. napjáig kettő üres nem lakás céljára szolgáló helyiség (Budapest X., Noszlopy utca 20. szám alatti garázs) esetében a képviselő-testület 57/2015. (II. 19.) határozata alapján került sor a pályázat újbóli kiírására. A nem lakás céljára szolgáló helyiség kikiáltási ára 735 eFt volt. Az eredményes pályázatát követően a nem lakás céljára szolgáló helyiség a kikiáltási áron kelt el. Az adásvételi szerződés 2016. április hónapban került aláírásra. Továbbá pályázati kiírásra került a képviselő-testület 143/201. (IV. 21.) határozata alapján a Hölgy utca 18. szám alatti raktárhelyiség, mely pályázat eredménytelenül zárult.

### **1.4. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS BEVÉTELE**

2016. december végéig vételárhátralék címen 83 673 eFt folyt be, ami a tervezetthez összeghez képest több, mint másfélszeres túlteljesítést jelent (161,4%). Ez az összeg a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

### **1.5. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS BEVÉTELE**

A 2016-ra tervezett bevétel 119,78%-os teljesülést mutat, amely összegszerűen mintegy 10 000 eFt.

### **1.6. EGYÉB BEVÉTELEK**

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz 2015. évi késedelmi kamatok behajtásából származik, valamint itt jelennek meg a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírások, illetve túlfizetések visszautalásai, a téves utalások, a kamatok, valamint a kártérítések is.



## 2. KIADÁSOK

A 2016. évi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 88,84%-ban, míg a felhalmozási kiadások 73,5%-ban teljesültek.

### 2.1 ologi kiadások

Itt jelennek meg az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatos *üzemeltetési, kezelési és karbantartási* költségek.

A *dologi kiadások* az alábbi kiadástípusokat tartalmazzák: közüzemi szolgáltatók díjai, közös költség és felújítási alap, gondnoki tevékenység, takarítás, zöldfelület karbantartás, őrzés-védelem, egyéb üzemeltetés, közjegyzői díj, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok karbantartása (gyorsszolgálati tevékenység, az átalánydíjas, illetve a tervszerű karbantartások). A tervszámokhoz viszonyítva a kiadások a *lakások* esetében 89,27%-os, a *nem lakás célú helyiségek* esetében 86,97%-os, az *intézmények* esetében 98,85%-os, míg az *egyéb* dologi kiadások tekintetében 74,91%-os teljesítést mutatnak.

#### 2.1.1 Lakó- és nem lakóingatlanokkal kapcsolatos üzemeltetési kiadások

A *közüzemi szolgáltatók díjai* (gázdíj, áramdíj, távhő-szolgáltatási díj, víz- és csatornadíj és szennyvízszállítás, szemétszállítási és kéményseprés díj stb.) teljesítése a terveknek megfelelően, egyes költségnemnél lényegesen a tervezett összeghatár alatt alakult. Ennek oka, hogy a MÁV telep MNV Zrt. általi birtokátruházása az év végéig csak részlegesen teljesült, így az üzemeltetési költségek 2016. évre kalkulált összegének egy jelentős hányada felhasználatlan maradt. A tervezetthez képest a költségek alacsony felhasználási szintjét indokolja továbbá, hogy az elmúlt évek takarékosági intézkedései, az energia beszerzésből eredő kedvezőbb ár, az ingatlanok folyamatos ellenőrzése és az illegális áramvételezésekkel kapcsolatos intézkedések, valamint nem utolsósorban a folyamatos bérlemény-ellenőrzések a költségkeretek felhasználására is kedvező hatást gyakorolnak.

A közüzemi költségek közül a gázdíjat (Kolozsvári u. 29–31.), a kéményseprési díjat, a szemétszállítás díját, a mellékvízmérővel nem rendelkező lakásbérlemények esetén a helyi rendelet által meghatározott víz-csatorna díjat (társasházi lakások esetében a társasházi közgyűlés által meghatározott átalány vízdíjat), illetve a takarítás költségét a bérlők felé a bérleti díj mellett továbbszámláztuk.

A 2016. év első felében a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok sorain a működési költségek felhasználása a költségkereteken belül, az elvárásoknak megfelelően alakult. A tervezett költségek felhasználásának vizsgálatakor meg kell említeni a víz-csatorna díjak eddigi, valamint annak várható alakulását is. A költségek alakulásának részleteit a költségsor elemzésnél fejtjük ki.

Az üres lakásoknál és az üres nem lakás célú helyiségeknél a közüzemi szerződéseket – költségtakarékossági okokból – a szolgáltatás szüneteltetésének kérésével, az alapidíjak megfizetését vállalva kötjük. Azon lakásoknál, illetve helyiségeknél amelyeket az Önkormányzat hosszabb távon nem tervez hasznosítani, vagy azokban az esetekben, melyeknél más irányú hasznosítási terv fogalmazódott meg, a költségek csökkentése és a vagyonvédelem érvényesítése érdekében a szolgáltatási szerződés megszüntetését, valamint a mérőórák leszereltetését is kezdeményezzük.

A közüzemi díjak tervezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a közüzemi díjak esetében megjelenik a bérlők által felhalmozott tartozások tulajdonost érintő kezességi

felelőssége.

A *közös költség* esetében a 2016. évben a társasházak felé teljesített összegek (közös költség, felújítási alap, célbefizetés) a tervezetnek megfelelően alakultak.

A *gondnoki tevékenység* (Bihari út 8/c és a Kolozsvári u. 29–31. sz. alatti ingatlanok) soron lévő feladat teljesülése a kerettúllépés nélkül teljesült.

A *takarítási tevékenység* és az azzal kapcsolatos pénzügyi teljesítés is folyamatos, felhasználása a költségkereten belül teljesült. A tervezetben szereplő, korábbi takarító vállalkozóval fennálló elszámolási vita a 2016. évben lezárult, a megállapodás eredményeként a vállalkozót megillető díj kiegyenlítésre került. A takarítás költségét az Önkormányzat a lakások bérleti díján felül, mint különszolgáltatási díjat érvényesíti a bérlők felé.

A *távfűtés* során az időarányos felhasználás a tervezett összegen belül maradt annak okán, hogy a tulajdonosi mögöttes felelősségből adódóan a DHK tartozásra tervezett keretösszege terhére az év folyamán csak kisebb mértékű teljesítés történt.

Az *egyéb üzemeltetés* során azok a lakás- és helyiséggazdálkodás során felmerülő, egyedi kiadások szerepelnek, amelyek a nevesített költségeken túl eseti jelleggel merülnek fel, illetve egzaktul más költséghelyre be nem sorolhatóak. Ilyen költségek pl. a lakások és nem lakás célú helyiségek végrehajtás során történő kiürítésével kapcsolatos költségek (például a végrehajtáshoz kapcsolódó szállítási költség, illetve a visszamaradt lomok elszállításának költsége), a konténeres szállítás, a közbeszerzéshez kapcsolódó díjak, a liftüzemeltetési költség, lakás fertőtlenítés, rágcslómentesítés, rovar- és bogármentesítés díja. A 2016. év folyamán a lakások esetében 80 darab, míg a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok esetében 5 darab, végrehajtó által foganatosított kiürítési eljárás zajlott le. Az év során rovar és poloskairtást 9 lakóingatlan közös területén, illetve 55 lakásban rendeltünk meg. Továbbá 9 esetben pedig patkány- és rágcslóirtást rendeltünk meg.

A *közjegyzői díj* soron azon – a lakás- és helyiségbérleti szerződések megkötésekor, illetve módosításakor jelentkező – közjegyzői okiratba foglalás díja jelenik meg, ahol a közjegyzői okiratba foglalás költségét az Önkormányzat átvállalja. 2016. évben a lakásbérleti szerződéshez kapcsolódóan nem készült közjegyzői okirat, így a keretösszeg teljes egészében megmaradt.

Az *épületbiztosítás* költség soron a MÁV-telep biztosítási díját terveztük, azonban a 6 ingatlan épületeit az Önkormányzat a jelenleg is hatályos vagyonbiztosítási szerződésébe vonta, így a keret Vagyonkezelő általi felhasználására nem került sor.

A lakó- és nem lakóépületek *zöldterület karbantartása* sor jellemzően a kaszálási, a parlagfű mentesítési, a bokrok, az ecetfák, az özönnövények irtási, a zöldhulladék elszállítás feladataihoz, illetve a gallyazási, a fakivágási és -ültetési munkálatokhoz kapcsolódó költségeket foglalja magában. Az év során a lakó-, és nem lakó ingatlanok zöldfelület karbantartására biztosított keretet felhasználtuk. A nyári időszakban fokozottan jelentkező fűkaszálási, parlagfű mentesítési feladatok az időjárási viszonyokból adódóan – a nyári időszakon túl – az őszi hónapokra is kitolódtak, mivel a csapadékos és hosszan tartó meleg időjárásnak köszönhetően a vegetációs időszak megnövekedett.

*Üres lakás ellenőrzés, vagyonvédelem* soron lévő keretösszeg biztosítja az üres lakások 48 órás visszatérő rendszerben történő ellenőrzését. A feladat elvégzésével az illegális lakásfoglalásokat kívánjuk megelőzni, annak észlelése esetén azonnal meg tudjuk tenni a szükséges intézkedéseket az önkényes lakásfoglalás és használat megakadályozására. Ezen a költség soron jelenik meg továbbá a lakásgazdálkodási feladatok teljesítéséhez kapcsolódó (végrehajtási eljárás, vagy egyéb esetben felmerülő) személyi védelem költsége



is. A vizsgált időszakban havonta átlagosan 250-300 lakás ellenőrzését végeztük el.

A *nem lakás vagyónvédelem* soron a nem lakás célú ingatlanok (S1 terület) őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg. A keretösszeg felhasználása a tervezett költségen belül teljesült.

A *vételárhátralék-kezelés szoftver karbantartása* az adatok nyilvántartására és a könyvelésre szolgáló program fejlesztőjének support díja.

A *vételárhátralék-kezelés csekkdíja* az alábbi feladathoz kapcsolódó költségekre nyújtott fedezetet: év elején, a meghatározott törlesztőrészletek ismeretében megrendeljük a teljes körűen (*ügyfél neve, ingatlan címe, törlesztőrészlet összege*) kitöltött és vágott csekket. Mindezek mellett évente 1 000-1 500 darab üres, vágott csekket is rendelünk azon bérlők részére, akik elhagyják, év közben részletfizetést kérnek, végtörlesztés, illetve egyéb nem várt esemény miatt. Az egyenleg és a tizenkét darab kitöltött csekk mellett 1 db üres csekket is postázunk az ügyfelek részére.

A *földhivatali ügyintézés* elnevezésű sor az alábbi feladatokra nyújt fedezetet:

- adásvételi szerződések benyújtása;
- bizottsági határozatok alapján a lakásállományból törölt lakások későbbi megnevezése miatt ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása;
- lakásösszevonások miatt indított ingatlan-nyilvántartási eljárás;
- tulajdonos változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése;
- jogok és tények bejegyzése és feljegyzése céljából hiteles tulajdoni lap és térképmásolat beszerzése;
- jogi ügyek rendezése.

### 2.1.2 Karbantartás

A karbantartási tevékenységet, a feladatokat tekintve, kétfelé bonthatjuk:

*Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkák:* a lakás és nem lakás célú ingatlanokon, hibabejelentés alapján elvégzett feladatok. A legtöbb hibaelhárítási feladat a tiszta önkormányzati tulajdonú ingatlanokban keletkezett, amelyek műszaki állapota kifejezetten rossznak mondható.

*Tervezett karbantartások:* azok a karbantartási feladatok, amelyeket a költségvetés tervezésekor már ismertünk, és amelyek elvégzését a lakóépületek műszaki állapotát mérlegelve műszaki szempontok alapján szükségesnek tartottunk és tervszerűen ütemeztünk be.

*Átalánydíjas karbantartások:* azok a karbantartási feladatok, melyek a különszolgáltatási díjat fizető lakások esetében merülnek fel (kazán, lift, hőmennyiségmérő, nyílászáró karbantartási és javítási esetleges cserére vonatkozó költségei).

Az óvóhelyeken és azokban az üres lakásokban, ahol a mellékvízmérők hitelessége lejárt, folytattuk a mellékvízmérők felszerelését, cseréjét és hitelesítését.

#### *Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás*

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő,

halaszthatatlan feladatok kerülnek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása – 2016. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt. 2016. évben 1 169 darab gyorsszolgálati hibabejelentést vizsgáltunk ki és végeztük el a szükséges beavatkozási munkákat.

A különszolgáltatást fizető bérlők bejelentései alapján a cirkók karbantartási és javítási munkáit, illetve egyes épületekben a nyílászárókkal kapcsolatos javítási munkákat is a karbantartási keret terhére végeztük el.

A FŐKÉTÜSZ szakvélemények alapján 6 épület (Mádi utca 139., Mádi utca 126., Jászberényi utca 13/b., Halom utca 40., Keresztúri út 102. és Bodza utca 46.) kéményein végeztettük el a szakvélemény által előírt munkákat, továbbá 7 db lakás kéménybélelése készült el.

Tervezett karbantartási munkákat az alábbi épületeknél végeztünk:

Gépészeti munkák:

- Maglódi út 32–36. – X. ép. víz-csatorna strang csere;
- Maglódi út 32–36. – I. és II. ép. méretlen gázvezeték csere;
- Sírkert utca 27. – méretlen gázvezeték csere;
- Kőbányai út 47. – méretlen gázvezeték csere.

Elektromos munkák:

- Maglódi út 32–36. – I., II. és IV. épület méretlen elektromos fővezeték csere;
- az Erdősi u.- Hatház u. önkormányzati tulajdonú telkeken a közvilágítás kiépítése.

A tervszerű karbantartások eredményeképpen a Maglódi út 32–36. és 38. épületek esetében 2016. évre teljes körűen befejeződtek a gépészeti (víz-csatorna strangcsere, méretlen gázvezeték csere), az elektromos fővezeték csere és a kéményekkel kapcsolatos munkák.

Tetőkarbantartási munkákat végeztünk a Bánya utca 20., a MÁV telep Hungária krt. 1. (tűzkár utáni részleges helyreállítás) és a Sírkert utca 27. épületeken.

Az alábbi kiemelendő karbantartási feladatokat végeztük el a fentiekén túl a 2016. évben:

- Liget utca 26. – tűzfal szigetelés;
- Halom utca 40. – madármentesítés;
- Maglódi út 25. – madármentesítés;
- Újhegyi út 55. – lépcsőházak bejárati portál cseréje;
- Kőér utca 54/a. – tűzfal veszélytelenítése;
- Bodza utca 46. – fal utólagos hőszigetelése;
- Bihari utca 8/c. – függőfolyosók dúcolása statikai szakvélemény alapján.

Azoknál az épületeknél, ahol lejártak *érintés- tűz- és villámvédelmi minősítő iratok* (felülvizsgálati jegyzőkönyvek), folyamatosan végezzük az ellenőrzéseket és a feltárt hiányosságokat pótoljuk, javítjuk.

*A mellékvízmérő órák cseréje* az üres lakások és helyiségek esetében a lejárat előtt megtörténik, illetve ahol nincs felszerelve, ott a kiépítést a tervezéssel engedélyeztetéssel



együtt végezzük el. Ebből a keretből kerülnek kicserélésre a méltányossági kérelmek alapján a vízóra cserék is. 2016-ban 85 db mellékvízmérő óra cseréje valósult meg.

Az energetikai tanúsítványok elkészítése azoknál a lakásoknál (ill. nem lakáscélú helyiségeknél) szükséges, amelyek értékestésre kerülnek.

### *Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás*

A *nem lakás* célú helyiségeknél a gyorsüzemelési és hibaelhárítási feladatok döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések és döntő mértékben az elhagyott ingatlanok lomtalanítása jelentette.

Fontosnak tartjuk kiemelni az alábbiakat:

- Gépmadár utca 2–8. – Kerepesi út felőli oldalán az acél tartóoszlopok statikai megerősítése;
- Füzér u. 34/a – pince helyiség acélszerkezetű nyílászáróinak cseréje;
- Újhegyi sétány 12. – karbantartási munkák;
- Újhegyi sétány 12. – szabványos elektromos mérőhely kialakítása.

### *S1 karbantartás*

A Bánya utca 37. és pincerendszer karbantartási munkái (pincerendszerben lévő zsompok takarítása, szivattyúk javítása, elektromos rendszer karbantartása, takarítás, pinceszellőzők biztonságos lezárása, pince főte megerősítése, hattornyú épület földszinti ablakainak és angol aknáinak ráccsal való lezárása).

### *Intézmény karbantartás*

Az *átalánydíjas karbantartási szerződések* alapján (és annak megfelelően) a vállalkozók folyamatosan végezték az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelő, gázkészülékek, gázvészjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását.

A *gyorsüzemelési*, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) kerültek elvégzésre. 1 420 db intézménnyel kapcsolatos gyorsüzemelési hibabejelentés történt, melyet kivizsgáltunk és elvégeztünk.

A karbantartási feladatok közül az alábbiak kerültek elvégzésre 2016. évben zömében a nyári leállások ideje alatt:

- Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.) – öltözők PVC burkolatának cseréje;
- Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 1-3.) – csoportszoba átalakítása tornaszobává;
- Csupa Csoda Óvoda (Kőbányai utca 38.) – vizesblokkok felújítása;
- Gyermek Háza Óvoda (Kada utca 27–29.) – vizesblokk felújítása és 2

- csoportszoba PVC- burkolatának cseréje;
- Kékvirág Óvoda (Kékvirág utca 5.) – 4 fürdő felújítása, központi vízhálózat kiépítése;
- Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86–94.) 2 fürdő felújítása, átadók burkolatcseréje, 2 csoportszoba PVC burkolat cseréje;
- Zsivaj Óvoda (Zsivaj utca 1–3.) – udvari tároló építése;
- Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.) – előtér aljzat- és burkolat csere;
- Gézengúz Óvoda (Zágrábi utca 13/a) – előtető javítása;
- Gyöngyike Bölcsőde (Salgótarjáni út 47.) – sószoba kialakítása;
- Napsugár Bölcsőde (Mádi utca 125–127.) – főzőkonyha felújítása;
- Szent László Általános Iskola (Szent László tér 1.) – pénztárhelyiség leválasztása;
- Kada Mihály Általános Iskola (Kada utca 27–29.) – lépcsőház festése;
- Kertvárosi Általános Iskola (Jászberényi út 89.) – földszinti PVC burkolatcsere;
- Komplex Szakiskola (Gém utca 5–7.) – 2 vizesblokk felújítása;
- Bem József Általános Iskola (Hungária krt. 5-7.) – öltözői vizesblokkok felújítása;
- Janikovszky Éva Általános Iskola (Kápolna tér 4.) – két terem összenyitása, fűtésleválasztás, uszodagépészet karbantartás (szivattyúcsere);
- Szervátiusz Jenő Általános Iskola (Kőbányai út 38.) – 1 vizesblokk felújítása;
- Janikovszky Általános Iskola Tagintézménye (Üllői út 118.) – az uszodában világítás fejlesztés, burkolat javítás, gépészeti karbantartás;
- Széchenyi István Általános Iskola (Újhegyi sétány 1-3.) – étkező és környékének festése.

A műszaki szempontból szükségesnek tartott – az intézmények nyári zárva tartásának idején végzendő – karbantartási feladatokat az intézmények vezetőivel egyeztetjük, és az előkészítést követően a kivitelezésre az adott intézmény leállási szünetében került sor.

### *2.1.3 Egyéb dologi kiadások*

#### *Értékbecslés*

A Vagyonkezelő összeférhetetlensége esetére értékbecslésre fenntartott keretösszeg. A tervezett keretből minimális felhasználás történt.

#### *Kátyúzások, gyorsjavítások*

A közutak és járdák hibáinak javítására, valamint az év közben lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatok (oszlop állítás, szikkasztó árok ásás, víznyelő tisztítás stb.) elvégzésére fenntartott keretösszeg. A szerződés 2017. március 31. napjáig él, melynek terhére a legsürgetőbb a munkavégzés folyamatos.

#### *Mázsa u. úttest beszakadás*

A 2011. december 12. napján történt beszakadással kapcsolatban a 2016. évben nem volt szükség beavatkozásra.

### *Felfestések, prizmák*

Elsősorban a meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újrafestése, veszélyes csomópontok és gyalogátkelőhelyek jelölésének felújítására került sor a közútkezelővel történt egyeztetés alapján. A munkákat igény szerint májustól folyamatosan végezték, melyhez az igények jelentős részét a Polgármesteri Hivataltól kaptuk. Szeptember végére a keret szinte teljes egészében felhasználásra került.

### *Utcanév táblák, tájékoztató táblák*

Régi utcanévtáblák pótlására és újak kihelyezésére, valamint tájékoztató táblák kihelyezésére. A munkákat igény szerint áprilistól folyamatosan végezték, melyhez adatokat a Polgármesteri Hivataltól is kaptunk.

### *Karácsonyi díszkivilágítás*

A Körösi Csoma sétány, a Mélytó és a megújult Újhegyi sétány díszvilágítása folyamatosan működött advent első napjától egészen Vízkeresztig.

### *Óhegy park geofizikai felmérése*

A talajmozgás megfigyelésére 2011. ében elhelyezett monitoring kutak üzemeltetésére, mérési eredmények feldolgozására, negyedévente jelentések megküldésével (felszín közeli üregesedés jelzésére) és a bányahatóság által előírt negyedéves vizsgálatok (Polgármesteri utasítás) elvégzésére.

### *Intézményi udvarok burkolt felületeinek felújítása I. ütem*

A 2016. év során elkezdődött az intézményi udvarok burkolatainak felújítási programja. A felújítás az idei évben két részletben zajlott. Az első ütemben tervezett a munkálatok határidőre rendben befejeződtek.

Érintett intézmények:

- Mászóka Óvoda, Ászok utca 1–3.;
- Gépmadár Óvoda, Gépmadár utca 15.;
- Fecskefészek Bölcsőde, Gépmadár utca 15.;
- Aprók Háza Óvoda, Újhegyi sétány 5-7.;
- Apró Csodák Bölcsőde, Zsivaj utca 1–3.

### *Elültetett fák gondozási díja*

A Hatóság által előírt és 2014. év áprilisában elültetett 591 darab fa gondozását 2016. év végéig biztosítani kellett. A garanciális kötelezettség a megeredt fákra ezáltal hosszabbodik.

### *Noszlopy u. 15–17. bontása*

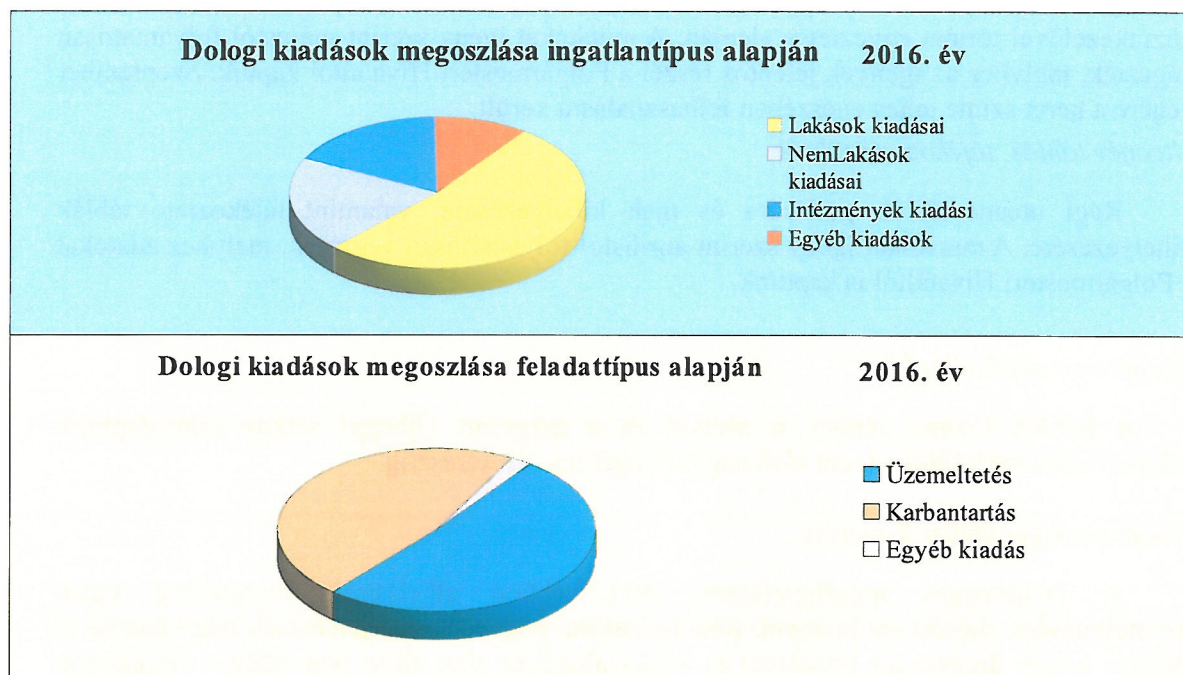
A Noszlopy utca 15–17. szám alatt, a kiürített „C” épület bontása történt meg 2016.



év I. félévében. Az "A" épületre fennmaradó keretösszeg nem került felhasználásra.

A következő diagram szemlélteti a dologi kiadások megoszlását kiadástípusonként:

4. diagram



## 2.2 Felhalmozási feladatok

### Felhalmozási feladatok tervezése

- 2015 évről áthúzódó feladatok;
  - Hölgly utca 22. lakóépület felújítása – kiviteli tervdokumentáció;
  - Gergely utca 63. lakóépület hasznosítása – tanulmányterv [Kada Mihály Általános Iskola (Kada utca 27–29.) iskola használatára];
  - Keresztury Dezső Általános Iskola (Keresztúri út 7–9.) felújítása – kiviteli tervek;
  - Téglavető utca 36. lakóépület építése – engedélyezési és kiviteli tervdokumentáció;
  - Szent László Gimnázium (Kőrösi Cs. S. út 28–34.) fűtési hálózat rekonstrukciós tervei;
  - Szent László Általános Iskola (Szent László tér 1.) fűtés felújítás – kiviteli terv;
  - Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86–94.) fűtés felújítás – kiviteli terv.
  - Útfelújítások tervezése (Ökrös utca – Előd köz, Albert Camus utca, Harmat utca, Szárnyas utca, Endre utca, Újhegyi lakótelep belső utak, Száva utca);
  - Ökrös utca közvilágítás – kiviteli terv.

- 2016. évi feladatok:
  - Halom utca 33. bölcsőde építés – engedélyezési és kiviteli terv, VEKOP (Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program) pályázat;
  - Lapostető szigetelések tervezése [ Komplex Általános Iskola és Szakszolgáltató Központ (Gém utca 5–7.), Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 15-17.), Csodafa Óvoda (Újhegyi sétány 17-19.);
  - Újhegyi lakótelep belsőutak felújításának tervezése (III. ütem);
  - Újhegyi sétány felújításának tervezése („TÉR\_KÖZ II.-III.);
  - Parkolók tervezése (Zágrábi utca környezete, Újhegyi uszoda);
  - Hiányzó szennyvíz- és csatornavízcsatornák kiépítésének tervezése;
  - Újhegyi lakótelep lépcsőinek akadálymentesítésének tervezése;
  - „30-as zónák” / Lakó-, pihenőövezetek kialakításának tervezése;
  - Hölgý u. 22. teljes felújítás kiviteli terve;
  - S1 új lejárát tervezése;
  - Keresztury Dezső Általános Iskola (Kerepesi út 7–9.) teljes felújítás – kiviteli terv
  - Pongrác u. 19. orvosi rendelő felújítás – előterv.

#### *Közvilágítás kiépítése*

A tervek és a szükséges engedélyek után augusztus végére készült el az Árpa utca, Derecskei utca, Kolozsvári utca, Óhegy park, Zsombék utca egy-egy szakaszának, valamint a Sibrik Miklós úti felüljáró alatti terület közvilágítás fejlesztése.

#### *Önkormányzati lakóépületekbe kamerarendszer*

Az alábbiakban felsorolt ingatlanokban végeztettük el a kiépítést, azonban a pénzügyi teljesítés áthúzódott a 2017. évre

- Füzér utca 38.
- Gergely utca 30.
- Gergely utca 31.
- Gergely utca 46.
- Harmat utca 5.
- Harmat utca 7.
- Hölgý utca 21.
- Maglódi út 32–36.
- Maglódi út 38.
- Sírkert út 27.
- Újhegyi út 55.

### *Támfalak felújítása*

A 2015. évben készült vizsgálat alapján az Újhegyi lakótelepen 2016. évben három támfal (Lenfonó u. 4-6. és 12-14., valamint az Agyagfejtő u. 12-14.) felújításának teljes körű elvégzésére került sor júniusban és júliusban.

### *Havas Ignác utcai parkoló építése*

A Kormányhivatal által biztosított tervek alapján a parkolók határidőre – április 30. – elkészültek.

### *Sebességmérő berendezés telepítése*

Két-két sebességmérő és kijelző berendezés telepítésére került sor a Budapest, X. ker. Gergely 110. környezete, valamint a Heves utca, Pilisi utcai gyalogátkelőhely környezetében. A rendszer energiaellátását napelemmel és akkumulátorral oldották meg úgy, hogy az a nap 24 órájában üzemkészen legyen. A berendezések kihelyezése május végére megtörtént.

### *Kőrösi Cs. sétány és út közötti átjáró*

Az átjáró a társasház tulajdona. Az egyeztetések megkezdődtek a Társasház és az Önkormányzat között, ezért a felújításra csak a megegyezést követően kerülhet sor.

### *Somfa köz parkoló építés*

A feladat végrehajtására biztosított fedezet nem volt elegendő Polgármesteri Hivatal által készített tervekben szereplő közmű kiváltások magas ára miatt. A szükséges fedezetet a Képviselő-testület a májusban biztosította. Egy kisebb költségből megvalósítható parkoló terve októberre készült el, a kivitelezés 2017. évben történik meg.

### *Vásárló utcai parkoló építés*

A játszótér mellett már évek óta parkolásra használt földes területen a kulturáltabb és biztonságosabb parkolás érdekében került sor parkoló kialakítására, ami június közepére készült el.

### *Parki járdák felújítása*

A 2016. évben felújításra kerülő járdák kijelölésére a Polgármesteri Hivatallal és a KÖKERT Kft.-vel közösen került sor. A szinte teljes egészében Óhegy parki járdák felújítási munkái szeptember elején kezdődtek (a nyáron parkot használók zavarásának kiküszöbölése miatt) és október végére fejeződtek be.

### *Járdafelújítási program*

A felújításra kerülő járdák egyeztetését a Polgármesteri Hivatallal lefolytattuk. A járdák felmérését és a kivitelező kiválasztását követően a Pesti Gábor utca, Román utca, Kada utca egy-egy szakaszának járdafelújítási munkái augusztus közepén kezdődtek, és szeptember végére fejeződtek be.

### *Balesetveszélyes lépcsők felújítása*

Augusztus végére elkészült a teljes 2016. évre tervezett munka. A Szövöszék utca 8.,



Szőlővirág utca 14., Tóvirág utca 10. és 14, Bányató utca 14. és 28., Bányató utca 2., valamint a Pára utca 8. számnál melletti lépcsők veszélyelhárítását végeztük el.

#### *Útfelújítási program*

2016. évben két lépcsőben került sor útfelújításra, tekintettel arra, hogy a májusi Képviselő-testületi ülés előtt már megkezdődött az addig fedezettel rendelkező rész pályáztatása. Az első ütem során a Harmat köz teljes hosszában és a Szárnyas utca azon szakasza újult meg, ahol már a vízelvezetési problémákat korábban megoldottuk. Ezen túlmenően folytatódott az Újhegyi lakótelepen a belső utak felújítása (II. ütem), mely elkészülte után már nincs régi útburkolat a Sibrik M. út – Harmat utca – Újhegy sétány – Bányató utca által határolt területen belül. A munkák júliusban megkezdődtek és augusztus végére befejeződtek.

A második ütemben – a fedezet biztosítását követően – a Száva utca (Basa utca – Szállás utca közötti szakaszának) út- és járdaburkolata újulhatott meg. A munkák szeptember végén kezdődtek, s november végére fejeződtek be, mely az érintett szakaszon található üzemek miatt komoly koordinációs folyamatot jelentett.

#### *Karácsonyi díszvilágítás*

Az Újhegy sétány megújult szakaszának karácsony ünnepére fénydíszbe öltöztetéséhez a májusban biztosított a Képviselő-testület fedezetet. Az elkészült díszvilágítást advent első napjától volt látható egészen vízkeresztig.

#### *Királydomb vízelvezetési munkái*

A tervek elkészítése és engedélyeztetése a Polgármesteri Hivatal feladata volt. A feladat végrehajtásához szükséges vízjogi engedélyt 2016. évben nem sikerült megszerezniük, így a munkavégzésre nem kerülhetett sor.

#### *Óhegy park lejáró*

Az Óhegy park katlanjának jobb megközelíthetősége érdekében a Szlávy utca felől, egy impozáns lejáró került kiépítésre – a szükséges pályázat lefolytatása után – májusban, mely során a lejárót és a katlant is plusz világítással láttuk el.

#### *Kerepesi út 67. – orvosi rendelő felújítás*

A Felnőtt- és Gyermek Házi Orvosi Rendelő felújítása a jogerős építési engedélynek és kivitelei tervdokumentációnak megfelelő műszaki tartalommal elkészült, és 2016. szeptember első napjaira beköltözhetővé vált. A jogerős használatbavételi engedély a beköltözés időpontjában rendelkezésre állt, így a működés zökkenőmentesen megkezdődhetett. A projekt pénzügyi lezárása megtörtént, a szerződés szerinti jótállási garancia biztosítéka rendelkezésre áll. A létesítmény garanciális felülvizsgálata az átadástól számított egy év múlva fog megtörténni.

A Gépmadár utcai területrendezés kivitelei tervdokumentációnak megfelelő műszaki tartalommal elkészült, és 2016. szeptember első napjaiban a lakosság használatba vehette a területet. A projekt pénzügyi lezárása megtörtént, a szerződés szerinti jótállási garancia biztosítéka rendelkezésre áll. A létesítmény garanciális felülvizsgálata az átadástól számított

egy év múlva fog megtörténni.

*Vaspálya utca 8–10. – óvoda és bölcsőde felújítása*

A Rece-fice Óvoda és a Manóvár Bölcsőde épületének felújítása a jogerős építési engedélynek és kivitelei tervdokumentációnak megfelelő műszaki tartalommal elkészült, és 2016. szeptember első napjaiban beköltözhetővé vált. A jogerős használatbavételi engedély a beköltözés időpontjában rendelkezésre állt, így zökkenőmentesen kezdhette el a működését a két intézmény. A projekt pénzügyi lezárása megtörtént, a szerződés szerinti jótállási garancia biztosítéka rendelkezésre áll. A létesítmény garanciális felülvizsgálata az átadástól számított egy év múlva fog megtörténni.

A Rece-fice Óvoda és a Manóvár Bölcsőde udvarának területrendezése, felújítása a kivitelei tervdokumentációnak megfelelő műszaki tartalommal elkészült, és 2016. szeptember első napjaiban az óvodások és a bölcsődések használatba vehették a játszóeszközöket és a kertet. A projekt pénzügyi lezárása megtörtént, a szerződés szerinti jótállási garancia biztosítéka rendelkezésre áll. A létesítmény garanciális felülvizsgálata az átadástól számított egy év múlva fog megtörténni.

*Lakásfelújítás – lakásmobilitás elősegítésére*

A Hős utca 15. kiürítése miatt öt (5), piaci bérbeadásra kilenc (9), szolgálati lakásnak három (3), és bérbeadás miatt nyolc (8) lakás felújítása készült el 2016. évben. A lakásfelújítások általában teljes körű felújítást jelentenek (nyílászáró csere, gépészeti vezetékek és berendezési tárgyak cseréje, elektromos hálózat cseréje, burkolatok cseréje és tisztasági festés). A felújítást nem igénylő lakások esetében a berendezési tárgyak működőképességét ellenőrizzük, és a szükség szerinti javításokat végeztetjük csak el.

*S1 – felújítás*

A Halom utca 42. 2. épület jobb oldali irodaépület feletti tetőhéjazat (cserépfedés, tetőlécezés és bádogos szerkezetek cseréje), valamint a tető két oldalán található oromfal (feltáskásodott vakolatok cseréje, színezés) felújítása történt meg.

Az Zsákraktár elektromos ellátásának kiépítése és a térvilágítás-kiépítés I. és II. üteme megtörtént.

*Méltányossági nyílászárócsere*

Az első félévben harminchárom kérelem érkezett, melyek feldolgozása, illetve az elvégzendő feladatok felmérését követően – figyelembe véve a rendelkezésre álló keretet – huszonnyolc bérlemény homlokzati nyílászáróinak a cseréjét végeztettük el a második félévben.

*Szent László Általános Iskola – fűtési hálózat felújítása*

A kivitelei tervek alapján az iskola teljes fűtési hálózata felújításra került, valamint az önkormányzat épületének fűtésére szolgáló vezeték külön hőmennyiségmérővel lett ellátva. Új gépészeti vezetékek, radiátorok kerültek beépítésre, melyek lehetővé teszik a helyiségenkénti hőmérséklet-szabályozást. Emellett a padlásfödém és a tornaterem homlokzatának utólagos hőszigetelése, valamint a tornaterem és az abból nyíló átkötőfolyosók nyílászáróinak cseréje történt meg.



### *Kiskakas Óvoda – fűtéskorszerűsítés*

A 2015. évben elkészült tervek alapján 2016. évben megkezdődött az óvoda fűtési rendszerének felújítása. Az épületben új radiátorok, új gépészeti vezetékek kerültek beépítésre, melyek lehetővé teszik a helyiségenkénti hőmérséklet-szabályozást. A jobb energetikai követelménnyel kielégítése érdekében a homlokzat utólagos hőszigetelésével az óvoda kívülről is megújult.

### *Zsivaj utcai orvosi rendelő – ajtók cseréje*

A rendelőben dolgozó orvosok és az odajáró betegek kérésére került sor a bejárati ajtók automatizálására, ami a II. félévben készült el. A rendelő felújításakor nem került sor tizenegy belső ajtó cseréjére, amit most pótolunk.

### *Intézményi kamerarendszerek*

A kőbányai iskolák, óvodák, bölcsődék biztonságosabbá tétele érdekében kamerarendszerek telepítését végeztük el. A legtöbb intézményben teljesen új rendszer épült ki, néhányban pedig a meglévő került bővítésre, új kamerák és monitorok elhelyezésével.

### *Kada u. 27-29. tetőfelújítás*

Az iskola és óvoda tetőszerkezetének felújítására került sor. Az elkészült szakvélemény alapján a faszervezet felületvédelme, egyes elemek megerősítése, illetve cseréje volt szükséges. A tetőfelületre fólia került, új cserép és fémlemez héjazatot kapott, valamint új bádogos elemeket, és új villámvédelmi rendszert építettünk ki.

### *Gém u. 5-7. lapostető szigetelés*

Az iskola lapostetős épületszakaszára új vízszigetelő réteg került, a lefolyók cseréje és a belső, beázott felületek javítása történt meg.

### *Zsivaj utcai orvosi rendelő belső ajtóinak cseréje*

A bejárati ajtók automatizálása készül el a II. félévben, valamint a felújítás során le nem cserélt régi ajtólapok (14 darab) utólagos cseréjére kerül.

## **IV. 2016. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA**

A 2016. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés Előirányzott Kompensáció elszámolását az alábbi táblázat alapján kívánjuk bemutatni.

6. táblázat

sorszám	megnevezés	Közzolgáltatási Tevékenység				Egyéb Tevékenység	
		ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közvetett	önkormányzati	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
1	<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>292 374 560</b>	<b>23 202 936</b>	<b>75 263 559</b>	<b>326 110 389</b>	0	<b>159 517 674</b>
2	<b>Anyag jellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>85 083 969</b>	<b>3 802 960</b>	<b>24 915 020</b>	<b>101 198 775</b>	0	<b>75 898 473</b>
3	anyagköltség	10 108 157	786 286	5 251 521	17 572 224	0	5 727 105
4	igénybevett szolgáltatás	68 557 017	2 450 956	18 055 160	76 651 075	0	67 963 387
5	egyéb szolgáltatás	6 418 795	565 717	1 628 339	6 975 477	0	2 207 981
6	Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	207 290 591	19 399 977	50 348 539	199 525 790	0	27 786 068
7	berköltség	140 706 131	12 146 815	33 287 912	136 715 950	0	18 492 442
8	személyi jellegű egyéb	21 522 838	3 018 936	6 912 601	19 635 083	0	3 357 092
9	bérijáradékok	45 061 622	4 234 225	10 148 027	43 174 778	0	5 936 534
10	Értékesítéskénés				25 385 823		55 833 133
11	Ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)	1 281 773 666	4 103 093	0	0	0	0
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	608 050 467					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	673 723 199	4 103 093				
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
16	Közzolgáltatási Tevékenység Költsége (1+11)	1 574 148 226	27 306 029	75 263 559	326 110 389	0	159 517 674
17	<b>Közzolgáltatási Tevékenység Költsége [16(a)+(b)+(c)+d]</b>		<b>2 002 828 203</b>				
18	Közzolgáltatási Tevékenységgel összefüggő beruházás	0	0	0	0	0	0
19	Közzolgáltató Közzolgáltatási Tevékenységgel összefüggő beruházásai [18(a)+(b)+(c)]		0				0
20	<b>Egyéb Bevételek és Ráfordítások Egyenlege</b>		<b>35 718 975</b>				<b>1 638 818</b>
21	<b>Pénzügyi Bevételek és Ráfordítások Egyenlege</b>		<b>-4 973 530</b>				<b>-93 833</b>
22	<b>Ésszerű Nyereség</b>		<b>0</b>				
23	Kompenzáció (17+19+20+21+22)	1 587 587 711	28 553 437	78 646 952	338 785 548		
24	<b>Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>2 033 573 648</b>				
25	Bevételek (27+28+29+30+31)	831 463 780	0	56 213 650	0		
26	<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>887 677 430</b>				
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	592 897 892					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	238 565 888					
29	egyéb bevételek						
30	fizetőparkolás			56 213 650			
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	Egyéb Tevékenység Nyereségének az Ésszerű Nyereség arányát meghaladó része	0					0
33	<b>Támogatás (24+26)</b>		<b>1 145 896 218</b>				

Az Ésszerű nyereséget az Éves Szerződésben nem határoztunk meg.

A 2016. kompenzáció különbözetét a 7. sz. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 8.7 és 8.8 pontjai alapján történik.

7. táblázat

	Összeg (Ft)
2016. évi Előirányzott / Kifizetett kompenzáció	2 278 667 071
2016. évi Jogos Kompenzáció	2 033 573 648
2016. évi Alul (-)/Túlkompenzáció (+)	245 093 423

## V. 2017. ÉVI ÜZLETI TERV

A bevételek és költségek/ráfordítások tervezése egy vállalat életében meghatározó feladat, amelyhez legjobb tudása szerint igazodnia kell, figyelnie kell annak alakulását, hogy még év közben megtehesse azokat a szükséges lépéseket, amellyel likviditását fenntarthatja.

Az Önkormányzat 2017. évi költségvetése tervezése időszakában folyamatos egyeztetéseket és tárgyalásokat tartottunk az Önkormányzattal, hogy a tervszámok a lehetőségekhez mérten a legpontosabban kerüljenek meghatározásra.

A költségvetés tervezés azért is fontos momentum, mert a következő évi üzleti tervünket ahhoz igazítva kell elkészítenünk.

A tervszámok analitikájának elkészítése, annak alátámasztása pontos munkát, körültekintést és szakirányú (műszaki, kezelési, pénzügyi) felkészültséget igényel, továbbá nagy hangsúlyt fektetünk az üzleti terv végrehajtására, a terv-tény adatok folyamatos, naprakész összehasonlítására.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. október 22. napján, a 362/2015. (X. 22.) számú KÖKT határozatával fogadta el a 2016. január 1. napján hatályba lépő „új” Közszolgáltatási Keretszerződést, amely alapján a közszolgáltatási tevékenység ellentételezéseként az Önkormányzat által biztosított kompenzációt az Önkormányzat támogatásként nyújtotta a Vagyonkezelőnek.

A 2017. évi Üzleti Tervünket a Jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyonkezelő Felügyelő Bizottsága és az Önkormányzat elé.

## VI. 2017. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

A 2017. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 2. sz. mellékletét képező Előirányzott Kompenzáció szerves része az Üzleti Tervnek, valamint melléklete a 2017. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésnek. Az anyagköltségek, személyi jellegű kifizetések, illetve a közvetített szolgáltatások meghatározott arányban befolyásolják a kompenzáció mértékét.

A 2017. évi Éves Közszolgáltatási Szerződést 2017. decemberben fogadta el az Önkormányzat Képviselő-testülete, majd 2017 februárjában – a 2017. évi költségvetéssel összhangban – módosította azt. A 8. táblázatban a jelenleg hatályban lévő, módosított kompenzáció szerepel.



sorszám	megnevezés	Közzolgáltatási Tevékenység				Egyéb Tevékenység	
		ingatlankezelés	vagyonkezelés	fizetőparkolás	közvetett	önkormányzati	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
1	<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>358 281 689</b>	<b>33 778 944</b>	<b>79 323 656</b>	<b>352 370 895</b>	<b>0</b>	<b>175 324 153</b>
2	<b>Anyag jellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>116 791 018</b>	<b>11 382 132</b>	<b>30 041 629</b>	<b>109 034 823</b>	<b>0</b>	<b>63 811 728</b>
3	anyagköltség	15 908 350	1 553 057	4 099 088	14 877 467		4 368 038
4	igénybevett szolgáltatás	91 063 989	8 890 146	23 464 364	85 162 917		57 003 914
5	egyéb szolgáltatás	9 818 679	938 928	2 478 177	8 994 440		2 439 776
6	<b>Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)</b>	<b>241 490 672</b>	<b>22 396 812</b>	<b>49 282 027</b>	<b>225 841 742</b>	<b>0</b>	<b>49 456 755</b>
7	béreköltség	169 601 402	15 729 513	36 091 440	158 610 996		33 253 830
8	személyi jellegű egyéb	26 409 438	2 449 317	3 331 400	24 698 070		7 466 681
9	bérrámelékek	45 479 832	4 217 982	9 859 187	42 532 676		8 736 244
10	Értékesítéskénés				17 494 330		62 055 670
11	<b>Ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)</b>	<b>1 477 715 000</b>	<b>1 350 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	665 550 000					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	812 165 000	1 350 000				
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
16	<b>Közzolgáltatási Tevékenység Költsége (1+11)</b>	<b>1 835 996 689</b>	<b>35 128 944</b>	<b>79 323 656</b>	<b>352 370 895</b>	<b>0</b>	<b>175 324 153</b>
17	<b>Közzolgáltatási Tevékenység Költsége [16(a)+(b)+(c)+d]</b>		<b>2 302 820 184</b>				
18	Közzolgáltatási Tevékenységgel összefüggő beruházás	6 983 069	647 638	1 709 354	7 676 384		1 228 554
19	<b>Közzolgáltató Közzolgáltatási Tevékenységgel összefüggő beruházásai [18(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>17 016 446</b>				<b>1 228 554</b>
20	<b>Egyéb Bevételek és Ráfordítások Egyenlege</b>		<b>39 851 301</b>				<b>9 091 149</b>
21	<b>Pénzügyi Bevételek és Ráfordítások Egyenlege</b>		<b>4 523 418</b>				
22	<b>Ésszerű Nyereség</b>		<b>0</b>				
23	Kompensáció (17+19+20+21+22)	1 859 333 609	35 776 581	81 033 010	383 544 731		
24	<b>Kompensáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>2 359 687 931</b>				
25	Bevételek (27+28+29+30+31)	581 024 583	0	43 000 833	0		
26	<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>624 025 417</b>				
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	380 646 750					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	200 377 833					
29	egyéb bevételek						
30	fizetőparkolás			43 000 833			
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	<b>Egyéb Tevékenység Nyereségének az Ésszerű Nyereség arányát meghaladó része</b>		<b>0</b>				<b>0</b>
33	<b>Támogatás (24-26)</b>		<b>1 735 662 514</b>				

## VII. ÉRTÉKEELÉS

### *1. Kezelési Divízió*

Az ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelése, üzemeltetése egy komplex dolog, mely a szerződéskötéstől (bérleti) a zöldterület karbantartáson, illetve a bérlemény-ellenőrzésen át az esetleges végrehajtásig lát el feladatokat. A divízió különböző csoportjai végzik ezen szerteágazó feladatokat.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében Vagyonkezelő a Szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti, szervezetten látja el.

### *2. Műszaki Divízió*

A divízió eddigi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette. Külön csoport végzi az intézményi, illetve a lakás- és nem lakás célú ingatlanokhoz kapcsolódó karbantartási feladatokat, a nagyobb hatékonyság és a leggyorsabb megvalósulás érdekében. Részt veszünk a nagyobb volumenű beruházási feladatok tervezésében, illetve azok műszaki ellenőrzésében.

### *3. Ingatlanügyi Iroda*

A Vagyonkezelő tevékenységei közül a szervezeti egység feladata az ingatlanok portfólióba vétele, nyilvántartása, portfólióból történő kiadása, valamint az ingatlanok forgalmazásával, közvetítésével, cseréjével és értékbecslésével kapcsolatos tevékenységek elvégzése.

A 2012. május 1. napjától a Vagyonkezelő (és azon belül ez a csoport) vette át az Önkormányzat által részletre értékesített ingatlanok hátralékkezelését mely feladatok ellátása zökkenőmentesen folyik.

### *4. Városüzemeltetési Divízió*

A 2016. évi feladatok teljesítése az előző éveknél is hatékonyabb volt, mivel már a költségvetés elfogadásának időszakában meg tudtuk kezdeni a feladatok elvégzésére való felkészülést.

Mindezek mellett, mint a közutak üzemeltetői, folyamatosan részt veszünk – a Polgármesteri Hivatal munkájának segítésére – a közútkezelőt érintő bejárásokon, tárgyalásokon, egyeztetéseken.

### *5. Városfejlesztési Divízió*

A Városfejlesztési Divízió a Vagyonkezelő azon feladatait látja el, amelyek projektek megvalósításával foglalkozik. Feladatuk komplex, több területről vannak szakemberek: projektmenedzser, pénzügyi és műszaki szakudással rendelkező kollégák végzik el az egy-egy projekthez kapcsolódó összes feladatot.

### *6. Parkolásüzemeltetési Iroda*

A fizető parkolás beindítása 2013. október 1. napján került sor. A 2016. évben

átlagosan 5 fő irodai alkalmazottal, illetve 6 fő parkolóellenőrrel látjuk el a feladatokat, amelyek elvégzése gördülékenyen, egyre rutinosabban zajlik.

### **7. Gazdasági Divízió**

A gazdasági divízió végzi a pénzügyi, számviteli feladatokat, az Önkormányzattal szorosan együttműködve. A 2016. évben nagy hangsúlyt kapott az új alapokon fekvő közszolgáltatási szerződés kidolgozása, alapfeltételeinek megteremtése.

### **Összefoglalás**

Célunk a megbízásaink lehető legmagasabb színvonalon való ellátása, melynek szükséges, de nem elégséges feltétele a gazdálkodási háttér szilárd alapokra helyezése.

Működésünk során érezhető az a változás, amit az Önkormányzat és a Vagyonkezelő együttműködési rendszerének átláthatóbbá tétele idézett elő, amely a „új” Közszolgáltatási Keretszerződések létrejöttét megalapozta. A pénzügyi elszámolás terén nagy változás, hogy az eddig árbevételként kapott kompenzáció támogatásként kerül kifizetésre.

További célunk, az Önkormányzat és a Vagyonkezelő közötti együttműködés még szorosabbra fonása, és nyitottak vagyunk mindenfajta együttműködésre annak érdekében, hogy Társaságunk ügyfeleink részére megfelelő szintű szakmai, értékarányos szolgáltatást, az Önkormányzat részére befektetése stabilitását tudja garantálni.

Budapest, 2017. március 31.



Szabó László  
vezérigazgató



## Ügyfél megelégedettségi kérdőívek feldolgozása – 2016.

### Mintavételezés, felmérés

A 2016. év során a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: Vagyonkezelő) megelégedettségi felmérést végzett ügyfelei körében. A felméréshez felhasznált nyilatkozatok önkéntes válaszádon alapultak.

A felmérés célja:

- ügyfeleink elégedettségének mérése;
- gyengeségek, erősségek, szükséges módosítások, fejlesztések bevezetésére vonatkozó szükségletfelmérés.

A felmérés módszerei:

- a kérdőív típusa: megkérdezettek személyesen kitöltött elégedettségmérésre szolgáló ívek;
- a kérdőívek kitöltése: önkéntes és anonim.

A felmérés megtervezésénél, az adatfelvétel módszerének kiválasztásánál társaságunkra jellemző speciális tulajdonságcsoportokat vettük figyelembe:

- a Vagyonkezelő speciális helyzetéből adódóan egyszerre önkormányzati feladatok végrehajtója, valamint szolgáltatást nyújtó szervezet is;
- az egyes szolgáltatások az ügyfélfogadás szempontjából különböző adottságúak, továbbá a szolgáltatások területileg is eltérő helyszíneken vehetőek igénybe;
- az ügyfelek tekintetében megállapítható, hogy eltérő életkorúak, eltérő szociális helyzetűek, továbbá képzettségüket tekintve színes kép és széles spektrum mutatkozik.

A mérés folyamata:

- a Vagyonkezelő ügyfélfogadási idején személyesen megjelenő ügyfeleinket kollégáink szóban tájékoztatták a felmérés céljáról és átadták részükre a kérdőívet. A kitöltésre felkért személyek jelentős része szívesen vállalkozott a válaszádra;
- a kitöltött kérdőíveket a helyben kellett kitölteni és leadni.

Kérdéssor típusa: „Skála”, ún. minősített sorrendű.

A kérdőívek értékelése: a kitöltött kérdőívek adatait táblázatba rögzítettük és ezt követően értékeltük ki.

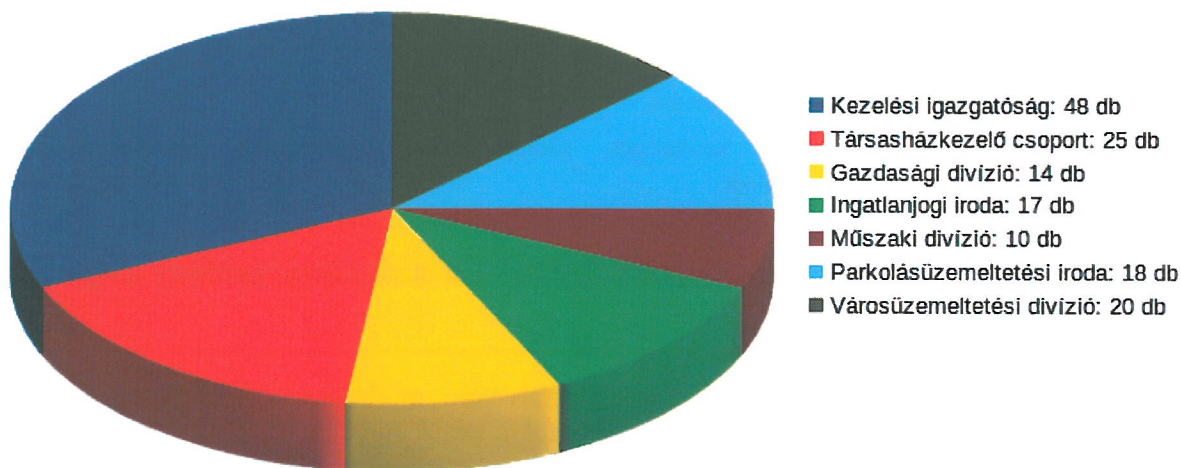
A válaszok feldolgozásával egy általános kép körvonalazódott az ügyfelek szolgáltatásokról, valamint cégünk arculatáról alkotott véleménye alapján. A megelégedettségi felmérést a Kezelési divízió, a Társasházkezelő csoport, a Műszaki divízió, a Gazdasági divízió, az Ingatlanügyi iroda, a Városüzemeltetési divízió és a Parkolászüzemeltetési iroda helyszínén végeztük el.

Összesen 152 db kérdőív érkezett be, az alábbi bontás szerint:

- Kezelési igazgatóság: 48 db
- Társasházkezelő csoport: 25 db
- Gazdasági divízió: 14 db

- Ingatlanjogi iroda: 17 db
- Műszaki divízió: 10 db
- Parkolászemeltetési iroda: 18 db
- Városüzemeltetési divízió: 20 db

Ügyfél elégedettségi kérdőívek szervezeti egységenként



#### Alkalmazott módszertan

A mérési eljárás típusai közül a kérdőíves megkérdezést alkalmaztuk. Az értékelést ebben az esetben globális szinten (összélegettség) mértük és elemeztük. A kérdőíves megkérdezés alkalmazásakor a kérdőív olyan kérdéseket tartalmazott, amelyekről a válaszadónak el kellett döntenie, hogy milyen mértékben tartja azokat megfelelőnek. Az ügyfél a kérdőíven felsorolt és megnevezett teljesítménnyel való elégedettségét egy előre meghatározott ún. „skála” alapján értékelhette.

A kérdőívek célja egyrészt az volt, hogy mindenkinek lehetősége legyen arra, hogy véleményét kinyilvánítsa, másrészt pedig az, hogy minél szélesebb körből információkhoz jussunk a szervezet működésének jellemzőire, és külső megítélésére vonatkozóan. Ezen felül fontosnak tartottuk a megkérdezettek által érzékelt ügyekre vonatkozó fontossági szintek megismerését is.

A vállalatok az ügyfélmegelégedtség-felmérés vizsgálatára, a piackutatás által kifejlesztett több technikájában eltérő és különböző eljárási módszereket alkalmaznak. Ezen vizsgálati eljárásmódok többsége a közvélemény-kutatás és helyzetfelmérés felségterületéről származnak. A piackutatási értékelések területe szerteágazó, többnyire eltérő környezetben és eltérő céllal készülhetnek. Ennek ismeretében került kiválasztásra azon módszer, mely az ügyfelek helyben történő szóbeli megkérdezésére, illetve önkéntes alapon történő írásos válaszadására épül. Az adatfelvételt kvantitatív kutatási technikával, kérdőíves megkérdezés formájában végezzük. A kérdőívek két különböző megkérdezési technikával, de eljárását tekintve ugyanazon közvetlen módszerrel készültek. A mintavételezés megkérdezéssel, vagy



az ügyfelek által a kérdőív kitöltésével zajlott. A válaszadók értékelésüket 5 fokú skálán jelölhették meg, az ügyintézés során szerzett tapasztalatuknak megfelelően.

A skálán megjelentek a „ Rendkívül  Nagyon  Viszonylag  Nem igazán  Egyáltalán nem” – megelégedettségi értékelési mutatók.

A felmérés előkészítése és lefolytatásakor három alapelvet érvényesítettünk:

- a tájékozott beleegyezés elvét;
- a minimális ártalom elvét;
- valamint a személyiségi jogok elvét.

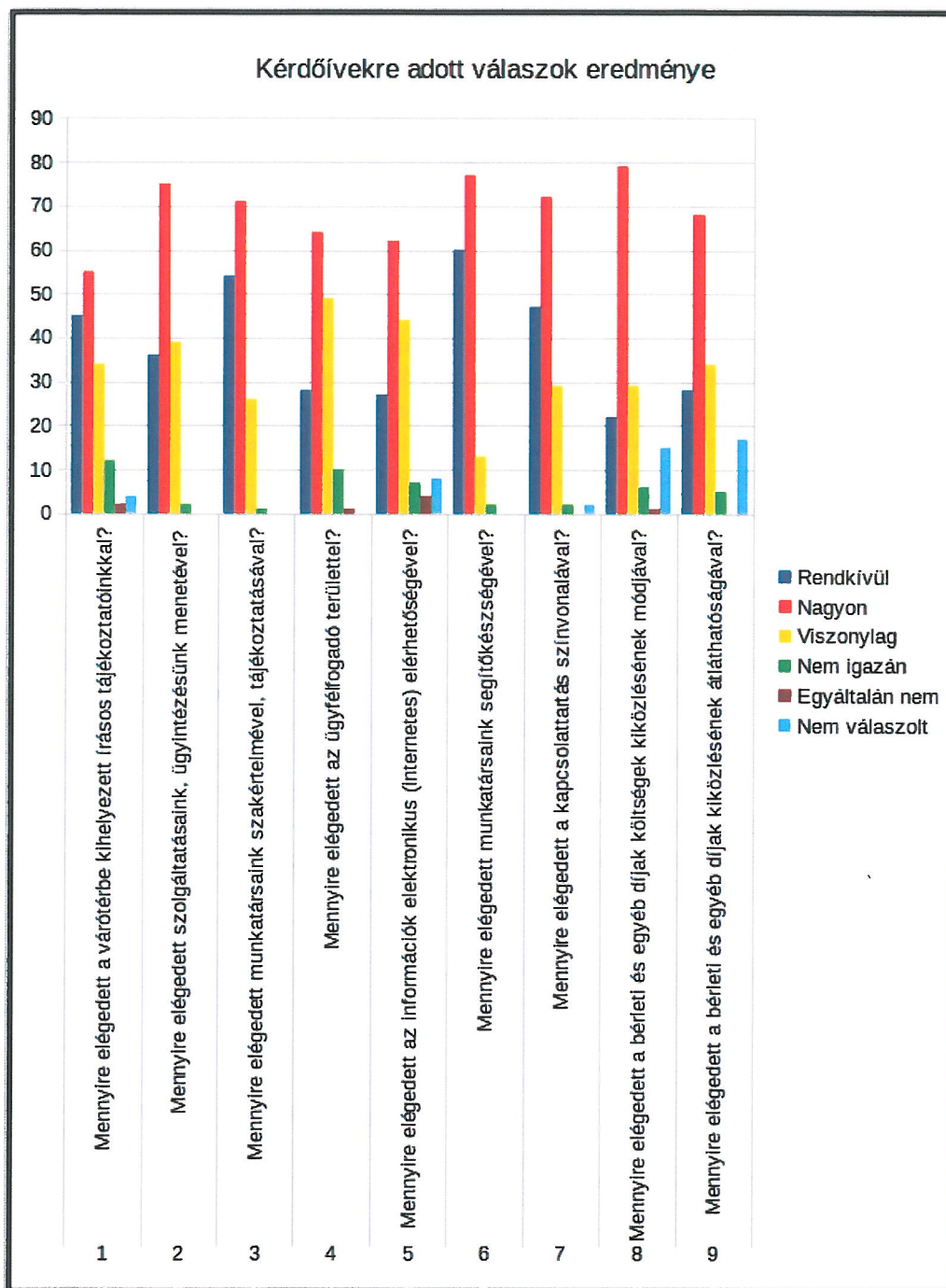
A válaszadók zömét önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlői köre, illetve helyiségek bérlői köre szolgáltatta. Ezen felül még a megkérdezettek között szerepelt vállalkozói-, magántulajdonosi, illetve szállítói ügyfélkör is. A kérdőívek kitöltésére minden esetben az ügyintézés befejezését követően került sor. Véleményezés alá vontuk a várótéri környezetet, a munkatársak segítőkészségét, szakértelmét, a kihelyezett tájékoztatók tartalmát, értehetőségét, a kapcsolattartás minőségét, továbbá a bérleti és egyéb díjak kiközlésének módját, minőségét, és nem utolsósorban átláthatóságát.

#### Az adatok értékelése

A vevői elégedettség értékelését a kérdésekre előre meghatározott pontszámok (1-5) tekintetében adott válaszok alapján végeztük el. Az értékelésnél kérdéskörönkénti statisztikai jellemzőt, azaz az átlag értékét határoztuk meg. A kérdésenkénti megállapított átlag értékek adták az általános megelégedettségi mutatót, mely az általános megelégedettségi skálán elfoglalt pozíciót határozta meg. Az adatok kiértékelése és a körülmények, tények vizsgálata alapján lehetőség nyílt a szükséges és hasznos lépések, módosítások tervezésére az érintett területen. A felmérés során nyert adatok feldolgozását és kiértékelését számítógépen végeztük el. (Excel fájl) A feldolgozott adatok alapján grafikon segítségével szemléltetjük az összelégedettségi átlagadatokat.

Az alábbi táblázatban az megkérdezésre adott válaszok átfogó eredménye látható:

Kérdések	Rendkívül	Nagyon	Viszonylag	Nem igazán	Egyáltalán nem	Nem válaszolt
1 Mennyire elégedett a várótérbe kihelyezett írásos tájékoztatóinkkal?	45	55	34	12	2	4
2 Mennyire elégedett szolgáltatásaink, ügyintézésünk menetével?	36	75	39	2	0	0
3 Mennyire elégedett munkatársaink szakértelmével, tájékoztatásával?	54	71	26	1	0	0
4 Mennyire elégedett az ügyfélfogadó területtel?	28	64	49	10	1	0
5 Mennyire elégedett az információk elektronikus (internetes) elérhetőségével?	27	62	44	7	4	8
6 Mennyire elégedett munkatársaink segítőkészségével?	60	77	13	2	0	0
7 Mennyire elégedett a kapcsolattartás színvonalával?	47	72	29	2	0	2
8 Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségek kiközlésének módjával?	22	79	29	6	1	15
9 Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak kiközlésének átláthatóságával?	28	68	34	5	0	17
Összesen:	347	623	297	47	8	46



### Átfogó elégedettség

A begyűjtött válaszokat elemezve megállapítható, hogy a megkérdezettek véleménye többnyire pozitív volt. A szolgáltatásokról általánosságban általános megelégedettségről tanúskodó vélemény fogalmazódott meg. A globális vizsgálat eredménye a „viszonylagos” és „nagyon megelégedett” kategóriában jelöli meg az átlagos elégedettségi szintet. Tehát ügyfeleink a Vagyonkezelő teljesítményével és az általa nyújtott szolgáltatások minőségével



kapcsolatban általános elégedettséggel nyilatkoztak. A személyes ügyfélfogadáson, valamint a szóbeli tájékoztatáson felül, nagy hangsúlyt fektetünk az ügyfelek egyéb úton történő tájékoztatására. Hirdetményi tábláinkon biztosítjuk formanyomtatványok, hatályos törvények, helyi rendeletek, házirend elérhetőségét. Informatikai fejlesztéseink alkalmával egyik fontos célként tartjuk nyilván az ügyintézési idő ésszerű csökkentésére irányuló törekvésünket, az ügyintézés minőségének emelése mellett. Azonban megállapítható az is, hogy az ügyfélért megítélése, valamint az ügyfélértbe kihelyezett tájékoztató anyagokról alkotott kép kapta az ügyfelek részéről adott válaszok közül a legkisebb mutatószámokat, de még ebben az esetben is a megelégedettségi skálát tekintve viszonylagos elégedettségüket fogalmazták meg.

Átlagos megelégedettségi mutatók szervezeti egységenként:

	Ingatlanjogi csoport	Társasház-kezelési csoport	Műszaki divízió	Városüzemeltetési csoport	Parkolás üzemeltetés	Kezelési divízió	Gazdasági divízió	Átlagérték
Mennyire elégedett a várótérbe kihelyezett írásos tájékoztatóinkkal?	3,8	4,5	4,3	3,5	4	3,8	3,1	3,85
Mennyire elégedett szolgáltatásaink, ügyintézésünk menetével?	3,9	4,5	4,5	3,8	4,1	3,8	3,2	3,97
Mennyire elégedett munkatársaink szakértelmével, tájékoztatásával?	3,9	4,6	4,6	4,4	4,6	4,0	3,2	4,18
Mennyire elégedett az ügyfélfogadó területtel?	3,8	4,0	4,2	3,1	4,0	3,7	3,4	3,74
Mennyire elégedett az információk elektronikus (internetes) elérhetőségével?	3,9	4,0	4,1	3,6	4,2	3,5	3,2	3,77
Mennyire elégedett munkatársaink segítőkészségével?	4,2	4,4	4,7	4,7	4,7	4,1	3,5	4,32
Mennyire elégedett a kapcsolattartás színvonalával?	3,6	4,2	4,5	4,4	4,6	3,9	3,9	4,15
Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségeik kiközlésének módjával?	3,3	4,2	4,2	3,5	3,9	3,8	3,7	3,81
Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak kiközlésének átláthatóságával?	3,4	4,1	4,1	3,4	4	3,9	3,9	3,82

Szervezeti egységeink külön vizsgálatokor megállapítható, hogy a működés különböző szegmenseiben vizsgált megelégedettségi szint kiegyensúlyozott, minden vizsgált terület az átlagos megfelelés feletti kategóriában jelenik meg. Ezen súlyszámok 3,1 (viszonylag megfelelő) és 4,7 (nagyon megfelelő) értékelési pontok között mozognak. Kiemelendő a munkatársak segítőkészségének és szakértelmének, valamint tájékoztatásának mutatói, melyek a nagyon és a rendkívüli megelégedettségi skálán kerültek általánosan megjelölésre a válaszadók részéről.

Ügyfeleink elsődlegesen a szolgáltatások minősége alapján ítélik meg cégünk teljesítményét, ezért kiemelten az ügyfélszolgálati tevékenységben érintett területekre koncentrálni tettük meg a minőség javítására irányuló fejlesztéseket, módosításokat.

A kapcsolattartásban az elektronikus úton is folytatható forma szerepe napjainkra kiemelkedő fontosságot kapott. Egyre több ügyfél az internetes levelezőrendszerén keresztül jelentkezik, vagy ügyeinek intézését e fórumon kezdi meg.

Nem hagyható ki az elvárt eredmények fenntartásában és javításában az a szükséges képzés, oktatás, melyet Társaságunk munkatársaink részére folyamatosan biztosít.



### Összefoglalás

Elvünk, hogy a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat által Társaságunkra ruházott feladatokat vállalatunk magas szakértelemmel sikerre vigye.

Ez azonban úgy teljesíthető, ha munkánkat a tulajdonosi elvárásoknak megfelelően, magas szakértelemmel és nem utolsósorban ügyfeleink megalégedettségére végezzük.

A megkérdezettek legkritikusabban az ügyfélvárók tekintetében nyilatkoztak. Az ügyfélvárók területén látnak javításra alkalmas területet. Szóban több esetben is a megkérdezettek arról tettek említést, hogy a Vagyonkezelő telephelye gyalogosan nehezen megközelíthető. A városközponttól, valamint az Önkormányzattól is messze esik. A 2016. évben telephelyünkön személyesen megjelent ügyfeleink igen magas (mintegy 10.000 fő!) számban jelentek meg. Ügyfeleink véleménye, valamint száma egy a kerület városközpontjában lévő ügyfélszolgálat üzemeltetésének létjogosultságát is előre vetítheti. Összességében a megkérdezettek véleménye döntően pozitív volt. Általánosságban ügyfeleink elégedettek voltak a cég teljesítményével és a szolgáltatás minőségével. Azonban a felmérésből az is kiderült, hogy mely területeket érdemes továbbfejlesztenünk a jövőben.

### Köszönetnyilvánítás

Köszönettel tartozunk minden felmérésben részt vevő ügyfelünknek. Külön szeretnénk megköszönni azokat a személyes megjegyzéseket, melyeket a kérdőív végén volt alkalmuk a válaszadóknak elhelyezni.

Reméljük, hogy ahogyan eddig, úgy a jövőben is kimerítően meg tudunk felelni az egyéni, a piaci, és nem utolsó sorban a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat által támasztott elvárásoknak.



---

**KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

---

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.

**TÁJÉKOZTATÓ  
A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK  
2016. ÉVI ELLENŐRZÉSÉNEK  
TAPASZTALATAIRÓL**

Budapest, 2017. március

## Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS.....	3
1. A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI.....	3
1.1. A Lakások számának alakulása a 2012-2016. években.....	3
1.2. A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása a 2012-2016. években.....	4
1.3. A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2016. december 31. napján.....	4
1.4. A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2016. december 31. napján.....	6
2. A 2016. ÉVBEN ELVÉGZETT BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK.....	6
2.1. Ütemezett bérlemény-ellenőrzések.....	8
2.2. Rendkívüli bérlemény-ellenőrzések.....	9
2.3. Lakások közműhátralékai.....	10
2.4. Üres Lakások bérlemény-ellenőrzése.....	11
3. A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE.....	12
4. A 2016. ÉVI BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉS ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSAI.....	13
5. A VÉGREHAJTÁSOK.....	14
ÖSSZEFOGLALÁS.....	16
MELLÉKLETEK	



## BEVEZETÉS

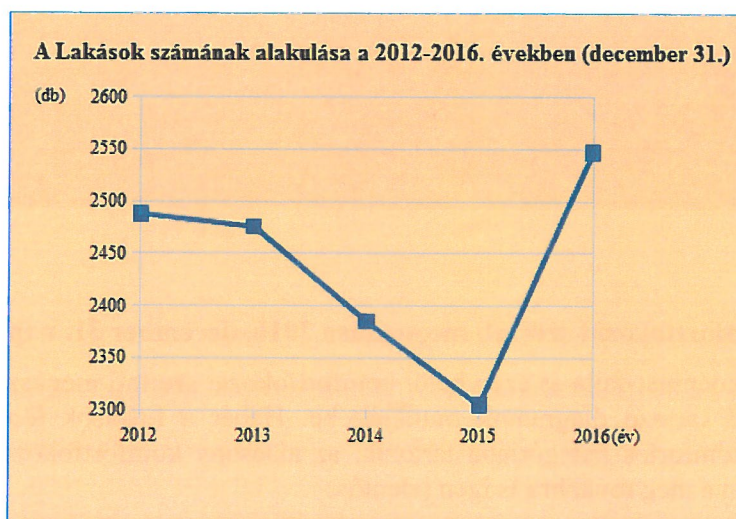
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) Ör. rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet) 20. § (5) bekezdése előírja, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek (a továbbiakban: Vagyonkezelő), mint lakáskezelőnek az önkormányzati tulajdonú lakások (a továbbiakban: Lakások) éves ellenőrzési tapasztalatairól be kell számolnia.

### 1. A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI

#### 1.1. A Lakások számának alakulása a 2012-2016. években

A Lakások száma az elmúlt évek során – az értékesítések, lakásösszevonások vagy bontások eredményeként – kisebb-nagyobb mértékben, de folyamatos csökkent. A korábbi évekkal szemben a 2016. évben a Lakások száma – az év folyamán az Önkormányzat által vásárolt 3 darab és a Magyar Állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került 248 darab (MÁV telep) lakásnak köszönhetően – jelentősen megnövekedett. Az év közben megvalósult lakásértékesítések és lakásösszevonás miatti állománycsökkenés ellenére az év végére a Lakásállomány összesen 242 darab lakással gyarapodott. A Lakások számának – az elmúlt öt évben történt – változását az alábbi táblázat és a diagram mutatja.

év	december 31-i állapot	változás (előző évhez képest)
	(db)	
2012	2 488	- 7
2013	2 476	- 12
2014	2 385	- 91
2015	2 305	- 80
2016	2547	+242



A Lakások száma az év folyamán az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlanok) – a Hungária körüti MÁV telep lakásainak tulajdonba vételével – számottevően növekedett, míg az önkormányzati érdekeltségű

társasházakban (a továbbiakban: Társasház) lévő lakások esetében – az értékesítések és az Önkormányzat által vásárolt társasházi lakás vásárlásának eredményeként – összességében csökkent.

### 1.2. A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása a 2012-2016. években

A Lakások lakóépület-fajta szerinti évenkénti alakulását az alábbi táblázat, míg a 2016. december 31. napján tulajdonban lévő Lakások számának épület-típusonkénti megoszlását az azt követő diagram szemlélteti.

december 31.	önkormányzati lakóépületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
	(db)		
2012	1 196	1 292	2 488
2013	1 212	1 264	2 476
2014	1 208	1 177	2 385
2015	1 133	1 172	2 305
<b>2016</b>	<b>1 383</b>	<b>1 164</b>	<b>2 547</b>

A Lakásállomány bővülése miatt a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása a 2015. év záró állományához (ÖL-49%, TH-51%) viszonyítottn az önkormányzati lakóépületekben található Lakások javára eltolódott, azonban a Lakások megoszlása a Lakóingatlanokban (54%) és a Társasházakban (46%) továbbra is közel egyenlő arányú.



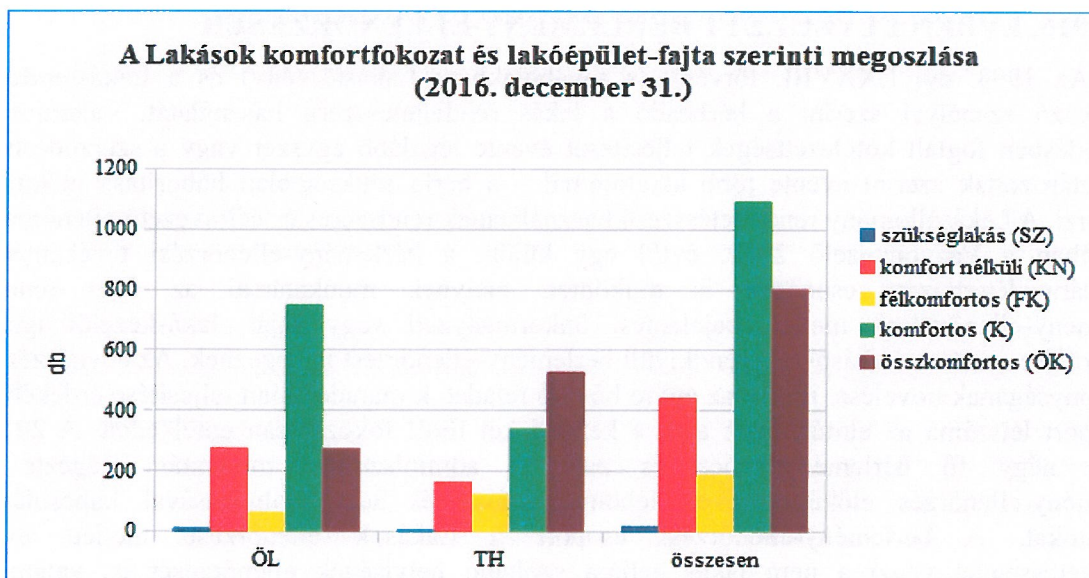
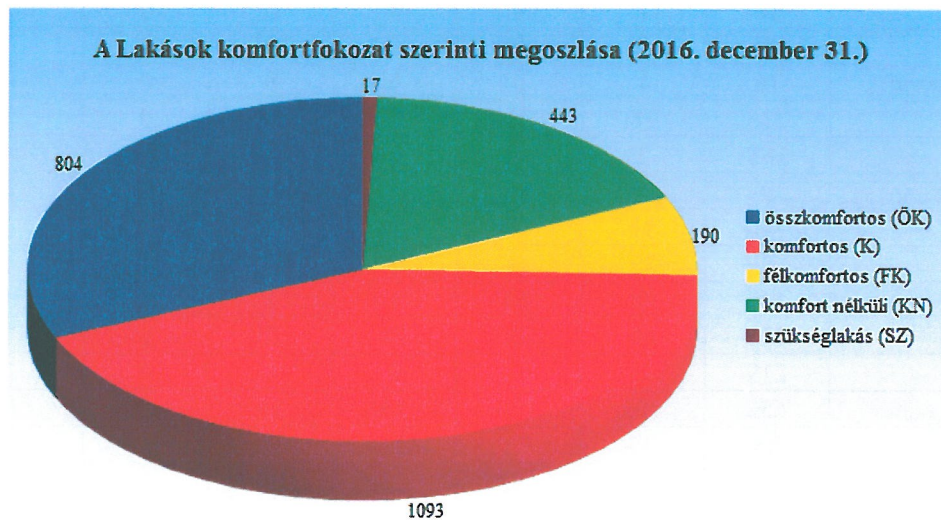
### 1.3. A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2016. december 31. napján

A Lakások lakóépület-fajta és ezen belül komfortfokozat szerinti megoszlását a következő táblázat és a hozzá tartozó diagramok mutatják be. Habár a Lakások több mint 74%-a a komfortos és összkomfortos kategóriába tartozik, az alacsony komfortfokozatú vagy komfort nélküli lakások aránya még továbbra is igen jelentős.

2016. december	szükséglakás (SZ)	komfort nélküli	félkomfortos (FK)	komfortos (K)	összkomfortos (ÖK)	összesen
----------------	-------------------	-----------------	-------------------	---------------	--------------------	----------



31.		(KN)				
ÖL	11	278	66	752	276	1 383
TH	6	165	124	341	528	1 164
<b>Összesen:</b>	17	443	190	1093	804	2 547





#### 1.4. A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2016. december 31. napján

A következő táblázat a Lakásokat a lakóépület-fajtánkénti megoszláson belül, és a komfortfokozat szerinti besoroláson túl, a szobaszám szerint is csoportosítja.

szobaszám		1	1,5	2	2,5	3	3>	összesen
SZ	ÖL	10	1	0	0	0	0	11
	TH	6	0	0	0	0	0	6
	<b>összesen:</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
KN	ÖL	236	18	21	2	1	0	278
	TH	158	3	4	0	0	0	165
	<b>összesen:</b>	<b>394</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>443</b>
FK	ÖL	44	11	10	1	0	0	66
	TH	72	37	14	0	1	0	124
	<b>összesen:</b>	<b>116</b>	<b>48</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>190</b>
K	ÖL	433	66	206	24	20	3	752
	TH	219	43	64	9	6	0	341
	<b>összesen:</b>	<b>652</b>	<b>109</b>	<b>270</b>	<b>33</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>1093</b>
ÖK	ÖL	85	75	75	21	16	4	276
	TH	69	121	192	28	113	5	528
	<b>összesen:</b>	<b>154</b>	<b>196</b>	<b>267</b>	<b>49</b>	<b>129</b>	<b>9</b>	<b>804</b>
<b>összesen:</b>		<b>1 332</b>	<b>375</b>	<b>586</b>	<b>85</b>	<b>157</b>	<b>12</b>	<b>2 547</b>

#### 2. A 2016. ÉVBEN ELVÉGZETT BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) és a Lakásrendelet vonatkozó szabályai szerint a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A Lakásállomány rendeltetésszerű használatának rendszeres és célravezető ellenőrzése érdekében a Vagyonkezelő 2009. évtől egy külön, a bérlemény-ellenőrzési tevékenység ellátására létrehozott csoportot is működtet, melynek munkatársai az éves rendes bérlemény-ellenőrzések mellett bejelentés, önkormányzati vagy saját, lakáskezelői igény felmerülése esetén a Lakásokban rendkívüli bérlemény-ellenőrzést is végeznek. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve az egyre bővülő feladatok maradéktalan teljesítése érdekében a csoport létszáma az elmúlt évek alatt a kezdeti két főről fokozatosan emelkedett. A 2016. évben négy fő bérleményellenőr és egy fő adminisztratív munkatárs végezte a bérlemény-ellenőrzés előkészítésével, lebonyolításával és adatfeldolgozásával kapcsolatos feladatokat. A bérlemény-ellenőrzési csoport a Lakások ellenőrzése mellett éves rendszerességgel végzi a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is, valamint közreműködik a Lakások és helyiségek közüzemi óráinak – a szolgáltatók részéről igényként egyre gyakrabban felmerülő – ellenőrzése, cseréje során az ingatlanba történő bejutás biztosításában.

A 2016. évi bérlemény-ellenőrzéseket – az elmúlt évek tapasztalatai alapján – a következő szempontrendszer alapján készítette elő a Vagyonkezelő.

A bérleményellenőröknek ellenőrizniük kellett, hogy

- a bérlő/jogcím nélküli használó a Lakást rendeltetésszerűen, lakhatás céljára használja-e;
- a Lakás közműőrái megvannak-e, azok jogi zárai sértetlenek-e, melyek az ellenőrzéskor aktuális óraállások, leszerelt közműőra esetében vélelmezhető-e az illegális áramvételezés;



- a Lakás nyilvántartott komfortfokozatában, illetve területében, helyiségeinek számában történt-e változás (pl. engedély nélküli beépítés, hozzáépítés);
- a Lakás és annak berendezései, szerelvényei, falai, burkolatai és nyílászárói megfelelő állapotúak-e, a bérlő/lakáshasználó eleget tesz-e karbantartási kötelezettségének;
- a Lakásban az arra jogosult, bejelentett személyek tartózkodnak-e, azt életvitelszerűen használják-e;
- a bérlőnek/lakáshasználónak van-e bérleti/használati-, illetve közüzemi díj tartozása (a közüzemi tartozások ellenőrzése a bérlő/lakáshasználó által rendelkezésre bocsátott számlák alapján történik);
- a lakáskezelő által előírt karbantartási kötelezettségét a bérlő/lakáshasználó teljesítette-e;
- ha az ellenőrzést megelőzően bármilyen bejelentés, panasz érkezett a bérlővel/lakáshasználóval vagy a lakáshasználattal kapcsolatban, a panaszolt körülményt, tevékenységet megszüntették-e.

A bérbeadói döntés-előkészítést minél jobban segítő információgyűjtés érdekében az elmúlt időszakban szerzett gyakorlati tapasztalatok és a felmerült bérbeadói igények figyelembe vételével a Vagyonkezelő a 2016. év végén Bérlemény-ellenőrzési Szabályzatot készített. A Bérlemény-ellenőrzési Szabályzat megismerését biztosító tájékoztató előterjesztést a Humánszolgáltatási Bizottság a 2016. decemberi ülésén tárgyalta és a tájékoztatót elfogadta. A Bérlemény-ellenőrzési Szabályzat szerinti eljárást a 2017. évtől folytatja a Vagyonkezelő.

#### A bérlemény-ellenőrzések statisztikai adatai

		(db)				
		2012	2013	2014	2015	2016
a)	Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	2 261	2 184	2 092	2 026	2 200
b)	Év közben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	256	295	170	105	89
c)	Üres lakások száma év végén	227	292	293	279	347
d)	Adott évben kezdeményezett éves, rendes bérlemény-ellenőrzések száma (e+f) és (g+h+i)	2 490	2 521	2 460	2 641	2 302
e)	Éves, rendes bérlemény-ellenőrzés	2 490	2 521	2 460	1 135	2 302
f)	Lakbér-felülvizsgálattal kiegészülő éves, rendes bérlemény-ellenőrzés	-	-	-	1 506	-
g)	Első alkalommal sikeres ellenőrzések	1 564	1 965	1 703	1 954	1 803
h)	Második kiértékelést követően sikeres ellenőrzések	399	382	704	673	302
i)	Bérlői együttműködés hiányában megghiúsult ellenőrzés miatti felszólítás	527	174	53	639	499
j)	Eredménytelen éves ellenőrzések száma	-	-	-	14	197
k)	Eredményes rendkívüli bérlemény-ellenőrzések	248	308	345	639	522
l)	Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	1 623	1 158	614	1 719	918
m)	Közüzemi díjtartozással érintett bérlemény**	514	144	296	182	115
n)	Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény:	44	110	128	58	91
o)	- lakás műszaki állapotával kapcsolatos probléma	-	-	-	32	91
p)	- közmű vételezéssel kapcsolatos probléma	-	-	-	26	-

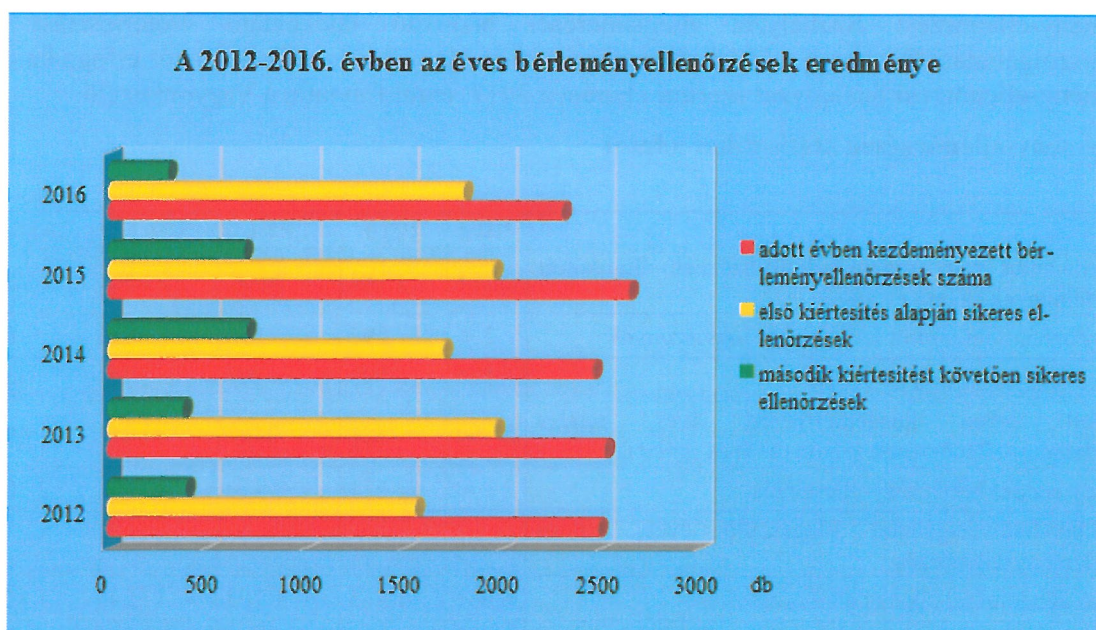
\*Az adat az év végéig már kiürített, vagy jogcím nélküli használat miatt kiürítésre váró lakásokat is tartalmazza.

\*\* Az adat csak a bérlemény-ellenőrzés során a bérlő/lakáshasználó által igazolt, közműtartozással érintett lakásokra vonatkozik.



## 2.1. Ütemezett bérlemény-ellenőrzések

2016. évben 2 302 darab ütemezett bérlemény-ellenőrzést kezdeményezett a Vagyonkezelő. Az ütemezett bérlemény-ellenőrzések kiértékelését és az ellenőrzéseket – a korábbi évekhez hasonlóan már az év elején megkezdjük, annak érdekében, hogy a szükséges „utóellenőrzéseket” is lebonyolíthassuk az év végéig. Az éves rendes bérlemény-ellenőrzést mind a bérbe adott, vagy jogcím nélküli személy által használt, vagy már üres Lakások esetében kezdeményeztük. A 2016. évben a bérbe adott Lakások esetében teljes körű lakbér-felülvizsgálatra nem került sor, így az elmúlt évben a lakbér-felülvizsgálattal kapcsolatos iratbegyűjtéssel nem egészült ki az éves bérlemény-ellenőrzési feladat. A Lakásállomány 78%-ának ellenőrzése az első kiértékelés alapján eredményesen zárult (ide soroljuk az üres Lakások ellenőrzését is). Az első felhívás alapján eredménytelen ellenőrzések esetében a Vagyonkezelő a Lakás ellenőrzését nem biztosító bérlőknél/lakáshasználónál újabb időpont tűzésével, ismételt bérlemény-ellenőrzést kezdeményezett. Az ismételt kiértékelést követően az érintett Lakások többségében az ellenőrzés eredményesen lezajlott, így az éves bérlemény-ellenőrzések összességében 91 %-os arányban teljesültek. A 197 db lakás esetében eredménytelenül zárult éves ellenőrzés esetében az együttműködést többszöri felhívás ellenére is elmulasztó személyek jellemzően a korábban felmondott bérleti jogviszony miatt a lakást jogcím nélkül használó körébe tartoznak.



Megjegyezzük, hogy a 2016. évben vásárolt lakások, illetve a Hungária krt. 1-3. szám alatti MÁV telepi ingatlanok birtokbavételi és birtokátruházási eljárása során az ingatlan állapotfelvétele, berendezési tárgyainak és közüzemi mérőinek meglétének ellenőrzése megtörtént, arról jegyzőkönyv készült, ezért ezekben az ingatlanokban az év folyamán külön éves bérlemény-ellenőrzést nem folytattunk le.

## 2.2. Rendkívüli bérlemény-ellenőrzések

A rendkívüli bérlemény-ellenőrzések száma az elmúlt évek során folyamatosan növekedett. Míg az évi, rendes bérlemény-ellenőrzés mellett a 2011. évben 155 darab rendkívüli bérlemény-ellenőrzésre került sor, addig az ilyen típusú, eredményesen elvégzett ellenőrzések száma a 2016. évben 522 darab volt. Az alábbi táblázatban részletezett, eredményes rendkívüli ellenőrzések esetében a bérleményellenőrök ténylegesen 597 alkalommal jártak kint a



bérleményekben (néhány bérlemény esetében az első vagy második rendkívüli ellenőrzés eredménytelen volt), hogy a problémaként felmerült körülményeket ellenőrizni tudják. A 2016. évben a rendkívüli bérlemény-ellenőrzések között jelentek meg a Lakásrendeletben szabályozott, a lejárt határidejű szerződésekhez kapcsolódó, bérbeadási döntést segítő ellenőrzések, valamint a mérőóra ellenőrzéshez, vagy cseréhez kapcsolódóan, a közműszolgáltatók lakásba való bejutásának biztosítása is. (A 2017. évtől a lejárt határidejű szerződésekhez kapcsolódó ellenőrzések, a lakás újbóli bérbevételéhez kapcsolódó teendőkre történő felhívással kiegészülve – a bérleti szerződés lejártát megelőzően – ütemezetten, az éves bérlemény-ellenőrzés keretében valósulnak meg.)

A Bérlemény-ellenőrzési csoport a rendkívüli bérlemény-ellenőrzéseket a:

- Vagyonkezelő munkatársai által az ingatlan bejárásakor tapasztalt rendellenességek kapcsán;
- Polgármesteri Hivatal munkatársainak megkeresése;
- bérlő, tulajdonos, közös képviselő, egyéb bejelentő írásos, vagy telefoni bejelentése alapján végzik.
- 

A 2012-2016. évi rendkívüli bérlemény-ellenőrzések **statisztikai adatai**, az igénylések alapján:

Rendkívüli bérlemény-ellenőrzést kezdeményező	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	(db)					
Vagyonkezelő Kezelési csoport	93	135	144	168	366	444
Vagyonkezelő Tulajdonosi csoport	55	83	72			
Vagyonkezelő Jogi csoport	0	2	0	1	0	6
Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Osztály	1	16	8	22	67	55
Egyéb (bérlő, tulajdonos, egyéb kérelem, stb...)	6	12	81	127	288	17
<b>Összesen:</b>	<b>155</b>	<b>248</b>	<b>305</b>	<b>318</b>	<b>721</b>	<b>522</b>

A rendkívüli bérlemény-ellenőrzéseket megalapozó bejelentések nagy része indokolt volt, az ellenőrzések során szerzett tapasztalatok, információk mind a Vagyonkezelő, mind pedig a Polgármesteri Hivatal munkatársainak döntés-előkészítő munkáját segítették. A tapasztalt rendellenességek alapján, a szomszédok, a sértettek által megadott információk és az ott tartózkodók megállapításai alapján minden esetben megtettük a szükséges intézkedéseket (felszólítás).

A rendkívüli ellenőrzések keretében vizsgáljuk a bérlők/lakáshasználók renitens magatartásával kapcsolatos bejelentéseket (házirend megsértése, engedély nélküli lakásba befogadás/lakásátadás, kutyatartás, stb.). Amennyiben a bejelentés valóságtartalma a helyszíni ellenőrzés során megerősítést nyert, és ha a panaszolt körülmény a felszólításra sem szűnt meg, úgy az ügy megoldása érdekében jogi eljárást kezdeményeztünk.

A bérleményellenőrök a 2016. évi rendes, illetve rendkívüli ellenőrzések során méretlen vezetékre történő bekötéssel illegális áramvételezést nem tapasztaltak. Számos bérlemény esetében azonban, ahol a szolgáltató korábban már a mérőt kikapcsolta vagy leszerelte a szomszédok saját lakásukból, hosszabbítón keresztül biztosítottak a közüzemi mérő nélküli lakás lakója részére áramvételezési lehetőséget. Az ilyen esetekben az érintett személyeket – a balesetveszély miatt – felszólítottuk, hogy e tevékenységüket haladéktalanul szüntessék be.



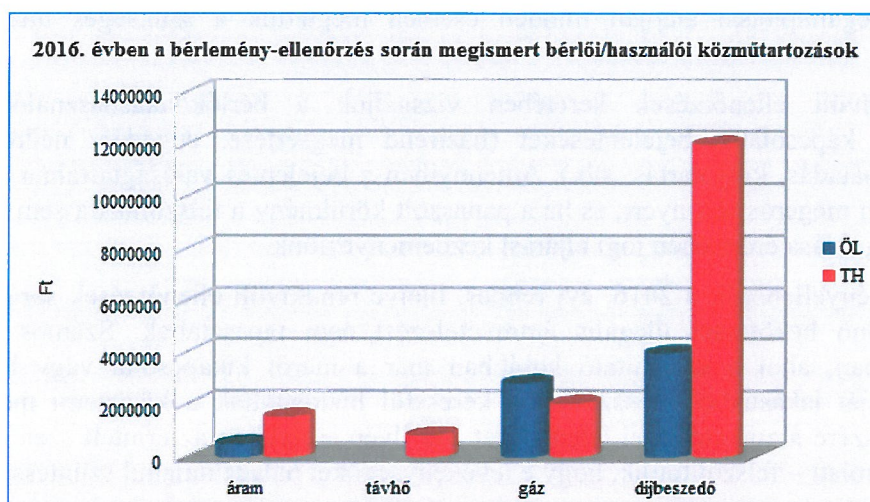
Az ilyen módon, illegálisan közműszolgáltatást igénybe vevő családoknak szinte minden esetben bérletidő-tartozása is van, amiért többnyire a bérleti jogviszonyuk korábban már megszűnt, és a lakás kiürítésére peres, vagy végrehajtási eljárás indult.

Az elektromos hosszabbítón keresztüli, szabálytalan áramvételezés során az érintett lakáshasználók balesetveszélyes helyzetet teremthetnek, s így veszélyeztetik az ingatlan további lakóit. A határozott idejű bérleti szerződések lejártakor vagy a felmondást követően az újbóli lakásbérbeadási döntésnél – az egyéb feltételek vizsgálata mellett – a lakás korábbi, bérlő általi birtokbavétele során rendelkezésre bocsátott közüzemi mérők hiánya a bérbeadási feltételeket befolyásolja. Ilyen esetekben az újbóli bérbeadás feltétele a közüzemi mérők kijelölt bérlő általi visszaszerelése.

### 2.3. Lakások közműhátralékai

A bérlemény-ellenőrzések során a Vagyonkezelő munkatársai nyilatkoztatják a bérlőt/lakáshasználót arról is, hogy van-e közüzemi hátraléka. Az ellenőrzések során közműhátralékokkal rendelkező bérlők/használok által a Vagyonkezelőnek bemutatott számlák, hátralékigazolások alapján az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2016. évben megismert közműtartozások mértékét. Megjegyezzük, hogy a táblázatban szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek, mivel a bérbe adott, vagy jogcím nélkül használt (2016. december 31. napján 2 200 darab) lakás közül az elmúlt évben 91 lakás esetében mutattak be a bérlők/lakáshasználók igazolást a közüzemi tartozások mértékéről. A közüzemi számlák rendezettségének igazolásában az együttműködést elmulasztó bérlők/lakáshasználók esetében a tartozásokról összegszerű információval nem rendelkezünk. A közüzemi tartozások megismerése érdekében az új lakásbérleti szerződések megkötésekor minden esetben kérjük a bérlők részéről a meghatalmazást, hogy szükség esetén közvetlenül a közműszolgáltatótól is kérhessünk információt az esetleges tartozásokról.

		Lakáshasználók által bemutatott közmű hátralékok 2016.				összesen
		áram	távhő	gáz	díjbeszedő	
ÖL	tartozó bérlők	6 db	0 db	15 db	28 db	7 357 943 Ft
	tartozás mértéke	513 424 Ft	0 Ft	2 850 081 Ft	3 994 438 Ft	
TH	tartozó bérlők	10 db	7 db	12 db	35 db	16 440 340 Ft
	tartozás mértéke	1 551 342 Ft	828 843 Ft	2 050 570 Ft	12 009 585 Ft	
<b>Összesen:</b>		<b>16 db</b>	<b>7 db</b>	<b>27 db</b>	<b>63 db</b>	<b>23 798 283 Ft</b>
		<b>2 064 766 Ft</b>	<b>828 843 Ft</b>	<b>4 900 651 Ft</b>	<b>16 004 023 Ft</b>	



Egy lakás esetében a bérlő/lakáshasználó esetenként többféle közüzemi díjtartozást is felhalmoz. A fenti táblázatban jelölt 113 darab – adott bérleménytől függően egy, vagy esetenként több közműszolgáltató felé fennálló – tartozás összesen 91 darab lakást érint. A bérlők/lakáshasználók egy része – a bérlemény-ellenőrzés során közműtartozást nem igazolók is – együttműködésre törekszik a szolgáltatókkal, kezdeményezik a részletfizetési megállapodás megkötését, illetve meg is kötik azt, törlesztik tartozásaikat. A bérlemény, illetve a közműdíjak rendezettségének ellenőrzésében együtt nem működő bérlőket/használókat rendre felszólítjuk elmulasztott kötelezettségeik teljesítésére és a szükséges igazolások és dokumentációk bemutatására, azonban csak kevés ügyfél részéről történik meg utólagosan közműhátralék igazolása.

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 megismerésében.

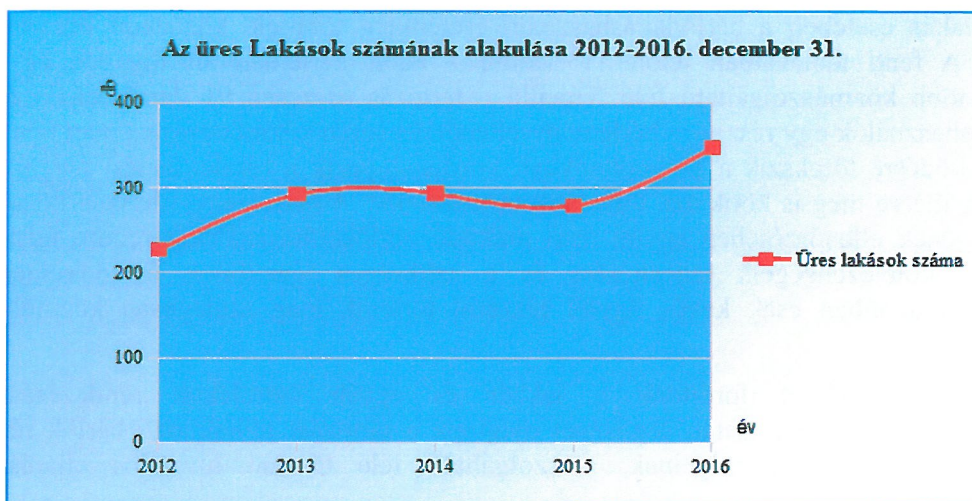
#### **2.4. Üres Lakások bérlemény-ellenőrzése**

A 2012. évi záró állapothoz képest – a Lakáskonceptió elkészítésével és elfogadásával összefüggő, időszakos bérbeadási stop miatt – kezdetben jelentősen növekedett, majd kisebb ütemű csökkenésbe fordult az üres Lakások száma. Az üres Lakások bérbeadással történő hasznosításával (lakásmobilitás, piaci alapú vagy helyreállítási kötelezettséggel történő, illetve új bérbeadás) ugyan időről időre csökken az üres Lakások száma, ugyanakkor végrehajtási eljárás vagy bérlői önkéntes lakásleadás, esetleg bérlő halála miatt számos lakást veszünk birtokba. Már az elmúlt évek során is évről-évre nőtt a végrehajtások száma, azonban a gyorsított végrehajtás lehetőségének igénybevételével az eredményes végrehajtások száma a 2016. évben tovább nőtt, ami által az elmúlt év folyamán 70 darab lakás került vissza végrehajtás útján a Vagyonkezelő birtokába. 2016. december 31. napján az üres Lakások száma 347 darab volt.

Megjegyezzük, hogy a jelentős számú üres Lakás többségének újrahaznosításáról már született elvi döntés, azonban ebben az állományban 108 darab olyan Lakás is van, melyet a továbbiakban – az épület kiürítése, vagy műszaki állapota (gazdaságtalan felújítás) miatt – Lakásként a jövőben már nem hasznosít az Önkormányzat.

Az üres Lakások védelme érdekében a 2012. év elejétől 48 óránként visszatérően szakcéggel, ellenőriztetjük az üres Lakásokat. Az üres Lakások zártságának, sértetlenségének ellenőrzését végző szakcég minden esetben soron kívül jelzi a tapasztalt rendellenességeket, így az üres Lakások feltörésének száma jelentősen lecsökkent az elmúlt évek során. A megtett intézkedéseknek, az észlelést követő azonnali lakáslezárásoknak köszönhetően a 2016. évben az üres Lakásokba önkényesen és tartósan senki nem költözött be.





### 3. A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE

A 2012.-2016. év folyamán lefolytatott bérlemény-ellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolási munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk. A Lakásrendelet által előírt, a Lakásállomány rendeltetésszerű 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 hosszabb idő alatt, esetleg a következő évben tudják elvégeztetni. A jegyzőkönyvben is rögzített, bérlőre tartozó munkák pótlását a tárgyévvet követő bérlemény-ellenőrzéskor 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, a lakás használatától, fűtöttségétől függően is kisebb-nagyobb mértékben vizesek, salétromosak, stb. Ilyen esetekben az épület műszaki állapota miatt csak részlegesen lehet előírni a bérlő számára, hogy mely karbantartási munkákat végezze el. Az elmúlt évek során – kísérleti jelleggel – páramentesítő készülékeket biztosítottunk több bérlő részére. A készüléket használó bérlők pozitív eredményekről számoltak be, azonban problémát jelent, hogy a berendezés működtetése jelentősen megnöveli a jellemzően egyébként is szűkös anyagi körülmények között élő bérlők költségeit.

A 2012. évben elkészített, és a 2014. évben felülvizsgált Lakáskonceptióban a műszakilag rossz állapotú, vagy egyéb adottságok miatt (elhelyezkedés, komfort hiánya) további bérbeadásra nem alkalmas Lakások lakhatási célú újrahasznosítását nem javasoltuk.

A Lakások hasznosítása során visszatérő problémaként jelentkezik, hogy a bérlők/használók a bérleményt nem fűtik megfelelően, a konyha és fürdőszoba használata, valamint a ruhák lakáson belüli szárításából eredő pára – különösen a műanyag nyílászáróval rendelkező lakások esetében – a fokozott szellőztetés alkalmazásának elmaradása miatt a fal nedvesedését, lakáson belüli páralecsapódást és penészesedést eredményez. A problémák elkerülése érdekében a fűtés és szellőztetés fontosságára és jelentőségére rendre felhívjuk a bérlők/használók figyelmét.

Problémát jelentett az ún. „renitens”, az együttélés szabályait megsértő bérlők, bérlőtársak és családtagok, valamint együtt lakók 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 megtesszük, azonban számos esetben a lomoknak a házban lakók nyilatkozata alapján nincs gazdája, így az önkormányzati ingatlan rendezettségének biztosítása érdekében esetenként az önkormányzati költségvetési keret terhére kell a lomtalanítást elvégeztetnünk.

#### **4. A 2016. ÉVI BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉS ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSAI**

A bérlemény-ellenőrzések során a bérlők/használók számottevő többsége együttműködő. Az együttműködést nem tanúsító lakáshasználók túlnyomó része a már bérleti jogviszonnyal nem rendelkező lakáshasználói körből, illetve a tartozást (bérleti díj, közüzemi díj) felhalmozó személyekből, míg kisebb hányaduk a rendszeresen fizető, de bérleményéből bejelentés nélküli távollévókból (pl. külföldön vagy vidéken dolgozik) áll. 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 ellenére is. Előfordul az is, hogy a bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, és egyúttal elmulasztja a bérlői kötelezettség körébe tartozó karbantartási és felújítási munkákat (festés, mázolás, nyílászáró-, burkolatok- és berendezési tárgyak javítása, karbantartása, felújítása, cseréje).

Az ellenőrzések során tapasztalt – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási munkák elmulasztásából 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 nem rendelkeznek forrással 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 szomszéd általi megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak – még szóban is – nehezen voltak hajlandóak 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. Megjegyezzük, hogy az ellenőrzések során néhány 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. A bérbeadó képviseletében pedig az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére az esetek bizonyíthatóságának hiányában a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.



## 5. A VÉGREHAJTÁSOK

Végrehajtással megvalósult lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

Végrehajtások alakulása a Lakóingatlanokban és a Társasházakban						
	2011. évben	2012. évben	2013. évben	2014. évben	2015. évben	2016. évben
	(db)					
<b>ÖL</b>	10	25	32	43	31	32
<b>TH</b>	16	45	50	30	82	38
<b>Összesen</b>	<b>26</b>	<b>60</b>	<b>82</b>	<b>73</b>	<b>103</b>	<b>70</b>

A 2011. évben lakáskiürítéssel lezárult minimális számú végrehajtási eljárásához viszonyítottan az elmúlt években – a 2015. évi kiugróan magas 103 db lakáskiürítéstől eltekintve – átlagosan évi 70 db lakáskiürítést folytatott le a végrehajtó. A bíróság által kijelölt végrehajtókkal a kapcsolattartás folyamatos, így a sokszor több éves peres eljárást követő végrehajtási eljárás kitűzése is ütemezettebben haladhat. A lakáskiürítésre irányuló eljárások lefolytatása a jogcím nélküliek által többnyire nem rendeltetésszerűen használt lakások birtokbavétele mellett, a behajthatatlan tartozások továbbhalmozásának megakadályozását, illetve a lakókörnyezet nyugalmanak visszanyerését is eredményezi.

A lejárt, határozott idejű szerződések esetében – amennyiben a korábbi bérlő a Lakás újbóli bérebevétele, illetve a bérleti szerződés megkötése iránt határidőben nem intézkedik, vagy a jogszabályi feltételek miatt a bérleményt részére ismételten bére adni nem lehet, úgy a határozott idő elteltét követő 60 napon belül a Végrehajtási törvény alapján lehetőség van gyorsított lakáskiürítési eljárás kezdeményezésére. A határozott idejű lakásbérbeadás és a gyorsított végrehajtási eljárás lehetősége abból a szempontból is célravezető, hogy a jogcím nélküli lakáshasználóknak nincs lehetőségük az évekig elhúzódó peres és végrehajtási eljárásokból adódóan kezelhetetlen mértékű tartozást felhalmozni.

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

Az alábbi táblázatból is látható, hogy a korábbi határozatlan idejű bérleti jogviszonyok felmondását követően hosszú évekig folyó peres és végrehajtási eljárások többsége az elmúlt évek során lezárult, így az újonnan felmerülő végrehajtási eljárások – melyek egy része gyorsított végrehajtási eljárás – végén már kisebb mértékű rendezetlen tartozás marad vissza a jogcím nélküliek után.

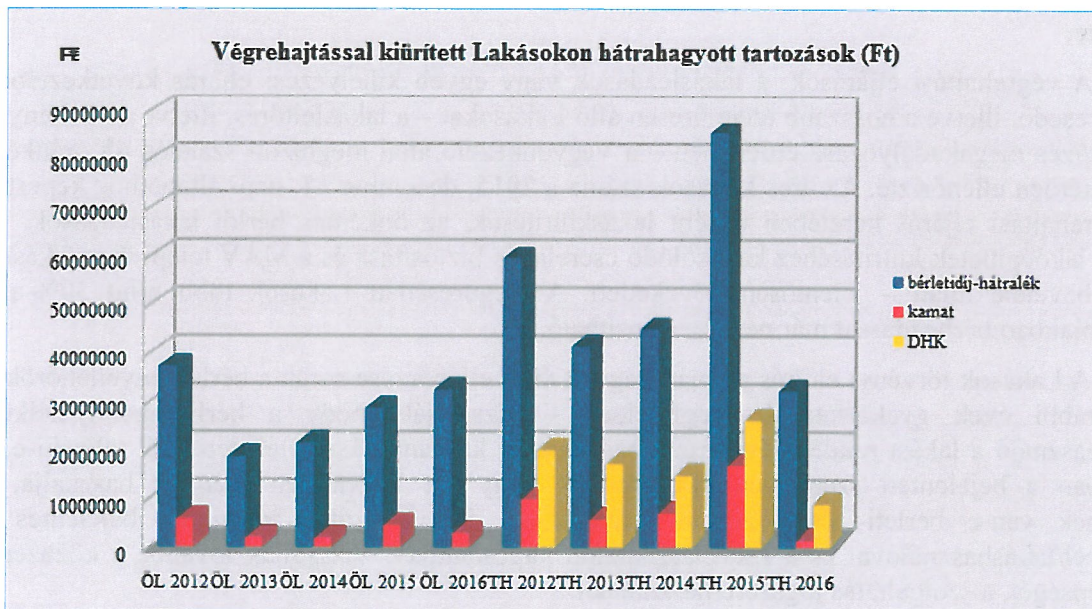
A végrehajtással megvalósult kiürítés után a lakásokon hátrahagyott hátralékok

	év	bérletidő-hátralék k*	kamat	DHK	Összesen:
ÖL	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
	2014	21 401 711 Ft	1 796 981 Ft	0 Ft	23 198 692 Ft
	2015	28 628 897 Ft	4 445 413 Ft	0 Ft	33 074 310 Ft
	2016	32 455 615 Ft	2 848 269 Ft	0 Ft	35 303 884 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>138 378 903 Ft</b>	<b>16 804 417 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>155 183 320 Ft</b>



TH	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
	2014	44 911 900 Ft	6 967 742 Ft	14 719 401 Ft	66 599 043 Ft
	2015	85 408 226 Ft	16 847 941 Ft	26 015 907 Ft	156 900 971 Ft
	2016	32 161 956 Ft	1 453 930 Ft	8 740 975 Ft	42 356 861 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>263 389 806 Ft</b>	<b>40 698 910 Ft</b>	<b>86 607 377 Ft</b>	<b>419 324 990 Ft</b>	

\*a bérletdíj-hátralék magában foglalja a lakbér, továbbhárított közüzemi és különszolgáltatási díj nem fizetéséből eredő tartozásokat



## ÖSSZEFOGLALÁS

A 2016. év során a Lakásállomány – a lakásértékesítések, lakásösszevonások és bontások ellenére az Önkormányzat által vásárolt és egyéb módon tulajdonba vett (MÁV telep) lakások miatt – nagy mértékben növekedett. Az év végén a Lakások száma 2 547 darab, míg ezen belül az üres Lakások száma 347 darab volt. A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok és a Társasházak között, bár a MÁV telep tulajdonba vételével az arány az önkormányzati lakóingatlanokban lévő lakások javára (54%) eltolódott.

2016. év végén a bérbe adott, illetve jogcím nélküli használó által lakott Lakások száma 2 200 darab volt. A Lakásállomány éves rendszeres ellenőrzését ütemezetten, illetve – adott Lakásokban az év folyamán akár több alkalommal is – a rendkívüli ellenőrzéseket a Vagyonkezelő bérlemény-ellenőrzési csoportja a felmerült igények, bejelentések alapján 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 ellenőrizte. Az üres Lakások száma a 2015. december 31. napi állapothoz képest – a végrehajtási eljárás keretében történt lakáskiürítések, az önkéntes bérlői lakásleadások, az egyes lakóépületek kiürítéséhez kapcsolódó cserelakás biztosítása és a MÁV telepi üres lakások birtokbavétele miatt – jelentősen növekedett. A megüresedett Lakások több mint 30%-a a továbbiakban bérbeadással már nem hasznosítható.

A Lakások törvényi előírás alapján végzett éves ellenőrzése során a bérleményellenőrök – a korábbi évek gyakorlatának megfelelően – vizsgálják, hogy a bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó 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/lakáshasználóval és a lakáshasználattal kapcsolatban. Vizsgálják továbbá a közüzemi órák épségét, a szolgáltatás jogszerű használatát.

A 2016. évi bérlemény-ellenőrzések tapasztalatai szerint az ellenőrzések – a bérlői együttműködés javulása miatt – eredményesebben valósultak meg, mint néhány évvel ezelőtt. 2015. évhez viszonyítva az első kiértesítés alapján eredményes ellenőrzések száma ugyan csökkent, azonban így is a Lakások közel 78%-ában sikerült elvégezni az éves, rendszeres ellenőrzést. Az újabb kiértesítést követően a még teljesítendő ellenőrzések többsége eredményesen zárult és az év végére 197 darab Lakás volt, ahol bérlői/lakáshasználói együttműködés hiányában az ellenőrzés meghiúsult.

A bérlemény-ellenőrzés keretében a lakásbérleti díjtartozások mellett, a Vagyonkezelő vizsgálta a bérlők/lakáshasználók által felhalmozott közüzemi díjtartozásokat is. A 2016. év végén – kisebb-nagyobb összegű tartozással – 918 darab Lakás volt érintett bérletidíj-tartozással, amely a lakott Lakásállomány mintegy 41%-a. Megjegyezzük, hogy a tartozásban érintett Lakások között azok is megjelennek, ahol a korábbi bérlő/lakáshasználó hagyott hátra tartozást a lakáson.

Bár az éves bérlemény-ellenőrzésről szóló kiértesítésben a Vagyonkezelő felszólította a bérlőket/használókat a közüzemi számlák ellenőrzéskori bemutatására is, azonban csak a bérlők/használók egy igen kis százaléka tesz eleget a felkérésnek. Az ellenőrzött Lakások száma és a bérlők/lakáshasználók által a Lakásokon felhalmozott, igazolt tartozások mértéke alapján tényleges következtetést nem lehet levonni, hogy milyen mértékű a Lakások használata során a bérlők/használók által felhalmozott közműtartozás. Általános tapasztalat, hogy a lakásbérleti díjtartozással rendelkező bérlők jellemzően az összes közüzemi szolgáltató felé is felhalmoznak tartozást. A bérlemény-ellenőrzést többszöri felszólítás ellenére sem biztosító bérlők/használók



esetében szintén vélelmezhető, hogy közüzemi tartozásuk van. A lejárt határidejű szerződések esetében az újbóli bérbeadási kérelem során rendre tapasztalható, hogy az igénylők a közüzemi díjtartozásokra részletfizetési megállapodást kötnek a szolgáltatókkal.

Az ellenőrzés tapasztalatai között említjük meg, hogy a bérlemények jelentős részében a bérlők/használók még felszólítás ellenére sem tesznek eleget a lakással kapcsolatos karbantartási kötelezettségeiknek. A karbantartás elmaradása mellett számos Lakás állapotát negatívan befolyásolja az épület szigetelésének hiánya, illetve az, hogy a bentlakók a lakást nem rendeltetésszerűen használják, esetleg anyagi lehetőségeiből adódóan a Lakást nem, vagy nem megfelelően fűtik.

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

A bérbe adott vagy jogcím nélküli által használt Lakások esetében – kezelői vagy önkormányzati igény, valamint egyéb bejelentések alapján – a 2016. évben is számos rendkívüli bérlemény-ellenőrzést végeztünk. Az elvégzett rendkívüli bérlemény-ellenőrzések száma a 2015. évhez hasonlóan magas (522 darab) volt. Bár az ilyen típusú ellenőrzések főként a bérlők/használók reitens magatartásának ellenőrzésére, közműszolgáltatás illegális igénybevételének kivizsgálására, közös terület engedély nélküli használatának megszüntetésére irányulnak, a rendkívüli ellenőrzések számának drasztikus emelkedését a közüzemi szolgáltatók mérőóra ellenőrzési gyakorlatának változása is indokolja.

A Lakások 2016. évi ellenőrzéséhez kapcsolódó tapasztalatokat összegezve megállapíthatjuk, hogy az elmúlt évek során bevezetett ellenőrzési gyakorlatnak és gyakoriságnak – valamint a bérlői együttműködés javulásának is – köszönhetően, nagyobb eredményességgel zárultak az éves rendes ellenőrzések. A rendkívüli ellenőrzések számának növelése pedig abban segítette a Humán Főosztály döntés-előkészítő munkáját, hogy az Önkormányzat a bérbeadások (lejárt határozott idejű szerződések, felmondást követő újbóli bérbeadás) során minél frissebb információkra alapozhatta a döntéseit.

Budapest, 2017. március

## MELLÉKLETEK



1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakóingatlanok látképei



Kőrösi Csoma Sándor út 40.



Alkér u. 3.



Alkér u. 19.



Hölgy u. 21.



Kolozsvári u. 29-31.



Maglódi út 32-36. I. ép.

**2. Nem rendeltetésszerűen használt, karbantartás hiánya vagy műszaki probléma miatt amortizálódott lakások**



Harmat u. 23/b



Maglódi út 38.



Gyömrői út 39.



Harmat u. 23/b



Hős u. 15/b



Kőér u. 42.

**3. Rendeltetésszerűen használt, jól karbantartott lakások**





Maglódi út 38.



Bihari u. 8/c fszt.



Gőzmozdony u. 4.



Bányató u. 2.



Bihari u. 8/c



Maláta u. 14/a-b