

**Előterjesztés**  
**a Képviselő-testület részére**  
**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2022. évi éves működési**  
**jelentéséről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljárva a járványügyi veszélyhelyzet alatt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő közszolgáltatási keretszerződésről szóló 290/2020. (XII. 18.) polgármesteri határozat fogadta el a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) között 2021. január 1. napjától hatályos közszolgáltatási keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés). A 2022. évi éves közszolgáltatási szerződést (a továbbiakban: Éves Szerződés) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő 2022. évi éves közszolgáltatási szerződésről szóló 525/2021. (XII. 16.) KÖKT határozattal fogadta el az Önkormányzat Képviselő-testülete.

A Keretszerződés 11.1.1. pontja alapján a Vagyonkezelő köteles a közszolgáltatási kötelezettség teljesítéséről félévente – minden naptári év szeptember 30. napjáig – a féléves, valamint évente – minden naptári év április 30. napjáig – a végleges éves elszámolással egyidejűleg az Önkormányzatot tájékoztatni. Az éves működési jelentésben a Vagyonkezelő a kompenzáció elszámolásáról, valamint az Éves Szerződés teljesítésének és a közszolgáltatási tevékenység ellátásának tapasztalatairól – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére. A Vagyonkezelő elkészítette a 2022. évi jelentését, amely az előterjesztés 2. melléklete.

**II. Hatásvizsgálat**

A Vagyonkezelő a 2022. évi működési jelentés elkészítésével a Keretszerződésben és az Éves Szerződésben vállalt beszámolási kötelezettségét teljesíti. A működési jelentésről az Önkormányzat tulajdonosi jogkörében dönt.

**III. A végrehajtás feltételei**

A Vagyonkezelő a 2022. évi működési jelentésében 168 674 839 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, 2023. április „11.”

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

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

**.../2023. (IV. 20.) határozata**

**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2022. évi éves működési  
jelentéséről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – közszolgáltatási szerződés szerinti – 2022. évi éves működési jelentését elfogadja.



# **KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

## **2022. ÉVI MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....	3
II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA .....	3
III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA .....	8
IV. 2022. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA .....	20
V. 2023. ÉVI ÜZLETI TERV .....	22
VI. 2023. ÉVI KOMPENZÁCIÓ.....	22
VII. ÉRTÉKELÉS .....	24
VIII. ÜGYFÉLELÉGEDETTSÉGI BESZÁMOLÓ.....	26
IX. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSI BESZÁMOLÓ .....	31

## I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 290/2020. (XII.18.) polgármesteri határozata értelmében Közszolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyongkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyongkezelő), melyben megbízta, hogy közszolgáltatóként lássa el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási, valamint parkolászüzemeltetési feladatait. A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyongkezelő ellentételezésként, a 2022. évi éves közszolgáltatási szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben – támogatásként – kapja a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerülnek számlázásra az Önkormányzat felé.

A Keretszerződés tartalmazza, hogy az Önkormányzat és a Vagyongkezelő évente, éves közszolgáltatási szerződésben határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy Vagyongkezelő az éves tevékenységről köteles *éves működési jelentésben*, félévente pedig féléves működési jelentésben beszámolni.

Az Éves Szerződés 2022. január 1. napján lépett 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 a kiadások.

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

## II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

### INGATLANÁLLOMÁNY

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma a 2022. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

	2021.		2022.		Változás
	január 1.	december 31.	január 1.	december 31.	
<b>Lakások</b>					
az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 238	1 224	1 224	1 223	-1
társasházban	1 106	1 117	1 117	1 113	-4
Összesen:	2 344	2 341	2 341	2 336	-5
<b>Nem lakás célú helyiségek</b>	2 167	2 176	2 176	2 183	7
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>4 511</b>	<b>4 517</b>	<b>4 517</b>	<b>4 519</b>	<b>2</b>

2022. január 1. napján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma összesen 2 341 db volt, mely állomány 2022. december 31. napjára 2 336 db-ra csökkent. A 2 336 db lakásból

## 2022. évi éves működési jelentés

1 223 db az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokban, 1 113 db pedig társasházakban található. A lakások számának csökkenését az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban a lakásvásárlás, értékesítés és a bérlakásállomány korszerűsítése érdekében eszközölt lakásösszevonás együttes hatása befolyásolta.

2022. december 31. napján a lakásállomány 85,36%-a volt bérbe adva.

A Vagyonkezelő az Önkormányzat ingatlangazdálkodási koncepciója alapján a 2022. évben is folytatta a kiürítendő lakóingatlanok bérlőinek kihelyezését. A bérlők elhelyezésének operatív része, azaz a cserelakások ajánlásának előkészítése, a lakások megtekintésének biztosítása, a lakások helyreállítása, valamint a bérbeadói hozzájárulást követően a bérleti szerződések előkészítése, megkötése és a lakások birtokba adása volt a feladatunk. A bérlők kihelyezésében érintett ingatlanok közül folytatódott az Alkér utca 3. és a Maglódi út 5. szám alatti lakóépületekben lévő bérlők kihelyezése.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek 2022. január 1. napján nyilvántartott állománya 2 176 db volt, mely év végére 2 183 darabra növekedett, az újonnan hasznosított területek (gépkocsibállóhelyek) száma miatt. Az összesen 2 183 darabszámú állományból ugyanezen fordulónapon 691 db bérlemény volt üres (ebből 340 db helyiség, 59 db telek/terület, valamint 292 db egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló), azaz a nem lakás célú ingatlanok 68,35%-a volt bérbe adott.

### **BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK**

A lakások ütemezett ellenőrzését az év elején kezdtük meg. Az év folyamán összesen 2 338 esetben kezdeményeztük az éves rendes ellenőrzést. Az éves ellenőrzések során az első kiértékelés alapján 1 917 alkalommal zárult eredményesen bérleményellenőrzés. A lakásbérleményekben 242 alkalommal tartottunk rendkívüli bérlemény-ellenőrzést, mely ellenőrzések nagy része (234) már az első alkalommal eredményesen zárult.

A lakások ellenőrzésével párhuzamosan és ütemezetten kezdtük meg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. A 2022. évben 1 196 esetben kezdeményeztük a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését, melyek közül 156 db üres, illetve 1 040 bérbe adott helyiség volt.

### **BÉRLETI SZERZŐDÉSEK**

#### **a) Lakások**

A 2022. évben 443 db lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, melyből 59 db új bérbeadás, 7 db lakáscsere, és 377 db lakás újbóli bérbeadása vagy a jogviszony folytatása volt.

#### **b) Nem lakás célú helyiségek**

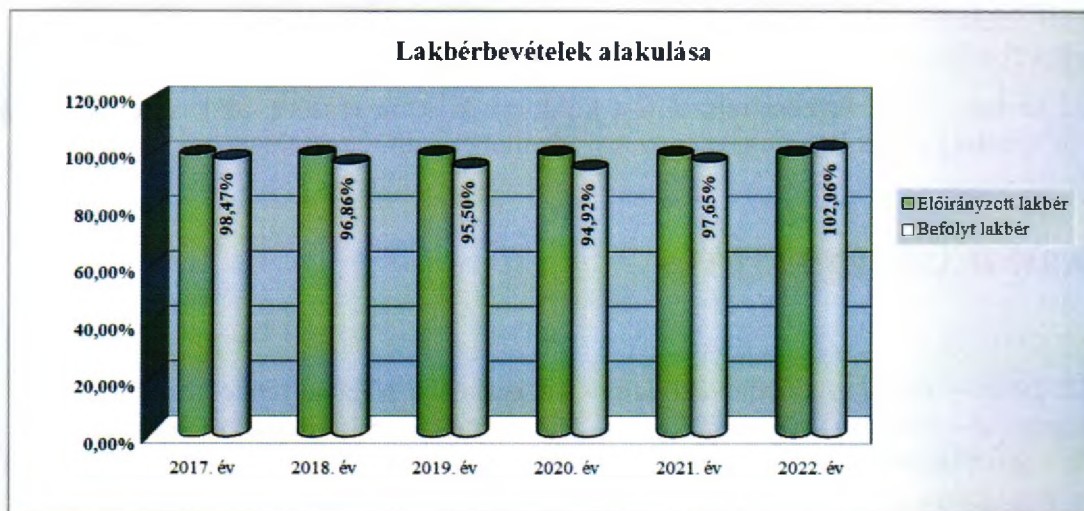
Helyiségek esetében 2022. december 31. napjáig összesen 190 db új bérleti szerződést kötöttünk, valamint 21 db szerződésmódosítást hajtottunk végre.

### **BÉRLETI DÍJAK**

#### **a) Lakások**

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 102,06%-os teljesítést mutat. A 2022. évben lakbérek tekintetében (távhődíjjal együtt) mindösszesen 37 805 eFt hátralékot írtunk le behajthatatlan követelésként. A követelés-kivezetés nélkül 96%-os a beszédési hatékonyság.

1. diagram

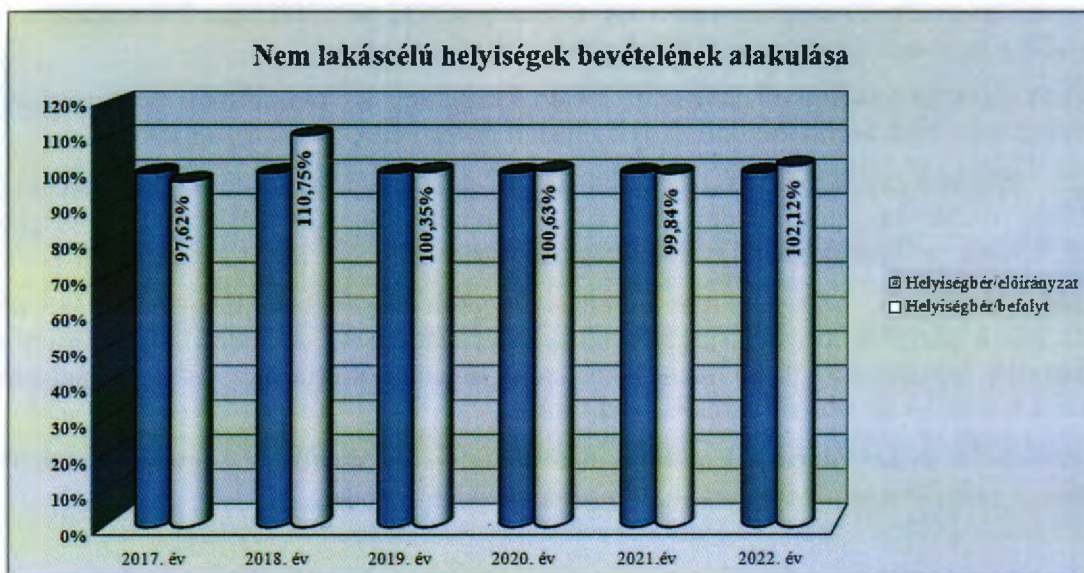


### b) Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 102,12%-os teljesítést mutatnak). Ebben az esetben is elmondható, hogy a bérlőink a kiszámlázott díjakat megfizették.

A 2. diagram a helyiségbérleti díjak alakulását szemlélteti.

2. diagram



## VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

A 2022. évben vételárhátralék címén 167 737 eFt folyt be, amely összességében több, mint 360%-os teljesülést jelent. Ez a bevétel a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből és az ún. végtörlesztésekből tevődik össze, valamint tartalmazza mindazon befizetéseket is, amelyek ingatlanvásárlás bevételei, ahol az ügyfelek egy összegben teljesítik a vételárat.

## 2022. évi éves működési jelentés

2022. évben 82 ügyfél (81 db lakás és 1 db helyiség tulajdonos) kérte részletre megvásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. 10 db ingatlan esetében lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

A 2022. évben 35 db fizetési felszólítást küldtünk ki azok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tettek eleget.

### **PARKOLÁSÜZEMELTETÉS**

A 2022. évben – ahogy az előző években is – két parkolási zónával rendelkezett a kerület:

- a Kerepesi út – Fehér út – Gyakorló utca – Hatház utca (1 550 db parkolóhely) és
- az Üllői út – Ceglédi utca – Bihari utca – Balkán utca – Somfa köz – Zágrábi utca – Gém utca – Fogadó utca – Száva utca által határolt területeken (1 200 db parkolóhely).

A 2022. évben 2 628 db jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást (2021-ben 2 555 darabot). A hozzájárulások kiadása egész évben folyamatos, de jellegéből adódóan a bevétel jelentős része az év elején és az év végén keletkezik, és nem időarányosan oszlik meg.

### **JOGI TEVÉKENYSÉG**

A 2022. évben Önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 50, helyiségek és területek esetében pedig 13 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására – nagyságrendileg ugyanez a tendencia volt jellemző a 2021. évben is.

Megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül 39 db keresetlevelet nyújtottunk be bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel összefüggésben.

Hátralék behajtása érdekében összesen 560 db fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 17 db önkormányzati tulajdonú lakással, 3-3 db helyiséggel és területtel, 7 db vételár hátralékkal, 530 db pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

Összesen 382 db végrehajtási eljárás indult a tárgybeli időszakban. Ezen belül 338 db végrehajtás indult parkolási ügyben, jogerős bírói ítélet alapján 34 db indult lakáskiürítésre és/vagy hátralék behajtására, 9 db nem lakás célú ingatlan kiürítésére és/vagy hátralék behajtására, továbbá 14 db vételárhátralék behajtására.

Az adatok 2021. évhez képest a legtöbb mutató tekintetében emelkedést mutatnak, amely egyértelműen a koronavírus járvány utáni „visszarendeződés” hatása.

### **BESZERZÉSEK**

A 2022. évi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző szervezeti egységeink szempontjából csoportosítva).



egységek	közbeszerzési eljárás					pályáztatás	összes beszerzés
	fajtája						
	uniós	hirdet- ményes	meghívásos	keretmegáll.	összesen		
Kezelési Igazgatóság	0	3	0	0	3	2	5
Műszaki Igazgatóság	0	0	11	1	12	43	55
Projektbonyolító Iroda	0	1	5	0	6	2	8
Városüzemeltetési Igazgatóság	0	0	3	0	3	44	47
Szervezési és Üzemeltetési Igazgatóság	0	0	0	0	0	8	8
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	<b>99</b>	<b>123</b>

A Vagyonkezelő a 2022. évi beszerzéseit az érvényben lévő beszerzési szabályzata, a 2022. évi közbeszerzési szabályzata, a 2022. évi közbeszerzési terve alapján, illetve az Önkormányzat nevében bonyolított eljárásokat az Önkormányzat közbeszerzési tervében foglaltak szerint végezte.

A 24 db közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR), a 2022. évre irányadó közbeszerzési értékhatárookra tekintettel folytattuk le.

A munkák értékéből adódóan 24 db eljárást nemzeti eljárásrend szerint folytattunk le.

A 24 db nemzeti eljárásból 20 db közbeszerzést a Kbt. 115. § (2)-(4) bekezdés alapján nyílt eljárásban folytattunk le, min. 5 ajánlattevő meghívásával, 4 db eljárást pedig a Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pontja szerinti nyílt, hirdetményes eljárásban.

A 2022. évben az eredménytelen eljárások száma 4 db, ezek lezárását követően minden esetben új eljárást indítottunk, továbbá az Önkormányzat nevében 3 db közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le.

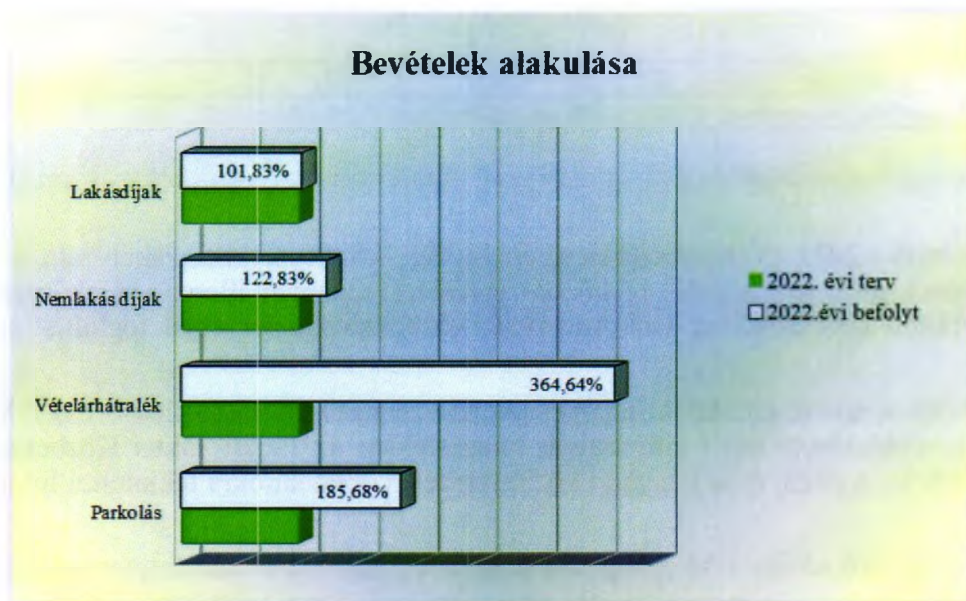
A 2022. évben lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem kezdeményeztek jogorvoslati eljárást a Vagyonkezelővel szemben.

### III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

#### 1. BEVÉTELEK

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

3. diagram



#### LAKÁSOK BEVÉTELEI

A bérebe adott lakásokkal kapcsolatosan beszédett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámolt díjak) a tervezetthez képest 1,83%-kal nagyobb, összességében 10 605 eFt többlet beszédést mutatnak.

2022. júliusától külön kimutatjuk a túlfizetések összegét havi elszámolásainkban. A túlfizetések egyenlege 2022. december 31. napján 15 500 eFt. Lakások esetében a túlfizetések egy része előre teljesítésből, végrehajtások esetében a letiltások mellett befizetett önkéntes teljesítésekből, illetve utólagos jóváírásokból (pl. vízdíjatalány törlése) adódik.

2022. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat *kintlévősége* a lakások tekintetében 966 478 eFt (a túlfizetések levonása után!). A 2022. évben behajthatatlan követeléseket írtunk le olyan hátralékok vonatkozásában, ahol az adós, a néhai bérlő örökös nélkül hunyt el, így a hátralék rendezésére már nincs lehetőség. A behajthatatlan követelések kivezetéséről (lakás- és nem lakó ingatlanok esetében is) az Önkormányzat Képviselő-testülete a 305/2022. (X.20.) KÖKT határozatával döntött. Lakóingatlanok esetében 37 805 eFt került kivezetésre a könyvekből.

Az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé elmaradt távhődíjakat fizetett meg. A bérlők helyett kifizetett összeg, amely a 2022. évben követelésként előírásra került, 3 645 eFt volt, amely összegből 3 432 eFt lakóingatlanra, 212 eFt pedig nem lakás célú ingatlanra vonatkozott.

Az, hogy évek óta alacsony a növekmény összege (mind a bérleti, mind a távhődíjak tekintetében), nagyrészt a határozott idejű bérbeadás következménye. A bérlők szerződéskötése ún. nullás igazolásokhoz van kötve, ezért a bérleti és közüzemi díjak megfizetésére sokkal

## 2022. évi éves működési jelentés

inkább rá vannak kényszerítve.

A 3. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek állapotát szemléltetjük.

3. táblázat

Megnevezés	2022. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések leírása	záró állomány (december 31.)	változás
Bérleti díjak (szociális és piaci alapon bérbe adott összesen)	548 671 386	17 135 769	572 658 618	23 987 232
Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak	218 412 601	5 739 161	213 428 151	-4 984 450
DHK	196 525 110	14 930 491	180 390 978	-16 134 132
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>963 609 097</b>	<b>37 805 421</b>	<b>966 477 747</b>	<b>2 868 650</b>
<b>Hátralék DHK nélkül:</b>	<b>767 083 987</b>	<b>22 874 930</b>	<b>786 086 769</b>	<b>19 002 782</b>

### NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK BEVÉTELEI

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó 2022. évi bevételek (helyiség bérleti díj, víz-és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakás fűtés) a tervezett bevételi adatokhoz képest összességében 76 625 eFt túlteljesítést mutatnak, azaz a beszédési hatékonyság meghaladja a 120%-ot!

A 2022. december 31. napi állapot szerint a nem lakás célú helyiségekre az Önkormányzat kintlévősége 185 499 eFt (4. táblázat). A túlfizetés nyilvántartott összege 14 333 eFt, nem lakás céljára bérbeadott ingatlanok esetében. A 2022. évi adatokat tételesen megvizsgáltuk, és behajthatatlan követelések leírására tettünk javaslatot, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete, a már előbb említett határozatban elfogadott, és döntés alapján 2 156 eFt-ot kiveztünk a nyilvántartásból.

A 4. táblázatban az Önkormányzat nem lakás célú ingatlanaival kapcsolatos kintlévőségeinek állapotát szemléltetjük.

4. táblázat

Megnevezés	2022. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések leírása	záró állomány (december 31.)	változás
Helyiség-, területbérleti díjak összesen	157 942 996	2 099 517	172 448 634	14 505 638
Továbbhárított közüzemi és egyéb díjak	21 182 654	56 930	9 336 943	-11 845 711
DHK	3 338 767	0	3 713 863	375 096
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>182 464 417</b>	<b>2 156 447</b>	<b>185 499 440</b>	<b>3 035 023</b>

## **ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI**

### **a) Lakások elidegenítése**

A 2022. évben egyetlen bérlakás elidegenítésére sem került sor, ezzel szemben 2022. december végéig összesen 28 db vételi kérelem érkezett. 25 esetben a lakásokat a Képviselő-testület nem jelölt ki elidegenítésre, 3 db kérelem az elidegenítési folyamat 2023. évre húzódott át.

2022. évben 3 db pályázati úton történő lakás elidegenítésére került sor. A pályázatok eredményesek voltak, 27 947 eFt vételár folyt be az értékesítésből.

### **b) Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése**

2022. december 31. napjáig összesen 11 db nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 86 673 eFt összegben, melyek közül 7 eljárás még a 2021. évben indult. Kilenc esetben a vételár teljes egészében (77 688 eFt) megfizetésre került, további két esetben a vevők részletfizetési lehetőséggel éltek, a befizetett vételárelőleg 2 358 eFt, a kihelyezett hitel 6 290 eFt volt.

2022. december 31. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 8 vételi kérelem érkezett. A Képviselő-testület 6 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget elidegenítésre kijelölt, ezek közül 1 db esetében a bérlők az árajánlat kiküldését követően kifutottak a nyilatkozattételi határidőből, további 1 db helyiség esetében a bérlő az árajánlat kiküldése után úgy nyilatkozott, hogy nem kívánja azt megvásárolni. 2 db vételi kérelem kijelölése 2023. évre húzódott át.

2022. évben pályázati úton történő nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére nem került sor.

## **VÉTELÁRHÁTRALÉK BEVÉTELE**

2022. december végéig vételárhátralék címen 167 736 eFt folyt be, ami a tervhez képest 364,64%-os teljesítést jelent. Ez az összeg a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze. Fontos megjegyezni, hogy a tervezés időszakában az évközi végtörlesztésekről nincs információnk, ezért csak és kizárólag a havi esedékes részletfizetések összegével tudunk kalkulálni.

## **PARKOLÁSÜZEMELTETÉS BEVÉTELE**

A 2022. évre tervezett bevétel 185,68%-os teljesülést mutat. A 2022. évi tervezés időszakában e tekintetben voltunk a legbizonytalanabbak. Még nem ismerhettük, hogyan alakul a járványügyi helyzet, így ezt a bevételforrást óvatosan kezeltük, hiszen a fizetőparkolást a pandémia alatt ingyenessé tette az 512/2020.(XI.21.) kormányrendelet. A 76 200 eFt tervezett összeggel szemben több, mint 140 000 eFt bevétel származik 2022-ben a parkolási tevékenységből.

## **EGYÉB BEVÉTELEK**

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz a 2021. 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 2022. évi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 90,14%-ban teljesültek, a felhalmozási kiadások *pénzügyi* teljesítése 77,19% volt.

### a) **Dologi kiadások**

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

#### **Lakó és nem lakóingatlanokkal kapcsolatos üzemeltetési kiadások**

A *közüzemi szolgáltatók díjainak* (gázdíj, áramdíj, távhő-szolgáltatási díj, víz-és csatornadíj, illetve szennyvízszállítás, szemétszállítási díj, kéményseprés díj stb.) teljesítése a lakásoknál és nem lakás célú helyiségeknél összességében a 2022. év III. negyedévének végéig a terveknek megfelelően alakult, az azt követő áremelkedés miatt néhány esetben meg kellett emelnünk a fedezetet (év közben folyamatosan figyeljük a keretek teljesülését, ahol szükségessé vált, átcsoportosítást végeztünk). Az egyéb üzemeltetés célú sorokra (pl. lakás és nem lakás közjegyzői díj, lakás zöldterület karbantartás) elmondhatjuk, hogy azok felhasználása az igény és a szükségesség felmerülésére épül, ezért azok pontosan nem tervezhetőek.

A hasznosítható üres lakásoknál és nem lakás célú helyiségeknél a közüzemi szerződéseket – költségtakarékossági okokból – továbbra is a szolgáltatás szüneteltetésével kötjük, míg a nem hasznosíthatóknál, illetve a kiürítésben érintett ingatlanok többségében a szolgáltatási szerződés megszüntetését, valamint a mérőórák leszereltetését kezdeményezzük. Indokolt esetben – a költségvetési keretösszegig – a lakások lefalazásáról is gondoskodtunk.

A közös költség és felújítási alap felhasználása (lakó és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok esetében is) 2022. évben a költségvetésben elfogadott összeghatáron belül került felhasználásra.

A lakó- és nem lakás célú ingatlanok kéményseprési díjai kapcsán elmondható, hogy a szolgáltató a korábbi években kiadott és időközben visszavont számlák helyett új számlákat – még mindig – csekély mértékben bocsátott ki.

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 (pl. a kiürítendő ingatlanok kapcsán kötött cserelakás szerződések).

A takarítási tevékenység ellátása folyamatos volt. A kifizetés mind a lakás, mind pedig a nem lakás címsoron a költségkereten belül maradt. A takarítás lakásokra eső költségét – a bérleti díjon felül –, kiszámlázzuk a lakásbérlőknek.

A szemétszállítási díj felhasználása a lakó és nem lakó ingatlanok tekintetében a tervezettnél megfelelően, keretösszegeken belül alakult.

A távfűtés sorról történt kifizetés mind a lakások és mind pedig a nem lakás célú helyiségek esetében a tervezett összegben belül maradt.

Az egyéb üzemeltetés soron azok a lakás és helyiséggazdálkodás során felmerülő kiadások szerepelnek, amelyek más költséghelyre jogcímük alapján nem sorolhatóak. Ezek például a lakások és nem lakás célú helyiségek végrehajtás során történő kiürítésével kapcsolatos szállítási költségek, a konténeres síttszállítás költsége, a felvonók üzemeltetésének költsége, a kamerarendszer üzemeltetési költsége, a lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rágcsálómentesítés, rovarirtás díja. A 2022. évi felhasználás a lakó és nem lakó ingatlanok esetében is a tervezetteknek megfelelően alakult.

## 2022. évi éves működési jelentés

A vagyonvédelem során lévő keretösszeg biztosítja az üres lakások 48 órás visszatérő rendszerben történő ellenőrzését, a végrehajtási eljárás során, illetve egyéb esetekben felmerülő személyi védelem költségét vagy az egyedi őrzési feladatokat (pl. 2022-ben az Újhegyi sétány 13-15. 2 hónapig). A vizsgált időszakban havonta átlagosan 550-620 lakás ellenőrzését végeztettük el. Személyi védelemre az év során nem volt szükség.

A nem lakás vagyonvédelem során az S1 terület őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg. A keretösszeg felhasználása a tervezett költségkereten belül teljesült.

A lakó és nem lakóépületek zöldterület karbantartása sor jellemzően a vegetációs időszakban a kaszálási, a parlagfű-mentesítési, a bokrok, ecetfák, özönnövények irtási, a zöldhulladék elszállítási, illetve jellemzően vegetációs időszakon kívüli gallyazási, fakivágási és ültetési munkálatok, valamint a beerdősödés elleni védekezés költségét tartalmazza. A 2022. évi feladatot az erre a célra biztosított keret teljes felhasználásával teljesítettük.

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

A vételárhátralék-kezelés csekkdíja sor a törlesztőrészletek fizetésére az ügyfelek részére teljeskörűen (ügyfél neve, ingatlan címe, törlesztőrészlet összege) kitöltött és vágott csekkek (végtörlesztésre, hátralékok törlesztésére) készítésének a költsége.

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;
- tulajdonosváltások ingatlan-nyilvántartási átvezetése;
- jogok és tények bejegyzése és feljegyzése céljából hiteles tulajdoni lap és térképmásolat beszerzése;
- jogi ügyek rendezése

### **Karbantartás**

A karbantartásra meghatározott keretet aza alábbi három típusba soroljuk be:

- *Gyorszolgálati, hibaelhárítási munkaként* az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerülnek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása – a 2022. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt: összesen 1 018 darab gyorszolgálati hibabejelentést vizsgáltunk ki és végeztük el lakóépületekkel kapcsolatosan.
- *Átalánydíjas karbantartások:* azok a karbantartási feladatok, melyek a különszolgáltatási díjat fizető lakások esetében merülnek fel (kazán-, lift-, hőmennyiségmérők-, nyílászárók-, karbantartási és javítási esetleges cserére vonatkozó költségei). A különszolgáltatást fizető bérlők által bejelentett hibákat is (cirkók, nyílászárók) a keret terhére végeztettük el, költségkereten belül.
- *Tervezett karbantartások:* azok a karbantartási feladatok, amelyeket a költségvetés tervezésekor már ismerünk, és amelyek elvégzését az előzetesen felmért lakó épületek műszaki állapotát mérlegelve műszaki szempontok alapján szükségesnek tartottunk és tervszerűen ütemeztünk be. A 2022. évben az alábbi, előre megtervezett karbantartási jellegű feladatokat végeztük el:
- kémények karbantartási munkái: katasztrófavédelmi végzések alapján teljesítettük a kötelezően előírt feladatokat (pl. kéménybélelés, tetőjárda pótlás, tisztítóajtók beépítése, fedkövek pótlása) az alábbi címeken: Jászberényi út 86/b fsz.2. lakás, Kerepesi út 81. lakóépület, Kőbányai út 47. lakóépület, Luca köz 1. fsz.7. lakás, Szállás u. 11/c. 2.em.2. lakás)

## 2022. évi éves működési jelentés

- a Kolozsvári utca 29-31. lakóépületben az elavult, megrongálódott, nem működő SONTEX mérőórákat kicseréltük
- az Alkér utca 3. számú lakóépület Alkér utca 5. felőli balesetveszélyes szárnyának bontását kezdtük meg 2021. évben; a teljes bontás az épületrész teljes kiürítése után valósulhat meg, várhatóan 2023-ban.

A *mellékvízmérő órák cseréjét* azok lejárata előtt folyamatosan, illetve ahol nincs felszerelve, ott a kiépítést (tervezéssel és engedélyeztetéssel együtt) végeztük, továbbá ennek a sornak a terhére végeztettük el a méltányossági mellékvízmérő cseréket is. A 2022. évben 37 albetétben 43 db mellékvízmérő óra csere, vagy új felszerelése történt meg.

A *nem lakás célú helyiségek*nél a gyorsszolgálati és hibaelhárítási feladatok (81 db) döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések jelentették.

Az ún. *S1 területen* 2022. évben kizárólag veszélytelenítési, gyorsszolgálati és általános karbantartási feladatokat végeztünk el a területen (vihar okozta tetőjavítások, elkerítések, beázások javítása, elektromos hálózat karbantartása).

Az *intézményi karbantartások* keretében 2022. év során is folyamatosan végeztük az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelők, gázkészülékek, gázvészjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását.

A gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként 886 esetben azonnali beavatkozást igénylő feladat (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) került elvégzésre.

A tervezett karbantartási feladatok közül az alábbiakat végeztük el a 2022. évben (az intézmények vezetőivel egyeztetett módon és időben), zömében a nyári leállások ideje alatt:

### *Bölcsődék és Óvodák*

- Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.): az elektromos főelosztó és a fogyasztásmérők szabványosítása, bővítése;
- Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.): az emeleten 4 db csoportszobában PVC csere, és 5 db ajtó mázolása és vasalat cseréje;
- Bóbita Óvoda (Halom utca 7/b): 4 db csoportszobában és előtereiben PVC csere;
- Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.): 4 db csoportszobában a PVC burkolat csere;
- Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.): az emeleti tornaszobában burkolatcsere új PVC sportpadlóval;
- Hárslevelű Óvoda (Hárslevelű utca 5.): a földszinten a vizesblokk felújítása;
- Mászóka Óvoda (Ászok utca 1-3.): folyosókon és a lépcsőház előtereiben PVC csere;
- Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86-94): az udvaron burkolatok javítások;
- Zsivaj Óvoda (Zsivaj utca 1-3.): az emeleten 2 db vizesblokk felújítása;
- Apró Csodák Bölcsőde (Zsivaj utca 1-3.): a beázások miatt mennyezeti festések;
- Napsugár Bölcsőde (Mádi utca 125-127.): a földszinten a vizesblokk felújítása;
- Kőbányai Egyesített Bölcsődék Központja (Állomás utca 2): a tárgyalóban laminált parketta csere;
- az intézményekben 2022. évben lejáró érintés-, tűz- és villámvédelmi felülvizsgálatok, és minősítő iratok elkészítése.

### *Bárka és egyéb létesítmények*

- Kocsis Sándor Sportközpont (Ihász utca 24.): sporttelep lapostető javítása a szociális blokk és a konditerem fölött az állandó beázások miatt;
- Pongrác Községi Ház (Salgótarjáni út 47.): udvari gumiburkolat csere;

## 2022. évi éves működési jelentés

- Kerepesi úti orvosi rendelő (Kerepesi út 67.): fűtés-hűtési rendszer automatizálási-vezérlési-szabályozási munkáit végeztük el, annak érdekében, hogy távolról is ellenőrizhető és vezérelhető legyenek a gépészeti rendszerek, többnyire az energetikai megtakarítás, és a hibák mielőbbi észlelésének céljából.

### ***Egyéb dologi kiadások***

#### *Értékbecslés*

Azokra az értékbecslésekre képzett keretösszeg, amelyet a Vagyonkezelő összeférhetetlenség miatt nem végezhet el. 2022. évben nem volt ilyen feladat.

#### *Felfestések, prizmák*

Meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újrafestésére, veszélyes csomópontok és gyalogátkelőhelyek jelölésének felújítására került sor májustól novemberig a közútkezelővel történt egyeztetés alapján.

#### *Felhalmozási feladatokkal kapcsolatos hatósági díjak és egyéb dologi kiadások*

Mint azt a sor elnevezése is mutatja, ezen a soron döntő többségében a felhalmozási feladatok kapcsán fizetendő közbeszerzési, hatósági díjak kerülnek elszámolásra.

#### *Karácsonyi díszkivilágítás*

2022. évben a Körösi Csoma Sándor sétányon és az Újhegyi sétányon – a nagymértékben növekedő energiaárak miatt – csökkentett mértékben, a Gyakorló utcában, a Mélytónál elhelyezett karácsonyfán, valamint a Kőér utcában (az Óhegy utca és a Harmat utca között) viszont a korábbi színvonalon került sor 2022. november 27-től 2023. január 8-ig karácsonyi díszkivilágítás üzemeltetésére.

#### *Kátyuzások, gyorsjavítások*

A közutak és járdák hibáinak javítását, valamint az év közben lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatokat folyamatosan végeztettük el a fedezet terhére. A megkötött szerződés 2023. március 31. napjáig volt érvényben.

#### *Kiemelt projektek tanulmánytervei*

A keret terhére készült el a Monori utca és a Mázsa utca megnyitásához geotechnikai tanulmányterv, szakvélemény.

#### *Óhegy park geofizikai felmérése*

A talajmozgás megfigyelése, a 2011. évben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetése, a mérési eredmények feldolgozása (negyedévente jelentések készítése) és a bányahatóság által előírt negyedéves vizsgálatok elvégzése történt a keret terhére.

#### *Csapadékvíz szikkasztó árkok tisztítása*

Ez a keret biztosítja azon szikkasztó és vízelvezető árkok tisztítását, ezen belül leginkább azok újra ásását, melyek vízelvezető képességére szükség van, viszont az elmúlt évek alatt (a folyamatos karbantartás hiánya miatt vagy lakossági beavatkozásra) gyakorlatilag feltöltődtek.

#### *Sebességmérők karbantartása*

A területünkben működő sebességmérő berendezések folyamatos ellenőrzését, karbantartását és gyorsjavítását tartalmazza ez a költségvetés.

#### *Olajfogó műtárgy üzemeltetése*

Önkormányzati rendelet szerinti mértékű parkolóépítés esetén (min. 20 db) szennyvíz előtisztító berendezés létesítését írja elő. Ennek üzemeltetése, a keletkezett veszélyes hulladék elszállítása, a berendezés tisztítása csak erre a célra feljogosított szakképpel végezhető. A fenti összeg a már meglévő Farkasalma utcai tisztító berendezésre vonatkozik.



Utcanévtáblák, tájékoztató táblák

Régi utcanévtáblák pótlását, újak kihelyezését, valamint tájékoztató táblák kihelyezését végeztük áprilistól folyamatosan, a Polgármesteri Hivataltól kapott adatok alapján. A felhasználás mértéke az elmúlt évek eredményes tábla kihelyezéseinek és a (remélhetőleg tartós) alacsony rongálási kedvnek köszönhetően kevesebb volt az elmúlt évekhez képest.

Műszaki ellenőri feladatok felhalmozási sorokhoz

A 2022. évben a kerületi nagy projektek kapcsán vettük igénybe a műszaki ellenőrök tevékenységét.

Intézményekben energiamegtakarítási munkák

Az igénybejelentések alapján az alábbi feladatokat láttuk el a költségsor terhére: lámpatestek cseréje takarékos ledesre, csaptelepek cseréje kétkarosról egykarosra, gépészeti vezetékek hőszigetelése.

**b) Felhalmozási feladatok**

***Felhalmozási feladatok tervezése***

A 2021. évről áthúzódó tervezési feladatok:

- Sportliget tervezése (engedélyek hosszabbítása);
- Kőrösi Csoma sétány – szoboráthelyezés tervezése;
- Sportligetbe illemhely tervezése;
- Sportliget – játszótér tervezése;
- virágház tervezés.

2022. évi tervezési feladatok:

- Liget téri lezárás tervezése;
- Gézugáz Óvoda (Zágrábi utca 13/a.) homlokzat- és udvarfelújítás tervezése;
- Napsugár Bölcsőde és Csodapók Óvoda (Mádi utca 127.) energetikai felújítás tervezése;
- Gergely utcai orvosi rendelő kiváltásának tervezése;
- kerékpárút tervezése (Tavas utca és Újhegyi út között);
- Sportligetbe öntözőrendszer tervezése;
- Árpa utcai útsatlakozás tervezése.

***KŐKERT Kft. Serpenyő utcai telephely kialakítása I. ütem***

A Serpenyő utca 3. szám alatti ingatlanon a KŐKERT Kft. leendő telephelye kialakításának a tervezése indult el 2022 évben. A telephely közmű ellátáshoz szükséges tervezési folyamatokat a szolgáltatók elindították, a fővezetékek kiépítése 2023. őszére várható. Az építési engedélyek beszerzése jelenleg folyamatban van, ezek után készülnek el a kiviteli szintű tervek a teljes létesítményre, várhatóan 2023. II. negyedévében.

***Forgalomtechnikai tervekben meghatározásra kerülő feladatok***

A Polgármesteri Hivatal által megküldött tervek alapján több területen történt beavatkozás a forgalmi viszonyokban. A keret legjelentősebb feladata a Liget utca környezetében – a Bánya utcától a Hölgy utcáig terjedő szakaszon – a keresztutcák egyirányúsítási munkái voltak, mellyel nyár végére elkészültünk. Felfestésre kerültek kijelölt parkolóhelyek, valamint ellenirányú kerékpározást lehetővé tévő jelölések kerültek bevezetésre a MÁV telep és a Sörgyár utca egy-egy szakaszán.

***Földutak szilárd burkolattal való ellátása***

Az Albert Camus utca kivitelezésének végszámlája áthúzódott 2022. januárjára. A forgalomba helyezési eljárás lezárult, az engedélyt megkaptuk. Az állami támogatás elszámolásához szükséges anyagot átadtuk a Polgármesteri Hivatalnak. Ez a projekt májusra teljesen lezárult.

Ugyanezen keret terhére a Sírkert utca és az Újhegyi út között kiszabályozott [hrs.: (42513/10)] közterületen burkolt út kiépítésének tervezéséről született döntés évközben. A tervező kiválasztása megtörtént, a tervezés elkezdődött. A végleges, engedélyezett tervek várhatóan 2023. júniusában szállítja le a tervező.

### ***Közvilágítás kiépítése***

Az elmúlt években sikeresen működő program. Az igények a lakosság, a rendőrség és a közútkezelő részéről érkeznek. A pályáztatás az első félévben lezárult, a megkötött szerződés szerint a 2022. évben az Óhegy parkban a futókör mellett, a Kékvirág parkban és az Ihász közben a kutyafuttatónál került sor a közvilágítás fejlesztésére. Ez utóbbinál már júniusban megtörtént a napelemes lámpák kihelyezése, a többi helyszínen pedig 2022. október közepére javult jelentősen a közvilágítás.

### ***Mocorgó Óvoda építése***

Az óvoda építésének tervezésére 2019. áprilisban szerződünk, amely több alkalommal módosításra került. A tervezési feladatok magában foglalták az engedélyezési tervek elkészítését, az építési engedély megszerzését, valamint a kiviteli tervdokumentáció elkészítését, valamennyi közmű hozzájárulás és engedéllyel megszerzésével. A kiviteli tervek 2020 decemberében készültek el, ezt követően folytattuk le a nyílt közbeszerzési eljárást, ahol kiválasztásra került a nyertes vállalkozó. A szerződés megkötése után a munkaterület átadása 2021. június 7. napján történt meg. A munka 2022. évben fejeződött be, a jogerős használatbavételi engedélyt a hatóság 2022. augusztus 9. napján adta ki, a műszaki átadás-átvételi eljárás 2022. augusztus 31. napján zárult le.

### ***Szervátiusz Jenő Általános Iskola belső felújítás (II. ütem)***

A Szervátiusz Jenő Általános Iskola emeletraépítését követően után az Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy legyen szép, egységes az intézmény, és a felújítás II. ütemeként az iskola meglévő szintjei is kerüljenek teljeskörű felújításra. Ezzel kapcsolatban a komplett tervezés 2021. évben elkészült, beleértve a konyhát és a konyhatechnológiát is. A nyertes vállalkozóval a szerződés 2021. december 22. napján került aláírásra. A kivitelező készre jelentése alapján a műszaki átadás-átvétel lezárására, valamint az üzemeltető felé átadásra 2022. július 5. napján került sor.

### ***Újhegyi sétány 12. védőnői szolgálat kialakítása (támogatott)***

2021. novemberében kezdődtek el a kivitelezési munkálatok. A védőnői szolgálat kialakítása szerződés szerinti részhatáridőig, azaz 2022. április 25. napjáig megtörtént. 2022. májusában az üzemeltető (BÁRKA) birtokba vette a helységet, és 2022. júniusától az intézmény üzemel. 2022. július 14. napjára az épület homlokzati felújítási munkálatai is befejeződtek.

### ***Újhegyi sétány 16. gyermekfogorvosi rendelő kialakítása (támogatott)***

2022. február 28. napján kezdődtek el a kivitelezési munkálatok. A Népegészségügy által is jóváhagyott kialakítású fogászat kivitelezési munkálatai 2022. június 13. napján zárultak le, a műszaki átadás-átvétel és az üzemeltető részére a birtokbaadás sikeresen lezajlott. A gyermekfogászat 2022. júliusától üzemel.

### ***Újhegyi Uszoda és Strandfürdő fejlesztése (támogatott)***

A feladat keretein belül elvégeztük a külső strandterület teljes felújítását, valamint elvégeztük az öltözőépület építési munkáit. A sikeres közbeszerzési eljárást követően a nyertes vállalkozóval 2022. február 26. napján megkötöttük a szerződést. A kivitelező készre jelentése alapján a műszaki átadás-átvétel lezárására, valamint az üzemeltető felé átadásra 2022. október 28. napján került sor.

### ***Harmat utca melletti játszótérek felújítása (támogatott)***

A közbeszerzési eljárást követően a nyertes vállalkozóval 2022. február 23. napján kötöttük meg a szerződést. A munkaterület átadására 2022. február 25. napján került sor. A vállalkozó

készre jelentése alapján a műszaki átadás-átvétel lezárására, valamint az üzemeltető felé átadásra 2022. július 29. napján került sor.

### ***Gítár utcai járdaépítés***

A FŐKERT Kft.-vel többször egyeztetett tervek alapján a kivitelező kiválasztására a pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. A 2020. évi bejárás során a fasort üzemeltető cégnek az volt a kérése, hogy a munkálatokat csak és kizárólag a nyári hónapokban végezzék. A járdát a fővárosi védettséggű platánsor védelme érdekében speciális technológiával, a FŐKERT szakembereinek felügyelete mellett újítottuk fel. A munka 2022. augusztus közepére fejeződött be.

### ***„KŐBÁNYA” felirat***

Az Óhegy park Dér utcai bejáratának közelében nagy méretű, „Kőbánya” felirat elhelyezése volt a feladatunk. A főépítési osztállyal a hely kijelölése és a betűméretek egyeztetése megtörtént. A kivitelező kiválasztása után megkezdődhetett a megfelelő minőségű betűk elkészítése. A betűk kihelyezése október közepén történt meg.

### ***Kőbányai Gépmadár Óvoda udvarán gumiburkolat cseréje***

A már meglévő burkolat veszélyessé vált az óvoda udvarán, ezért ezt még a 2021. évben elbontottuk. A 2022. évi költségvetés tervezésekor a képviselő-testület jóváhagyta, hogy új gumiburkolat kerüljön a régi helyére, és fedezetet biztosított rá, ezért 2022. évben az új gumiburkolatot a szükséges alépítményi munkákkal együtt az I. félévben elkészítettük.

### ***MÁV telepen földutak vízelvezetése***

A telepen belüli földutakon és a mellettük lévő ingatlanokon csapadékos időben jelentkező probléma megoldása volt a cél. A vízelvezetés megoldásának érdekében folyókák kerültek kiépítésre és a területen mart aszfalt réteget terítettünk, melyet felületi zárással láttunk el. A tervezett kialakításhoz a mart aszfaltot az útfelújításokból biztosítottuk, ezért a munka csak szeptemberben kezdődhetett el, és november elejére (még az esőzések előtt) befejezésre került.

### ***Újhegyi Uszoda és Strandfürdő – parkolóban beléptető rendszer kialakítása***

A parkoló beléptető rendszer kialakítása az uszoda üzemeltetőjével közösen került meghatározásra oly módon, hogy a parkolót csak az uszodába érkezők vehessék igénybe ingyenesen. A kivitelező kiválasztását követően a kiépítés június 20. napjára elkészült, és július 1. napjától folyamatosan üzemel.

### ***Gép utca és Vaskő utca környezetrendezése***

A játszótér koncepcióját a Polgármesteri Hivatal határozta meg. Ezt követően, május végére készültek el a kiviteli tervek. A játszóeszközök és burkolatcserék mellett új kerítés, akadálymentes bejárat, napelemes világítás és automata öntözőrendszer is kiépítésre került. A játszótér komplett felújítása a nyári aktív használatot és a megfelelő előkészítést követően szeptemberben kezdődött és október végére készült el.

### ***Újhegyi út – gyalogos átkelőhely létesítése***

A kiépítéshez szükséges tervezésre és engedélyeztetésre a tervező kiválasztása megtörtént, a szerződést megkötöttük. A Budapest Közút (mint forgalomtechnikai kezelő) többszöri egyeztetés után sem járult hozzá a jelenlegi gyalogátkelő „nyomógombos” átalakításához, ezért a megvalósításra nem kerülhetett sor.

### ***Sportközpont Horog utcai kerítés cseréje***

A régi betonelemekből álló kerítés balesetveszélyessé vált az évek során, ezért 2022. májusában javaslatot tettünk a kerítés cseréjére, amelyhez a szükséges fedezetet a képviselő-testület biztosította. A régi kerítést elbontása után új, elemes kerítésrendszer épült, automata távnyitós nagykapuval.

**Óhegy parkba illemhely telepítése**

A 2022. évi zárszámadás elfogadásakor született meg az a döntés, hogy a Dér utca mellett korábban telepített konténer WC helyére készüljön el egy új, korszerű illemhely. Az Óhegy park komplex felújításának terveiben szerepel egy új, a jelenlegi igényeket kielégítő létesítmény, melynek megvalósítására került sor ezen munka keretében. A kivitelező kiválasztására a pályázat július hónapban lezárult és a szerződéskötés is megtörtént. Az illemhely legyártása – az időközben felmerült ellátási lánc problémák miatt – jelentősen elhúzódott. Az átépítés kezdetéig a régi illemhely üzemelt, így csak a kivitelezés idejére kellett a lakosság türelmét kérnünk. Az új, korszerű illemhely december közepére készült el.

**Sportligetbe illemhely telepítése**

A 2022. évi zárszámadás elfogadásakor biztosított a Képviselő-testület fedezetet a Sportliget területén, a Bányató utca melletti részen illemhely telepítésére. A tervek 2022. második felében készültek el, amely alapján sikeres pályázat után a kivitelezésre 2022. november végén szerződünk.

**Kolozsvári utca 29-31. kerékpártároló elhelyezése**

A lakók kérésére, az Önkormányzat a 267/2022. (VIII.25.) KÖKT határozatával a képviselő-testület általános tartalékának terhére fedezetet biztosított a Kolozsvári utca 29-31. lakóépületben kerékpártároló elhelyezésére, amely feladatot elvégeztük, és mintegy 30 db kerékpár részére létesült fedett tároló az ingatlan udvarán.

**Kerítésépítés (Bánya utca 35. és Vaspálya utca 57.)**

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 304/2022. (X.20.) KÖKT határozatával 8 700 eFt fedezetet biztosított év közben a feladat végrehajtására. Azért volt szükség az ingatlanok körbekerítésére, mert az üresen álló ingatlanokon illegális hulladékok lerakását észleltük. A szemét elszállítása után a területet lekerítettük.

**Épületek részleges felújítása**

A keret terhére az alábbi feladatokat végeztük el:

- lakóépületek méretlen gázvezetékének cseréje tervezéssel és engedélyeztetéssel (Maglódi út 49-51., Szlávy utca 39., Ihász utca 30., Vaspálya utca 11.) - Gázszivárgás miatt a Fővárosi Gázművek Zrt. kizárta a lakóépületeket a gázszolgáltatásból, melynek következtében az elavult, nem szabványos gázvezeték hálózatot cserélni kellett, amely 2022. I. félévében megtörtént.
- a Bánya utca 20. víz- és szennyvízvezeték csere - Az udvari vezetékszakaszon a benőtt fagyökerek és a rossz állapotú azbesztcement anyagú szennyvízvezeték miatt állandó dugulások keletkeztek, míg az ólom vízvezetékén is rendszeresek lettek a csőrepedések, ezért a vezetékek cseréjét el kellett végezni.
- lakóépületek magastető felújítási munkái (Korányi erdősor 1. fsz.5., Maglódi út 32-36. II. ép., Maglódi 38. IV. ép.) - az állandó beázások miatt statikai vizsgálat alapján szükségessé vált a nem megfelelő ácsszerkezetek megerősítése, szükség szerinti elemek cseréjével. Új tetőlécezés, új bádogos szerkezetek és a cserépfedés teljes cseréje készült el.

**Intézményi eszközök cseréje**

A keret terhére a végeztük el a Zsivaj orvosi rendelő fűtése felújítását. A fűtési vezetékeket, amelyek az idő folyamán elkorrodáltak kicseréltük, és leszigeteltük. A hatékonyabb fűtés érdekében tágulási tartály, iszapfogó és új szivattyú került beépítésre.

**Járdafelújítások**

A Polgármesteri Hivatallal egyeztetett lista alapján márciusban megkértük a fakivágási engedélyeket az érintett szakaszokra. A kijelölések, vizsgálatok, hozzájárulások lefolytatása

július hónapban záródott le. A kivitelező kiválasztására a közbeszerzési eljárás eredményes lefolytatása után, szeptemberi munkakezdéssel 12 utcában történt meg a kijelölt szakaszokon a járdák felújítása, mely munkák november közepére fejeződtek be.

### **Lakásfelújítások**

A 2022. év második felében lefolytatott közbeszerzési eljárást követően hét lakás felújítása készült el. A teljeskörű felújítás keretén belül megvalósult az elektromos hálózat és gépészeti vezetékek cseréje, új szerelvények és szaniterek beépítése, a külső és belső nyílászárók cseréje, új burkolatok készítése és a tisztasági festés. Azokban az esetekben, ahol szükséges volt elvégeztük az utólagos vízszigetelést is injektálással.

- Bánya utca 21. fszt. 11-12. (lakásösszevonás)
- Gergely utca 6. fszt. 3.
- Petrőczy utca 21. fszt. 2.
- Maglódi út 38. II. épület fszt. 3.
- Maglódi út 32-36.IV. épület I. em. 56.
- Kőér utca 54/a. fszt. 2.
- Maglódi út 32-36. IX. épület fszt. 1.

### **Méltányossági nyílászárócseré**

A bérlők kérelmére az alábbi lakásokban végeztük el a régi, elavult állapotú külső nyílászárók cseréjét korszerű műanyag nyílászárókra, a szükséges kiegészítő munkálatokkal együtt (régii nyílászáró kibontása, új nyílászáró beépítése, a falazat és vakolat javítása, részleges festés javítási munkákkal):

- Kőrösi Csoma Sándor út 2-4. IV. em. 38.
- Maglódi út 32-36. 10. ép. fszt. 3.
- Maglódi út 38. 3. ép. fszt. 1.
- Maglódi út 38. 4. ép. I. em. 4.
- Salgótarjáni út 47/c III. em. 410.
- Harmat u. 174. VII. em. 29.
- Kőér 46. fszt. 9. (udvari nyílászáró csere)

### **Nyílászáró csere különszolgáltatást fizetőknek**

A keret terhére a Füzér utca 42. 1. em. 4. lakás külső nyílászáróinak cseréjét végeztük el, tekintettel arra, hogy a javításuk már nem volt lehetséges.

### **Parki járdák felújítása**

A 2022. év első felében az Óhegy park KRESZ parkjában a burkolt közlekedési felületek teljes szerkezeti felújítására került sor. A zárszámadáskor további fedezetet biztosított a képviselő-testület az Ihász köz parkban és a Rottenbiller parkban elvégzendő feladatokra. A felújítási munkákat a nyári szünetet (parkok aktív időszaka) követően, november végére végeztük el.

### **S1 felújítás**

A fedezet terhére a Halom utca 42. sz. alatti ingatlanon az 5. számú épület mögötti területet (balesetvédelmi okok miatt) acél nagykapuval zártuk le. Korábban a feltárások és a falvizesedések miatt az épület mögötti nagy gödör állandó veszélyforrás volt, az ideiglenes lezárások (szalag, korlát) nem vezettek eredményre, szükséges volt komolyabb lezárásra a balesetek elkerülése érdekében.

### **Újhegyi orvosi rendelő felújítása (támogatott)**

A rendelő végleges kiviteli tervei elkészültek és 2022 júniusában leszállításra kerültek. A nyílt közbeszerzési eljárás lezajlott, a kivitelező kiválasztásra került. A munkaterület átadása 2022. szeptember 28. napján megtörtént. A kivitelezés jelenleg is folyik. A projekt várható

befejezése 2023 júliusára várható.

#### ***Kőbányai Aprajafalva Bölcsőde konyha felújítása***

A sikeres közbeszerzési eljárást követően a nyertes vállalkozóval 2022. augusztus 10. napján került megkötésre a vállalkozási szerződés. A munkaterület átadására 2022. augusztus 19. napján került sor. A várható befejezés: 2023. márciusa.

#### ***Kőbányai Gesztenye Óvoda lapostető szigetelés***

A több éve tartó állandó beázások és ebből adódó javítások elkerülése érdekében az óvoda lapostetejének teljes felújítása vált szükségessé, amire kiviteli tervvel rendelkezünk. A fedezet biztosítását követően, a tervek alapján elkészült a vízszigetelés felújítása a szükséges hőszigetelés beépítésével együtt.

#### ***Hárslevelű utcai orvosi rendelő részleges felújítása***

A felújítás során megújult a rendelő fűtési rendszere (új kazán, új radiátorok és új fűtési csőhálózat). A tároló helyiség olajszenyvezettségét és az ezáltal okozott bűzt megszüntettük. A rendelőben és a váróban felújításra került az elektromos hálózat, továbbá az orvosok kérésére a rendelőben áthelyeztettük a víz-csatorna kiállásokat. Új burkolatok készültek, klímák felszerelésére került sor, és elkészült a tisztasági festés is, továbbá az udvari kerítés egy szakasza is megújult.

#### ***Malomárok utca páratlan és Vízimalom utca páros oldal járdafelújítása***

A balesetveszélyes helyzet megszüntetéséhez és a munkák elvégzéséhez szükséges 5 db fa kivágása engedélyezési folyamatának elhúzódása, valamint az első körben eredménytelen pályázat miatt csak szeptemberben sikerült a munka elvégzésére alkalmas kivitelező kiválasztása. Ezt követően a munka október végére elkészült.

#### ***Balesetveszélyes lépcsők javítása***

A lépcsők (Lenfonó utca 2., Szövőszék utca 2. és az Óhegy park Marga utca felőli lépcsője) felújítására a kivitelező kiválasztása június végén indult el. Ezt követően a munkák augusztus elején kezdődtek és szeptember végére fejeződtek be.

#### ***Újhegyi lakótelepen támfal felújítások***

A Szövőszék utca 16-18. szám közötti támfal felújítását terveztük erre az évre, azonban a Szőlővirág utca 10. és a Tóvirág utca 4. mellett bekövetkezett burkolatomlások miatt – a statikus szakértő szerint – elengedhetlenné vált ezek felújítása, ezért a zárszámadáskor a képviselő-testület további fedezetet biztosított a munkák elvégzésére. A tervek elkészítése után kerülhetett sor a kivitelező kiválasztására, mely júliusban zárult le. A munkavégzés augusztusban kezdődött és október közepére fejeződött be.

#### ***Útfelújítások***

A Balkán utca (Bihari út – Somfa köz) és a Somfa köz (Balkán utca – Zágrábi utca) burkolt felületeinek teljes felújításához a korábban készült terveket és közműegyeztetéseket meg kellett újítani. Ezek elkészültét követően került sor a kivitelező kiválasztásához szükséges közbeszerzési eljárás lefolytatására, ami június hónapban lezajlott. A szerződéskötésre 2022. júliusában került sor, azonban a kivitelezést csak augusztusban lehetett megkezdni, mivel az akna átépítéséhez szükséges anyagokat a Fővárosi Csatornázási Művek előbb nem tudta biztosítani. A munkákat október végére sikerült így is befejezni.

## **IV. 2022. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA**

Az Éves Szerződésben előírányzott kompenzáció elszámolását az alábbi táblázat alapján kívánjuk bemutatni.

## 2022. évi éves működési jelentés

5. táblázat

sorszám	megnevezés	Közszolgáltatási Tevékenység				Egyéb Tevékenység
		ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közvetett	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(f)
<b>1</b>	<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>350 242 071</b>	<b>15 506 014</b>	<b>108 266 963</b>	<b>518 878 085</b>	<b>199 746 726</b>
<b>2</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>55 819 692</b>	<b>1 728 708</b>	<b>35 726 472</b>	<b>149 547 113</b>	<b>53 823 036</b>
3	anyagköltség	4 456 870	172 734	6 332 437	44 351 148	5 689 703
4	igénybe vett szolgáltatás	50 518 881	1 555 974	29 225 999	88 716 440	46 000 335
5	egyéb szolgáltatás	843 942	0	168 036	16 479 524	2 132 998
<b>6</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)</b>	<b>294 422 379</b>	<b>13 777 306</b>	<b>72 540 491</b>	<b>324 026 756</b>	<b>77 190 788</b>
7	béreköltség	244 760 785	11 262 827	58 143 483	262 454 901	59 732 317
8	személyi jellegű egyéb	24 061 387	938 442	7 306 407	23 112 367	10 591 389
9	béjárulékok	25 600 207	1 576 037	7 090 601	38 459 488	6 867 082
<b>10</b>	<b>Értékcsökkenés</b>				<b>45 304 217</b>	<b>68 732 902</b>
<b>11</b>	<b>Ingtalanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)</b>	<b>1 643 395 335</b>	<b>1 505 836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	596 943 203				
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	1 046 452 132	1 505 836			
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások					
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások					
<b>16</b>	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége (1+11)</b>	<b>1 993 637 406</b>	<b>17 011 850</b>	<b>108 266 963</b>	<b>518 878 085</b>	<b>199 746 726</b>
<b>17</b>	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>2 637 794 304</b>			
18	közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás		0			
<b>19</b>	<b>Közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>0</b>			<b>0</b>
<b>20</b>	<b>Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege</b>		<b>32 739 769</b>			<b>58 283 293</b>
<b>21</b>	<b>Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege</b>		<b>159</b>			<b>81 206 087</b>
<b>22</b>	<b>Észszerű nyereség</b>		<b>0</b>			
<b>23</b>	<b>Kompenzáció (17+19+20+21+22)</b>	<b>2 007 897 380</b>	<b>17 668 357</b>	<b>111 689 358</b>	<b>533 279 137</b>	
<b>24</b>	<b>Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>2 670 534 233</b>			
<b>25</b>	<b>Bevételek (27+28+29+30+31)</b>	<b>1 034 787 941</b>	<b>0</b>	<b>141 770 179</b>	<b>0</b>	
<b>26</b>	<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>1 176 558 120</b>			
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	623 954 685				
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	410 833 256				
29	egyéb bevételek					
30	fizetőparkolás			141 770 179		
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat					
32	egyéb tevékenység nyereségének az észszerű nyereség arányát meghaladó része		0			0
<b>33</b>	<b>Támogatás (24-26)</b>		<b>1 493 976 113</b>			

## 2022. évi éves működési jelentés

Észszerű nyereséget az Éves Szerződés nem határozott meg.

A 2022. évi kompenzáció különbözetét a 6. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 8.7. és 8.8. pontjai alapján történik.

6. táblázat

	Összeg (Ft)
2022. évi Előirányzott / Kifizetett kompenzáció	2 839 209 072
2022. évi Jogos Kompenzáció	2 670 534 233
2022. évi Alul (-) /Túlkompenzáció (+)	168 674 839

## V. 2023. 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 2023. 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, 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.

A 2023. évi üzleti terv alapját képző megállapodás a 2023. évi éves szerződés, melyet az Önkormányzat képviselő-testülete az 363/2022. (XII.15.) határozatával fogadott el. A 2023. évi üzleti tervünket a Jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyonkezelő Felügyelőbizottságra és az Önkormányzat elé.

## VI. 2023. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

A 2022. évi éves közszolgáltatási szerződés 2. mellékletét képező előirányzott kompenzáció szerves része az üzleti tervnek, valamint melléklete a 2023. évi éves közszolgáltatási szerződésnek. Az anyagköltségek, személyi jellegű kifizetések, illetve a közvetített szolgáltatások meghatározott arányban befolyásolják a kompenzáció mértékét.

A 2023. évi éves közszolgáltatási szerződést 2022. decemberben írták alá az Önkormányzat és a Vagyonkezelő képviselői, majd 2023 februárjában – a 2023. évi költségvetéssel összhangban – a szerződés módosításra került. A 7. táblázatban a jelenleg hatályban lévő, módosított kompenzáció szerepel.



## 2022. évi éves működési jelentés

7. táblázat

sor szá m	megnevezés	közszolgáltatási tevékenység				egyéb tevékenység
		ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közvetett	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(f)
<b>1</b>	<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>497 836 790</b>	<b>20 599 961</b>	<b>120 158 650</b>	<b>501 766 527</b>	<b>210 078 917</b>
<b>2</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>131 077 149</b>	<b>5 393 716</b>	<b>32 221 660</b>	<b>119 172 322</b>	<b>75 981 655</b>
3	anyagköltség	40 659 197	1 673 092	9 994 929	36 966 404	3 161 000
4	igénybe vett szolgáltatás	81 882 554	3 369 399	20 128 541	74 445 730	71 115 655
5	egyéb szolgáltatás	8 535 398	351 225	2 098 190	7 760 187	1 705 000
<b>6</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)</b>	<b>366 759 641</b>	<b>15 206 245</b>	<b>87 936 990</b>	<b>349 228 855</b>	<b>88 618 379</b>
7	béreköltség	296 965 146	12 334 260	70 779 961	285 773 310	68 061 167
8	személyi jellegű egyéb	28 790 761	1 184 716	7 077 405	26 175 896	13 655 141
9	bérráfordítások	41 003 733	1 687 269	10 079 624	37 279 649	6 902 070
10	Értékcsökkenés	0	0	0	33 365 350	45 478 884
<b>11</b>	<b>Ingtalanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)</b>	<b>2 339 018 052</b>	<b>2 030 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	708 238 052				
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	1 630 780 000				
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások		2 030 000			
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások					
16	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége (1+11)</b>	<b>2 836 854 842</b>	<b>22 629 961</b>	<b>120 158 650</b>	<b>501 766 527</b>	
17	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>3 481 409 980</b>			
18	közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás		0			0
19	<b>Közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>0</b>			<b>0</b>
20	<b>Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege</b>	<b>21 769 325</b>	<b>895 790</b>	<b>5 351 381</b>	<b>19 792 168</b>	<b>1 954 388</b>
21	<b>Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-50 000 000</b>
22	<b>Észszerű nyereség</b>		0			
23	<b>Kompenzáció (17+19+20+21+22)</b>	<b>2 858 624 167</b>	<b>23 525 750</b>	<b>125 510 031</b>	<b>521 558 695</b>	
24	<b>Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>3 529 218 643</b>			
25	<b>Bevételek (27+28+29+30+31)</b>		0		0	
26	<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>1 053 016 000</b>			<b>0</b>
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	591 400 000				
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	363 816 000				
29	egyéb bevételek					
30	fizetőparkolás			97 800 000		
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat					
32	egyéb tevékenység nyereségének az észszerű nyereség arányát meghaladó része		0			0
<b>33</b>	<b>Támogatás (24-26)</b>		<b>2 476 202 643</b>			<b>0</b>

## **VII. ÉRTÉKELÉS**

A pandémia utáni talpra állást jelentősen megnehezíti a 2022 februárjától szomszédunkban zajló orosz-ukrán háború. Az infláció nem látott magasságokban, a közüzemi díjak sokszorosai az eddigieknek, és ezen problémák megoldása közös feladatunk az Önkormányzattal.

### **KEZELÉSI IGAZGATÓSÁG**

Az ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelése, üzemeltetése egy komplex dolog, mely a szerződéskötéstől (bérleti) a zöldterület karbantartáson, illetve a bérleményellenőrzésen át az esetleges végrehajtásig lát el feladatokat. Az igazgatóság különböző csoportjai végzik ezen szerteágazó feladatokat. A sokrétű feladatból kiindulva a legnagyobb létszámmal rendelkező szervezeti egység. Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében a Vagyonkezelő a Szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti, szervezeten látja el.

### **MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG**

Az igazgatóság 2022. évi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette. Más-más munkatársunk végzi az intézményi, illetve a lakás és nem lakás célú ingatlanokhoz kapcsolódó gyorsforgalmi és tervezett karbantartási feladatokat, a nagyobb hatékonyság és a gyorsabb megvalósulás érdekében. Előkészítik a tervezett karbantartások, felújítások, beruházások műszaki dokumentációit. Elvégzik a szükséges felméréseket, elkészítik a költségvetéseket, műszaki leírásokat lebonyolítják a pályázatosokat, megkötik a szükséges szerződéseket, folyamatosan ellenőrzik a kivitelezési munkákat, elkészítik a teljesítésigazolásokat és ellenőrzik a számlákat. Közreműködnek a közbeszerzési eljárások előkészítésében, a műszaki átadás-átvételi eljárás lebonyolításában, lezárásában. Részt vesznek ezen kívül a beruházási feladatok tervezésében.

### **VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG**

A városüzemeltetési igazgatóság egy kis létszámú, de annál nagyobb feladatkörrel megbízott kollégák egysége, mely tevékenysége három fő feladatcsoportba sorolható. A közterületi közművek és burkolt felületek önkormányzati hatáskörbe tartozó üzemeltetési feladatainak ellátása, utak, járdák, parkolók, építése és felújítása, valamint egyéb, máshova nem sorolható közterületi munkák végzése (pl. támfalak felújítása, díszvilágítás). Szoros, mindennapi együttműködés jellemző az Önkormányzattal és annak Hivatalával.

### **PROJEKTLEBONYOLÍTÓ IRODA**

A városfejlesztési igazgatóság és a mázsa téri projektiroda összevonásából alakult „legfiatalabb” szervezeti egységünk a Projektlebonyolító Iroda. Nevéből adódóan ez az egységünk a nagy projektek megvalósításával foglalkozik (pl. Szervátiusz Jenő Általános Iskola felújítása, Mocorgó Óvoda építése, Újhegyi Uszoda és Strandfürdő felújítása). Feladatuk komplex, több területről vannak szakemberek: projektmenedzser, pénzügyi és műszaki szaktudással rendelkező kollégák végzik el az egy-egy projekthez kapcsolódó összes feladatot.

### **PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA**

A fizető parkolás beindítása 2013. október 1. napján került sor. A 2017. évben elindult a második fizető parkolási övezet, amely kapcsán az irodai alkalmazottak létszáma nem nőtt, viszont parkolóellenőröket kellett felvenni, az új helyszínen végzendő parkolásüzemeltetés

kapcsán. Az iroda munkatársai mára rutinos kollégák a szakterületen.

## **GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG**

A Gazdasági Igazgatóság végzi a pénzügyi, számviteli feladatokat, az Önkormányzattal szorosan együttműködve. A fluktuáció igazgatóságukon a legkisebb, így tapasztalt, rutinos kollégák segítik a társegyeségek munkáját a gazdasági területen. Kollégáink a gazdasági területen belül egyedi feladatokat látnak el, pénzügyi, számviteli, munkaügyi vonalon, és ezeken a részlegeken belül is munkafolyamatokra vannak tagolva a feladatok (pl. vevőkezelés, szállítókezelés, díjszámlázás).

## **SZERVEZÉSI ÉS ÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG**

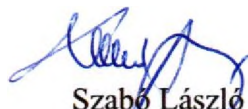
A szervezési és üzemeltetési igazgatóság biztosítja a szakágak részére a munkavégzéshez szükséges háttérrel. Az igazgatóságon dolgozó informatikai szakemberek, iratkezelési kollégák, a vagyonvédelmi munkatársak, gondnoksági dolgozók elengedhetetlen fogaskerekei gépezetünknek. A 2021. évtől a Ceglédi utca 30. székhelyen, valamint a Gergely bánya területén saját, szakképzett kollégáink végzik a vagyonvédelmi feladatokat, amely tevékenységgel jelentős költség-megtakarítást tudunk elérni.

### ***Összefoglalás***

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

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, 2023. március 23.

  
Szabó László  
vezérigazgató

## VIII. ÜGYFÉLELEGEDETTTSÉGI BESZÁMOLÓ

A 2022. év során is megelégedettségi felmérést végeztünk ügyfeleink körében. A felméréshez felhasznált nyilatkozatok önkéntes válaszadáson 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 vehetők igénybe;
- az ügyfelek tekintetében megállapítható, hogy eltérő életkorúak, eltérő szociális helyzetűek, továbbá képzettségüket tekintve színes kép és széles spektrum mutatkozik.

A mérés folyamata

Társaságunk 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 válaszadásra. A kitöltött kérdőíveket a helyben kellett kitölteni és leadni.

Kérdéssor típusa: a „Skála”, un. 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 Igazgatóság, a Társasházkezelő csoport, a Gazdasági Igazgatóság, az Ingatlanügyi Iroda, a Kezelési Igazgatóság és a Parkolásüzemeltetési Iroda helyszínén végeztük el.

Összesen **327 db** kérdőív érkezett be, az alábbi bontás szerint:

- Kezelési igazgatóság: 78 db
- Társasházkezelő csoport: 45 db
- Gazdasági igazgatóság: 85 db
- Ingatlanügyi iroda: 29 db
- Parkolásüzemeltetési iroda: 90 db



### **Alkalmazott módszertan**

A mérési eljárás típusai közül a kérdőíves megkérdezést alkalmaztuk. Az értékelést ebben az esetben globális szinten (összelegettség) 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 ügyfélelégedtség-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 válaszára 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*, a *Nagyon*, a *Viszonylag*, a *Nem igazán*, és az *Egyáltalán nem* elégedettségi 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 váróteri 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

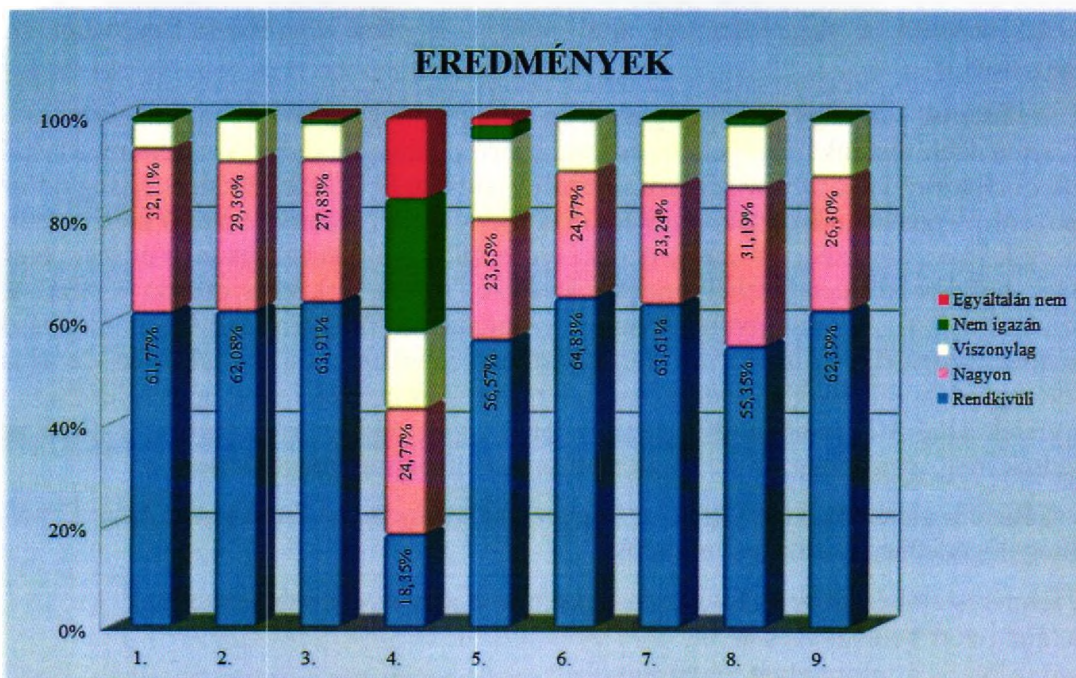
A vevői elégedettség értékelését a kérdésekre előre meghatározott pontszámok (1-5) tekintetében adott válaszok alapján végeztük el. Az értékelésnél kérdéskörönkénti statisztikai jellemzőt, azaz az átlag értéket határoztuk meg.

A kérdésenkénti megállapított átlag értékek adták az általános elégedettségi mutatót, mely az általános elégedettségi 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. A feldolgozott adatok alapján grafikon segítségével.

Az alábbi kérdéseket tettük fel:

1. Mennyire elégedett a szolgáltatásainkhoz kapcsolódó tájékoztatóinkkal?
2. Mennyire elégedett szolgáltatásaink, ügyintézésünk menetével?
3. Mennyire elégedett munkatársaink szakértelmével, tájékoztatásával?
4. Mennyire elégedett az ügyfélfogadó területtel?
5. Mennyire elégedett az információk elektronikus (internetes) elérhetőségével?
6. Mennyire elégedett munkatársaink segítőkészségével?
7. Mennyire elégedett a kapcsolattartás színvonalával?
8. Mennyire elégedett a díjak költségek kiközlésének módjával?
9. Mennyire elégedett a díjak kiközlésének átláthatóságával

A kérdésekre adott válaszokat az alábbi diagrammon mutatjuk be:



### **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, hasonlóan az elmúlt évekhez.

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 ügyféltér megítélése, valamint az ügyféltérbe 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.*

Szervezeti egységeink külön vizsgálatokor megállapítható, hogy a működés különböző szegmenseiben vizsgált megelégedettségi szint kiegyensúlyozott, minden vizsgált terület az átlagos megfelelés feletti kategóriában jelenik meg.

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 megelégedettségére 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, hiszen a Ceglédi utca 30. a városközponttól, valamint az Önkormányzat épületétől is messze esik.

2022. évi éves működési jelentés / Ügyfélelégedettség beszámoló

---

A 2022. évben telephelyünkön személyesen megjelent ügyfeleink, a korábbi évek magas megjelenéséhez képest, a vírus-helyzet óta jóval kevesebb számban jelentek meg, de normál helyzetben általánosságban több mint 10.000 ügyfélbelépés valósult meg.

Ügyfeleink véleménye, valamint száma egy, a kerület városközpontjában lévő ügyfélszolgálat üzemeltetésének szükségességét is jelenti.

Össességében 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 tovább fejlesztenünk a jövőben.



## IX. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSI BESZÁMOLÓ

### 1. BEVEZETÉS

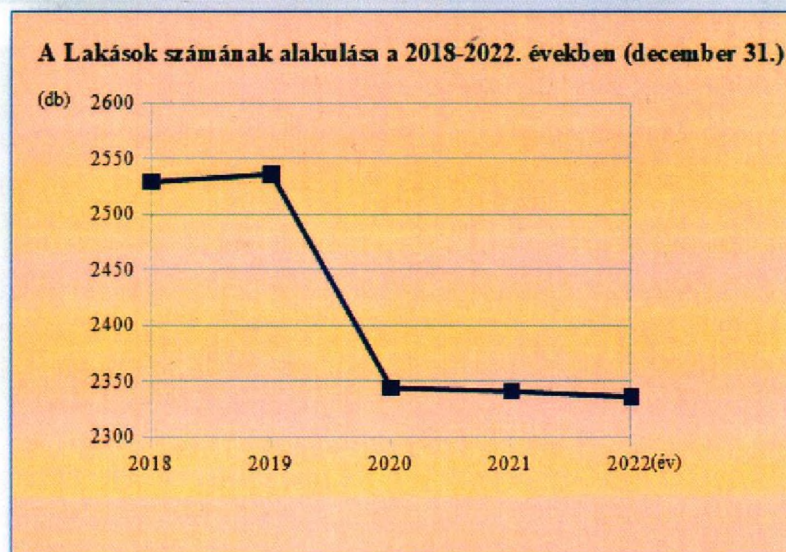
Budapest Főváros X. kerület Köbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012.(IX.24.) számú rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet) 20.§ (5) bekezdése előírja, hogy a Köbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek (a továbbiakban: Vagyonkezelő),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

### 2. A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI

#### a) A Lakások számának alakulása a 2018-2022. években

A Lakások száma az elmúlt évek során – a lakásvásárlások ellenére – az értékesítések, lakásösszevonások, bontások, illetve a 2020. évben a bérbeadással már nem hasznosítható lakások lakásgazdálkodásból történő kivonásának eredményeként kisebb-nagyobb mértékben, de folyamatosan csökkent. A Lakások számának – elmúlt öt évben történt – változását az alábbi táblázat és a diagram mutatja.

év	december 31-i állapot	változás (előző évhez képest)
	(db)	
2018	2 529	- 6
2019	2 536	+ 7
2020	2 344	- 192
2021	2341	-3
2022	2336	-5



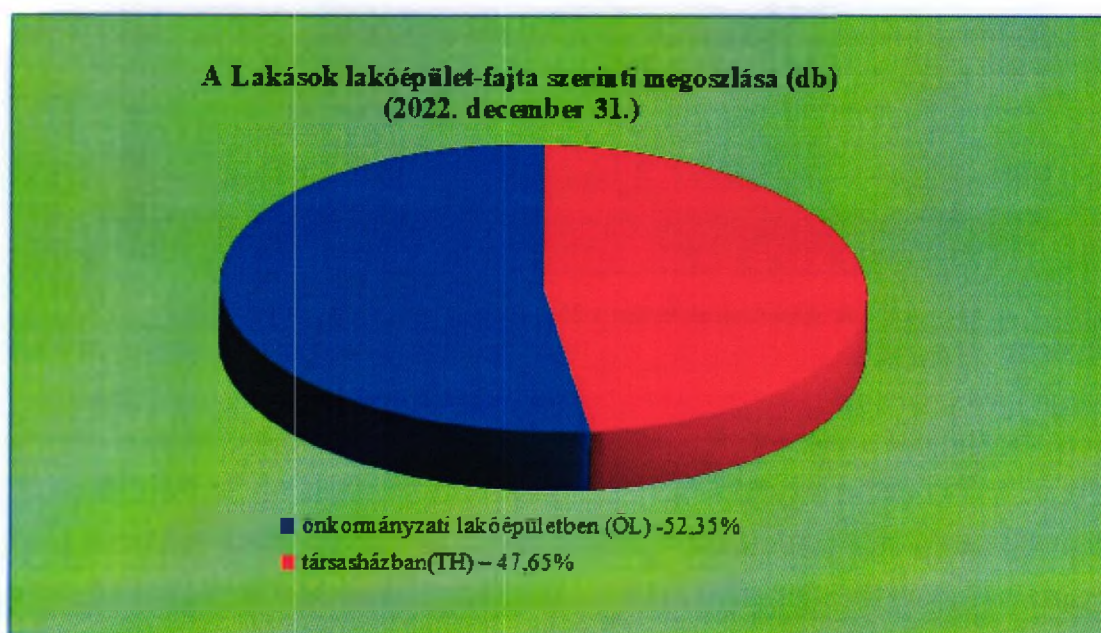
A 2022. év folyamán a Lakások számának összességében 5 db lakással történő csökkenését az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlanok) a lakásvásárlás, értékesítés és a bérlakásállomány korszerűsítése érdekében eszközölt lakásösszevonás befolyásolta.

**b) A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása a 2018-2022. években**

A Lakások lakóépület-fajta szerinti, évenkénti alakulását az alábbi táblázat, míg a 2022. december 31. napján tulajdonban lévő Lakások számának épület típusonkénti megoszlását az azt követő diagram szemlélteti.

december 31.	önkormányzati lakóépületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
	(db)		
2018	1 364	1 165	2 529
2019	1 341	1 195	2 536
2020	1 238	1 106	2 344
2021	1 224	1 117	2 341
2022	1223	1113	2336

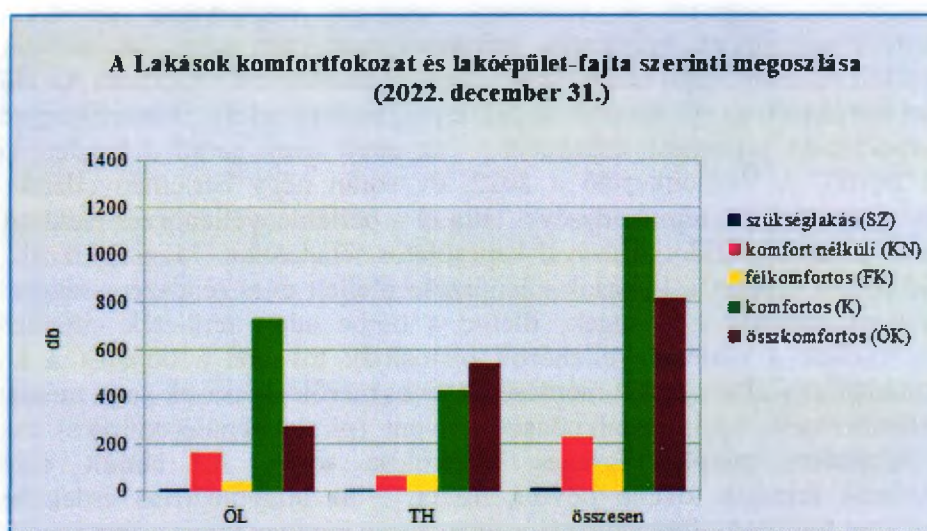
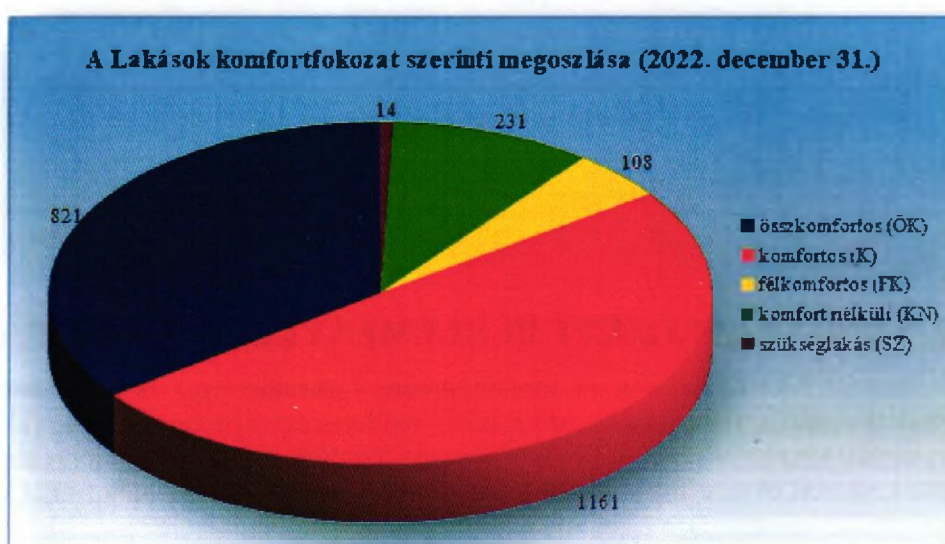
A Lakásállományban történt változás a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlását – a 2021. évi záróállományhoz viszonyítottan – 2022. év végére arányában jelentősen nem módosította (ÖL-52,35%, TH-47,65%).



**c) A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2022. 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 mintegy 85%-a a komfortos és összkomfortos kategóriába tartozik, az alacsony komfortfokozatú vagy komfort nélküli lakások aránya még továbbra is igen jelentős.

2022. december 31.	szükség lakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	félkomfortos (FK)	komfortos (K)	összkomfortos (ÖK)	összesen
ÖL	9	165	39	732	277	1223
TH	5	66	69	429	544	1113
<b>Összesen:</b>	<b>14</b>	<b>231</b>	<b>108</b>	<b>1161</b>	<b>821</b>	<b>2336</b>



**d) A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2022. 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	8	1	0	0	0	0	9
	TH	5	0	0	0	0	0	5
	<b>összesen:</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
KN	ÖL	141	11	11	2	0	0	165
	TH	62	3	1	0	0	0	66
	<b>összesen:</b>	<b>203</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>231</b>
FK	ÖL	30	4	4	1	0	0	39
	TH	40	20	8	0	1	0	69
	<b>összesen:</b>	<b>70</b>	<b>24</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>108</b>
K	ÖL	444	63	186	19	18	2	732
	TH	276	69	69	9	6	0	429
	<b>összesen:</b>	<b>720</b>	<b>132</b>	<b>255</b>	<b>28</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>1161</b>
OK	ÖL	80	76	82	19	16	5	278
	TH	76	123	199	28	113	5	544
	<b>összesen:</b>	<b>156</b>	<b>199</b>	<b>281</b>	<b>47</b>	<b>129</b>	<b>10</b>	<b>822</b>
<b>összesen:</b>		<b>1162</b>	<b>370</b>	<b>560</b>	<b>78</b>	<b>154</b>	<b>12</b>	<b>2336</b>

**3. A 2022. ÉVBEN ELVÉGZETT BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK**

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) és a Lakásrendelet vonatkozó rendelkezései 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 Vagyongkezelő 2009. évtől egy külön, a bérleményellenőrzési tevékenység ellátására létrehozott csoportot is működtet, melynek munkatársai az éves rendszeres bérleményellenőrzések mellett bejelentés, önkormányzati vagy saját, lakáskezelői igény felmerülése esetén a Lakásokban rendkívüli bérleményellenőrzést végeznek. Az eltelt évek során a csoport létszáma – az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve az egyre bővülő feladatok maradéktalan teljesítése érdekében – az eltelt évek során a kezdeti két főről folyamatosan bővült. A Vagyongkezelő a 2022. év során négy bérleményellenőr és egy adminisztratív munkatárs közreműködésével látta el a bérleményellenőrzés előkészítésével, lebonyolításával és az adatfeldolgozásával kapcsolatos feladatokat. Megjegyezzük, hogy a Bérleményellenőrzési csoport a Lakások ellenőrzése mellett éves rendszerességgel végzi a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetve a bérbe adott területek ellenőrzését is. Alapfeladataik mellett a bérleményellenőrök biztosítják továbbá a bejutást a közüzemi szolgáltatók munkatársai által végzett mérőcserék, éves mérőleolvasások vagy mérőátíráshoz kapcsolódó ellenőrzések, lakásgazdálkodásból kivont (pl. lakóépület-kiürítés) ingatlanok esetében a közüzemi mérők végleges leszerelése során. Az elmúlt években a bérleményellenőrök feladata tovább bővült, hiszen – az állagmegóvás érdekében – az Önkormányzat által felújított, illetve pl. a Hős utca 15/a-b ingatlan kiürítéséhez kapcsolódóan vagy egyéb céllal Kőbányán, illetve a főváros egyéb kerületeiben megvásárolt lakások heti rendszerességgel ellenőrzését (téli időszakban a temperáló fűtés ellenőrzése is), szellőztetését is el kell látniuk.

## 2022. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

A 2022. évi bérleményellenőrzéseket – az elmúlt évek tapasztalatai és a 2016 decemberében a Humánszolgáltatási Bizottság által is megismert és jóváhagyott bérleményellenőrzési szabályzatban (továbbiakban: Bérleményellenőrzési Szabályzat) foglaltak 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 közüzemi mérői megvannak-e, azok jogi zárai sértetlenek-e, melyek az ellenőrzéskor aktuális óraállások, leszerelt vagy jogi zárral ellátott közműóra esetében vélelmezhető-e az illegális közművételezés;
- a Lakás nyilvántartott komfortfokozatában, illetve területében, helyiségeinek számában, funkciójában történt-e változás (pl. engedély nélküli beépítés, hozzáépítés, komfortosítás, fűtéskorszerűsítés);
- a Lakás és annak berendezései, szerelvényei, falai, burkolatai és nyílászárói megfelelő állapotúak-e, a szociális alapú bérbeadáshoz kapcsolódóan jogszabály által előírt karbantartási kötelezettségét a bérlő/lakáshasználó teljesítette-e;
- a Lakásban az arra jogosult, bejelentett személyek tartózkodnak-e, azt életvitelszerűen használják-e;
- a bérlőnek/jogcím nélküli lakáshasználónak van-e bérleti/használati-, illetve közüzemi díjtartozása (a közüzemi tartozások ellenőrzése a bérlő/lakáshasználó által rendelkezésre bocsátott számlák alapján történik);
- ha az ellenőrzést megelőzően bármilyen bejelentés, panasz érkezett a bérlővel/lakáshasználóval vagy a lakáshasználattal kapcsolatban, a panaszolt körülményt, tevékenységet megszüntették-e.

**A bérleményellenőrzések statisztikai adatai**

(db)

	2018	2019	2020	2021	2022
a) Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	2 057	2 013	1 994	2 023	1994
b) Adott évben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	51	63	52	50	50
c) Üres lakások száma év végén	472	523	350	318	342
d) Adott évben kezdeményezett éves, rendes bérleményellenőrzések száma (f+g+h+i)	2 320	2 365	2 270	2 347	2338
e) Lakbér-felülvizsgálattal kiegészülő éves, rendes bérleményellenőrzés	-	-	-	-	-
f) Első alkalommal sikeres ellenőrzések	1 915	1 890	1 856	1 961	1907
g) Második értesítést követően sikeres ellenőrzések	278	254	-	273	312
h) Eredménytelen éves ellenőrzések száma	127	221	296	113	119
i) Eredményes rendkívüli bérleményellenőrzések	171	218	244	226	234
j) Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	757	1 817	1 790	1 700	1 879
k) Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény:	41	37	35	23	18
l) – lakás műszaki állapotával kapcsolatos probléma	23	37	35	23	18
m) – közművételezéssel kapcsolatos probléma	-	18	-	-	-

\*Az adat az összes, tehát az év végéig már kiürített vagy jogcím nélküli használat miatt kiürítésre váró, tartozással érintett lakások számát mutatja.

### **Ütemezett bérleményellenőrzések**

2022. évben 2 338 darab ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményezett a Vagyonkezelő. Az ütemezett bérleményellenőrzésekről a bérlők/lakáshasználók értesítését és az ellenőrzéseket már az év első hónapjában megkezdjük, szem előtt tartva azt a célt is, hogy a szükséges „utóellenőrzéseket” is lebonyolíthassuk az év végéig. Az éves rendszeres bérleményellenőrzést mind a bérbe adott, vagy jogcím nélküli személy által használt Lakások esetében kezdeményeztük, illetve a már üres Lakásokban is elvégeztük.

Az ütemezetten indított ellenőrzések során a Lakások közel 82%-ának ellenőrzése az első értesítés alapján eredményesen zárult (ide soroljuk az üres Lakások ellenőrzését is). Az első értesítés alapján eredménytelen ellenőrzések esetében az ún. utóellenőrzést a 2022. IV. negyedévében bonyolította le a Vagyonkezelő, melynek eredményeként további 312 lakás ellenőrzése teljesült. A további, eredménytelenül zárult éves ellenőrzések egy részében a korábban felmondott bérleti jogviszony miatt a lakást jogcím nélkül használók együttműködésének hiánya, vagy a bérlő elhalálozása miatti rendezetlen státusz miatt (pl. hagyatéki eljárás miatt a lakás még nem került vissza a Vagyonkezelő birtokába) ütközött akadályba a bérleményellenőrzés.

### **Rendkívüli bérleményellenőrzések**

A rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2016. évi adatokhoz viszonyítottn az elmúlt évek során jelentősen csökkent, mely annak is köszönhető, hogy a lejáró, határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlőknél az újbóli bérbeadáshoz kapcsolódó ellenőrzést a korábbi évek gyakorlatával ellentétben – a Bérleményellenőrzési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően – már az éves rendszeres bérleményellenőrzés keretében végzi el a Vagyonkezelő. [Ezek a bérleményellenőrzések a lejáró határozott idejű szerződésekhez kapcsolódó ellenőrzések, a lakás újbóli bérbeviteléhez szükséges bérlői intézkedésekre történő felhívással kiegészülve – a bérleti szerződés lejártát megelőzően (45 nappal a lejárat előtt) – ütemezetten valósulnak meg.]

Az alábbi táblázatban részletezett rendkívüli ellenőrzések esetében a bérleményellenőrök ténylegesen 242 alkalommal jártak kint a bérleményekben. A rendkívüli ellenőrzések egy része már első alkalommal eredményesen zárult, néhány esetben azonban csak többszöri próbálkozás eredményeként sikerült a lakás használóját otthon találni vagy a lakásba – esetenként rendőri közreműködéssel – bejutva ellenőrizni a vizsgálandó probléma fennálltát. A sikeres rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2022. évben 234 darab volt.

A Bérleményellenőrzési csoport a rendkívüli bérleményellenőrzéseket a:

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

## 2022. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

A 2018-2022. évben indított rendkívüli bérleményellenőrzések statisztikai adatai, az igénylések alapján:

Rendkívüli bérleményellenőrzést kezdeményező	2018	2019	2020	2021	2022
	(db)				
Vagyonkezelő Kezelési és Tulajdonosi csoport	147	126	142	104	129
Vagyonkezelő Jogi csoport	0	8	0	0	0
Vagyonkezelő Szerződéskötő csoport	9	0	32	32	7
Egyéb (bérelő, tulajdonos, döntés-előkészítő, közüzemi szolgáltató, stb...)	85	97	108	109	106
<b>Összesen:</b>	<b>241</b>	<b>231</b>	<b>254</b>	<b>245</b>	<b>242</b>

A 2022. év folyamán is számos bejelentés érkezett az együttélés szabályainak megsértésére (házi rend megsértése, engedély nélküli lakásba befogadás/lakásátadás, lakás rendeltetészerű használatának hiánya miatti rovarfertőzöttség stb.), illetve önkormányzati lakások albérletbe adására vonatkozóan, mely bejelentések alapján indított rendkívüli bérleményellenőrzések egy részénél a panaszolt tevékenység igazolást nyert. A rendkívüli bérleményellenőrzések során szerzett tapasztalatok, információk, illetve az ehhez kapcsolódóan megtett intézkedések – a bérleti jogviszony esetleges megszűnését követő újbóli bérbevételi kérelem esetén – a Polgármesteri Hivatal munkatársainak döntés-előkészítő munkáját és így a Bérbeadó döntését segíthetik. A tapasztalt rendellenességek, a szomszédok, a sértettek által megadott információk és az ott tartózkodókkal kapcsolatos megállapítások alapján a Vagyonkezelő minden esetben megtette a szükséges intézkedéseket (felszólítás, szükség esetén a bérleti jogviszony felmondása, lakásban tartózkodó jogcím nélkülivel szembeni intézkedés, jogi eljárás indítása).

A korábbi években folytatott ellenőrzések során néhány bérlemény esetében, 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 közműszolgáltatást igénybe vevő családoknak szinte minden esetben bérletdíj-tartozása is volt, 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, bérelő általi birtokbavétele során rendelkezésre bocsátott közüzemi mérők hiánya a bérbeadási feltételeket befolyásolja. Ilyen esetekben az újbóli bérbeadás feltétele a közüzemi mérők kijelölt bérelő általi visszaszerelése, ami jellemzően kártyás mérő felszerelésével valósul meg.

Az elmúlt években rendes vagy rendkívüli bérleményellenőrzés keretében több esetben kiderült, hogy az önkormányzati bérlakás nem az arra jogosult bérelő vagy a volt bérlelőből jogcím nélküli lakáshasználóvá vált személy lakja, hanem azt az Önkormányzat hozzájárulása nélkül albérletbe adással továbbhasznosította. Az albérletbe adásban érintett lakások esetében

## 2022. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

– amennyiben a lakásra még érvényes bérleti jogviszonnal rendelkezett a bérlő – mind a határozatlan, mind pedig a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében intézkedtünk a bérleti jogviszony felmondására, valamint az ún. albérlőkkel szemben gyorsított lakáskiürítési eljárást indítottunk. Az albérlőkkel szemben a kirendelt bírósági végrehajtó rendre fogatosította a lakáskiürítést.

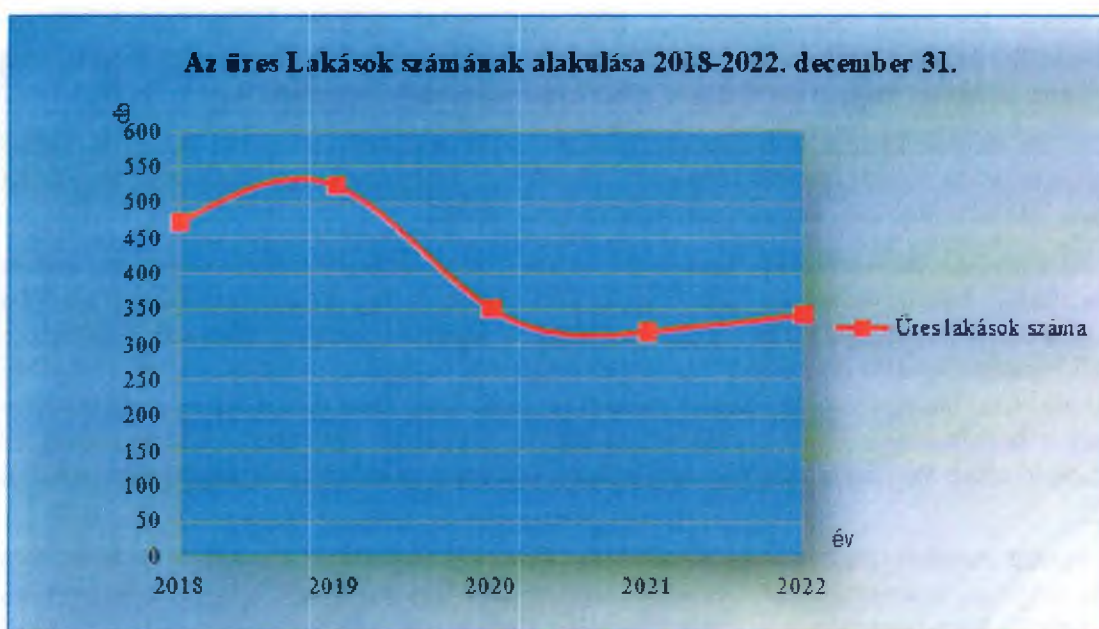
A 2022. évben – ahogy már az ezt megelőző években is – több esetben érkezett bejelentés a Vagyonkezelőhöz, hogy egy-egy önkormányzati lakás rovarfertőzött (csótány, ágyi poloska), s ez a körülmény veszélyezteti a lakókörnyezetet. A Vagyonkezelő ezekben az esetekben azonnal fellépett, s ha a felszólítás ellenére a bérlő/lakáshasználó saját költségén nem végeztette el a rovarirtást, akkor haladéktalanul intézkedett a rovarirtás önkormányzati költségvetés terhére történő elvégzéséről. A lakókörnyezet átfertőződésének megelőzése érdekében egy-egy lakásban akár több alkalommal is el kellett végeztetni a rovarirtást. (A rovarirtás Önkormányzat által viselt költségeit a bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó a bérleti/használati díj mellett köteles az Önkormányzat részére utólagosan megfizetni.) Az ilyen problémában érintett lakások és családok esetében – esetenként a család életvitele miatt – fennáll az újbóli rovarfertőzés veszélye.

### Üres Lakások bérleményellenőrzése

Az elmúlt évek során a tervezett lakóépület-kiürítések, a végrehajtási eljárások vagy a bérlők (elhunytak esetén a hozzátartozók) által kezdeményezett önkéntes lakásátadás okán az üres Lakások száma jelentősen megnövekedett. A paramétereit alapján bérbeadással még hasznosítható üres lakások egy részét az Önkormányzat rövid időn belül hasznosítani tudta.

A 2022. december 31. napján üresen álló 342 darab Lakás közül 199 darab bérbeadással önállóan, vagy műszaki paramétereit miatt lakásbővítés céljára hasznosítható.

Az önkényes lakásfoglalások megakadályozása érdekében a 2012. év elejétől 48 óránként visszatérően, szakcéggel ellenőriztetjük az üres Lakásokat. Az üres Lakások zártságának, zár szerkezet 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 2022. évben az üres Lakásokba önkényesen senki nem költözött be.





#### **4. A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE**

A 2018-2022. év folyamán lefolytatott bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolási munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk, azonban sok esetben a fürdő vagy WC helyiség berendezéseinek állapota is rontotta a lakás állapotát, a karbantartás hiánya esetenként a szomszédos lakásokban (oldalsó vagy alsó szomszéd) is ázási károsodást okozott. A Lakásrendelet által előírt, a Lakásállomány rendeltetésszerű használatának fenntartásához szükséges munkálatok elvégzésére a bérleményellenőrök minden alkalommal jegyzőkönyvben felszólították a bérlőket, illetve a Vagyonkezelő külön írásbeli felszólítást is küldött az érintetteknek a kötelezettségeik teljesítésére. A hiányosságok bérleményellenőrök általi észrevételezése esetén a bérlők általában arra hivatkoznak, hogy anyagi lehetőségek hiányában nem tudják elvégezni a lakáskarbantartási munkálatokat. A jegyzőkönyvben is rögzített, illetve levélben megerősített felszólítás alapján a bérlőre tartozó munkák pótlását a tárgyévet követő bérleményellenőrzéskor vesszük számba. A fürdő és WC helyiségek berendezéseinek meghibásodásából adódó károkozás minimalizálása érdekében azonban néhány esetben a bérlő helyett a Vagyonkezelőnek kellett beavatkozást végeznie.

Számos bérlakás esetében problémát jelent, hogy a nyílászárók karbantartását, felújítását, cseréjét a bérlő a lakás használata során nem végzi el, így az elhasználódott, nehezen záródó/illeszkedő nyílászárók miatt a lakás kifűtöttsége sem megfelelő, ami további műszaki problémák megjelenését eredményezheti.

Továbbra is nehezen kezelhető probléma a rossz műszaki állapotú, gazdaságosan fel nem újítható épületek lakásaiban lakók karbantartási kötelezettségének kikényszerítése. Ezek a Lakások rossz műszaki állapotúak, a falak szigetetlenek, a lakás használatától, fűtöttség mértékétől 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 rezsiköltségeit.

A Lakások hasznosítása során visszatérő problémaként jelentkezik, hogy a bérlők/használók a bérleményt nem fűtik megfelelően. A konyha és fürdőszoba használata során keletkező, valamint a ruhák lakáson belüli szárításából eredő pára – és különösen a műanyag nyílászáróval rendelkező lakások esetében – a rendszeres szellőztetés hiánya 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. A Lakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának fenntartása érdekében a 2020. évtől – a bérleményellenőrzések alkalmával, illetve új bérbeadás esetén a szerződéskötéssel egyidejűleg – minden egyes bérlő részére átadják kollégáink a Lakáshasználati útmutatót. A Lakáshasználati útmutató részletezi a Lakás rendeltetésszerű használatának biztosítása, állagmegőrzése érdekében betartandó szabályokat.

Az ellenőrzések során esetenként 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 (pl. hangoskodás, szomszédok közötti konfliktus), illetve az ellenőrzést kiváltó problémát az ellenőrzés során jellemzően nem tapasztalunk, a panaszolt tevékenységet utólagosan bizonyítani nehezen lehet. Ilyen esetek felmerülése esetén a panaszolt személyt rendkívüli bérleményellenőrzés keretében és hivatalos levélben is felszólítja a Vagyonkezelő az együttélés szabályainak betartására, illetve tájékoztatja az ennek

elmaradása esetén várható következményekről.

További nehézséget jelent, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok közös területeit nem rendeltetésszerűen, sok esetben lomok tárolására használják a bérlők. A szükséges intézkedéseket – bejelentések kivizsgálása, bérlők felszólítása – minden esetben megtesszük, azonban az esetek többségében a lomoknak a házban lakók nyilatkozata alapján nincs gazdája, így az önkormányzati ingatlan rendezettségének biztosítása érdekében – időszakosan akár többször is – az önkormányzati költségvetési keret terhére kell a lomtalanítást elvégeztetnünk.

## **5. A 2022. ÉVI BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉS ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSAI**

A bérleményellenőrzések során a bérlők/használók többsége együttműködő. Az együttműködést nem tanúsító lakók 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 igazoltan vagy bejelentés nélküli távollévők közül (pl. külföldön vagy vidéken dolgozik stb.) 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/lakáshasználó a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, és egyúttal elmulasztja a karbantartási és felújítási munkákat (festés, mázolás, nyílászárók-, burkolatok- és berendezési tárgyak javítása, karbantartása, felújítása, cseréje).

Az ellenőrzések során tapasztalt – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási munkák 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 korábban 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, de annak végrehajtására pl. a moratórium miatt még nem került sor. Tapasztaltuk, hogy a renitens bérlőktől/lakáshasználóktól az atrocitásokat elszenvedők nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak is – még szóban is – nehezen voltak hajlandóak nyilatkozni ezekről a dolgokról, valamint elzárkóztak a további együttműködéstől. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodások, kutyatartás, a közös használatú terek rongálása, illetve a Lakás higiéniai állapota miatt tetek 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 képviselőjében pedig az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére az esetek bizonyíthatóságának hiányában a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.

## 6. A VÉGREHAJTÁSOK

Végrehajtással megvalósult lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

<b>Végrehajtások alakulása a Lakóingatlanokban és a Társasházakban</b>					
	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év
<b>ÖL</b>	16	8	8	0	12
<b>TH</b>	19	26	9	0	18
<b>Összesen</b>	<b>35</b>	<b>34</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

A 2015-2016. évek megvalósult jelentős számú (103-70 darab) végrehajtást követően a 2018-2022. években már csökkent a végrehajtások száma. 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 bérbevétele, illetve a bérleti szerződés megkötése iránt határidőben nem intézkedik, vagy a jogszabályi feltételek miatt a bérleményt részére ismételen bérbé 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 2018-2022. évben lakáskiürítésben érintett személyek jelentős lakbérhátralékot és közüzemi hátralékot (DHK) halmoztak fel. A megvalósult végrehajtások megakadályozták az adósok hátralékainak további növekedését. Néhány esetet kivéve, amikor az adós önként, részletfizetési megállapodás keretében törleszti a tartozását, a hátralékok utólagos behajtása nehézkes, sok esetben a volt bérlő nem utolérhető vagy nem rendelkezik bejelentett munkahellyel, így a végrehajtói letiltás lehetősége sem jelent megoldást a követelés érvényesítésére. A tartozások leírására csak a behajthatatlanság igazolása esetén van lehetőség.

Az alábbi táblázatból is látható, hogy a korábbi, többségében határozatlan idejű bérleti jogviszonyok felmondását követően hosszú évekig folyó peres és végrehajtási eljárások többsége az elmúlt évek során lezárult, így a határozott idejű bérbeadáshoz kapcsolódóan felmerülő új végrehajtási eljárások – melyek egy része gyorsított végrehajtási eljárás – végén már kisebb mértékű rendezetlen tartozás marad vissza a jogcím nélküliek után. Ezen általános megállapításnak látszólag ellentmondanak a 2022. év adatai, azonban ebben az évben került sor számos – a járványhelyzet miatt korábban felfüggesztett – lakáskiürítésre, illetve a korábban piaci alapon bérbé adott lakások birtokbavételére. Ezen korábban piaci alapon bérbé adott lakások esetében – a jogszabály szerinti használati díj (a bérlő által korábban liciten megajánlott bérleti díj kétszerese) – jelentősen megnövelte a tartozásállományt.

A végrehajtással megvalósult kiürítés után a lakásokon hátrahagyott hátralékok

	év	bérletidij-hátralék*	kamat	DHK	Összesen:
ÖL	2018	5 647 395 Ft	97 014 Ft	- Ft	5 744 409 Ft
	2019	9 699 853 Ft	251 659 Ft	- Ft	9 951 512 Ft
	2020	1 108 478 Ft	6 393 Ft	- Ft	1 114 871 Ft
	2021	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
	2022	14 267 700 Ft	1 045 282 Ft	- Ft	15 312 982 Ft
TH	2018	8 195 573 Ft	147 662 Ft	494 459 Ft	8 837 694 Ft
	2019	22 466 368 Ft	1 077 278 Ft	4 310 774 Ft	27 854 420 Ft
	2020	5 754 866 Ft	94 315 Ft	775 291 Ft	6 624 472 Ft
	2021	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
	2022	71 222 277 Ft	5 176 007 Ft	5 095 466 Ft	81 493 750 Ft
<b>2022 összesen:</b>		<b>85 489 977 Ft</b>	<b>6 221 289 Ft</b>	<b>5 095 466 Ft</b>	<b>96 806 732 Ft</b>

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

## ÖSSZEFOGLALÁS

A 2022. év során a Lakásállomány – a lakásvásárlások és az ezt ellensúlyozó értékesítés, lakásösszevonás eredményeként – minimális mértékben csökkent. Az év végén a Lakások száma 2 336 darab, míg ebből az üres Lakások száma 342 darab volt. A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok (52,35%) és a Társasházak (47,65%) között.

2022. év végén a bérbe adott, illetve jogcím nélküli használó által lakott Lakások száma 1994 darab volt. A Lakásállomány éves rendes ellenőrzését ütemezetten végezte a Vagyonkezelő. A felmerült igények, bejelentések alapján adott Lakásokban az év folyamán akár több alkalommal is rendkívüli ellenőrzést tartottak a bérleményellenőrök.

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 2021. december 31. napi állapothoz képest kisebb mértékben csökkent. Az üres Lakások közel 30%-a már nem hasznosítható.

A Lakások törvényi előírás alapján végzett éves ellenőrzése során a bérleményellenőrök – a korábbi évek gyakorlatának megfelelően – vizsgálták, 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. Vizsgálták továbbá a közüzemi órák épségét, a szolgáltatás jogszerű használatát.

A 2022. évi bérleményellenőrzések eredményesen megvalósultak. A 2022. év végéig az éves, rendes ellenőrzések és a rendkívüli bérleményellenőrzések – az esetenként többszöri ellenőrzési kísérletnek köszönhetően – a Lakásállomány mintegy 95 %-ában eredményesen zárult.

Az ellenőrzés tapasztalatai között említjük meg, hogy a bérlemények jelentős részében a

2022. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

bérlők/használók egy része még felszólítás ellenére sem tesz eleget a lakással kapcsolatos karbantartási kötelezettségeinek. A karbantartás elmaradása mellett számos Lakás állapotát negatívan befolyásolja az épület szigetelésének hiánya, illetve az, hogy a bentlakók a lakást nem rendeltetésszerűen használják (zsúfoltság, szellőztetés hiánya), esetleg anyagi lehetőségeikből adódóan a Lakást nem, vagy nem megfelelően fűtik.

A karbantartási kötelezettségek elmulasztása jellemzően a bérleti jogviszonnyal 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 2022. évben is számos rendkívüli bérlemény-ellenőrzést végeztünk. Rendkívüli bérleményellenőrzést 242 esetben kezdeményeztünk, melyből 234 esetben volt eredményes az ellenőrzés. Az ilyen típusú ellenőrzések a lakás újbóli bérbevételére irányuló kérelem elbírálásának elősegítésére, a bérlők/használók reinitens magatartásának ellenőrzésére, közös terület engedély nélküli használatának megszüntetésére, vagy a lakás vélelmezett albérletbe adásának megállapítására irányultak.

A bérleményellenőrök feladatai – az alapfeladatokon kívül – a 2022. évben is kiegészültek azzal, hogy az üres lakások esetében biztosították a közüzemi szolgáltatók részére az üres ingatlanokban a mérő ellenőrzésének vagy a fogyasztási adatok leolvasásának lehetőségét. A korábbi években a lejáró határozott idejű szerződéssel rendelkező személyek esetében az újbóli bérbeadási döntéshez rendkívüli bérleményellenőrzés kapcsolódott, azonban – a Bérleményellenőrzési Szabályzat alapján – 2017. évtől az ilyen típusú, lejáró szerződéssel rendelkező bérlőknél a bérleményellenőrzést már nem rendkívüli bérleményellenőrzés, hanem ütemezett, éves ellenőrzés keretében végzi el a Vagyonkezelő (45 nappal a lejárat előtt, felhívva a bérlő figyelmét a lakás újbóli bérbevételével kapcsolatos ügyintézési kötelezettségeire).

A Lakások 2022. évi ellenőrzéséhez kapcsolódó tapasztalatokat összegezve megállapíthatjuk, hogy az elmúlt évek során alkalmazott ellenőrzési gyakorlatnak és gyakoriságnak, valamint a bérlői együttműködésnek köszönhetően a 2022. évben is többségében eredményesen zárultak az éves rendes ellenőrzések. A bérleti szerződés szerint lejáró, határozott idejű bérleti jogviszonyok esetében az ütemezetten vagy rendkívüli ellenőrzés keretében megvalósuló ellenőrzések és a bérlők intézkedésre történő felhívása segítette a bérlő és bérbeadó együttműködését és az Önkormányzat a bérbeadások (lejárt határozott idejű szerződések, felmondást követő újbóli bérbeadás) során naprakész, tényfeltáró információkra alapozhatta a döntéseit.