

**Előterjesztés**  
**a Képviselő-testület részére**  
**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2023. 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 határozattal 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 2023. évi éves közszolgáltatási szerződést (a továbbiakban: Éves Szerződés) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő 2023. évi éves közszolgáltatási szerződésről szóló 363/2022. (XII. 15.) 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 2023. évi jelentését, amely az előterjesztés 2. melléklete.

**II. Hatásvizsgálat**

A Vagyonkezelő a 2023. évi működési jelentés elkészítésével a Keretszerződésben és az Éves Szerződésben vállalt beszámolási kötelezettségét teljesíti. A működési jelentésről az Önkormányzat tulajdonosi jogkörében dönt.

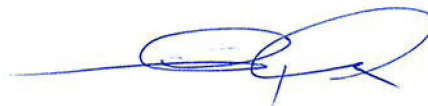
**III. A végrehajtás feltételei**

A Vagyonkezelő a 2023. évi működési jelentésében 229 636 561 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, 2024. április „12”



Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

*d. Szabó*

Dr. Szabó Krisztián

jegyző

*u.*

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

**.../2024. (IV. 18.) határozata**

**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2023. évi éves működési  
jelentéséről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – közszolgáltatási szerződés szerinti – 2023. évi éves működési jelentését elfogadja.



**KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

**2023. ÉVI  
MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

**TARTALOMJEGYZÉK**

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....	3
II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA .....	3
III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA .....	8
IV. 2023. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA .....	18
V. 2024. ÉVI ÜZLETI TERV .....	20
VI. 2024. ÉVI KOMPENZÁCIÓ.....	20
VII. ÉRTÉKELÉS .....	22
VIII. ÜGYFÉLELÉGEDETTSÉGI BESZÁMOLÓ.....	24
IX. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSI BESZÁMOLÓ .....	28

## I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 290/2020. (XII.18.) polgármesteri határozata értelmében Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyonkezelő), 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 parkolásüzemeltetési feladatait. A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként, a 2023. 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 Vagyonkezelő évente, éves közszolgáltatási szerződésben határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy Vagyonkezelő az éves tevékenységről köteles *éves működési jelentésben*, félévente pedig féléves működési jelentésben beszámolni.

Az Éves Szerződés 2023. 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 2023. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

		2022.		2023.		Változás
		január 1.	december 31.	január 1.	december 31.	
Lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 224	1 223	1 223	1 132	-91
	társasházban	1 117	1 113	1 113	1 064	-49
	Összesen:	2 341	2 336	2 336	2 196	-140
Nem lakás célú helyiségek		2 176	2 183	2 183	2 193	10
<b>MINDÖSSZESEN</b>		<b>4 517</b>	<b>4 519</b>	<b>4 519</b>	<b>4 389</b>	<b>-130</b>

2023. január 1. napján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma összesen 2 336 db volt, mely állomány 2023. december 31. napjára 2 196 db-ra csökkent. A 2 336 db lakásból 1 132 db az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokban, 1 064 db pedig társasházakban található. A lakások számának csökkenését az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban a lakásvásárlás, értékesítés és a 310/2032. (IX.21.)

számú határozat alapján a lakásállományból történő kivonások együttes hatása befolyásolta.

2023. december 31. napján a lakásállomány 88,84%-a volt bérbe adva.

A Vagyonkezelő az Önkormányzat ingatlangazdálkodási koncepciója alapján a 2023. 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 nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek 2023. január 1. napján nyilvántartott állománya 2 183 db volt, mely év végére 2 193 darabra növekedett, az újonnan hasznosított területek (gépkocsibállóhelyek) száma miatt. Az összesen 2 193 darabszámú állományból ugyanezen fordulónapon 707 db bérlemény volt üres (ebből 347 db helyiség, 63 db telek/terület, valamint 297 db egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló), azaz a nem lakáscélú ingatlanok 67,76%-a volt bérbe adott.

### **BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK**

A lakások ütemezett ellenőrzését az év elején kezdtük meg. Az év folyamán összesen 8 337 esetben kezdeményeztük az éves rendes ellenőrzést. Az éves ellenőrzések során az első kiértékelés alapján 1 967 alkalommal zárult eredményesen bérleményellenőrzés. A lakásbérleményekben 230 alkalommal tartottunk rendkívüli bérlemény-ellenőrzést, mely ellenőrzések nagy része (212) már az első alkalommal eredményesen zárult.

A lakások ellenőrzésével párhuzamosan és ütemezetten kezdtük meg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. A 2023. évben 1 020 esetben kezdeményeztük a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését, melyek közül 631 db üres, illetve 389 bérbe adott helyiség volt.

### **BÉRLETI SZERZŐDÉSEK**

#### **Lakások**

2023. évben 351 db lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, melyből 29 db új bérbeadás, 10 db lakáscsere, és 312 db lakás újbóli bérbeadása vagy a jogviszony folytatása volt.

#### **Nem lakás célú helyiségek**

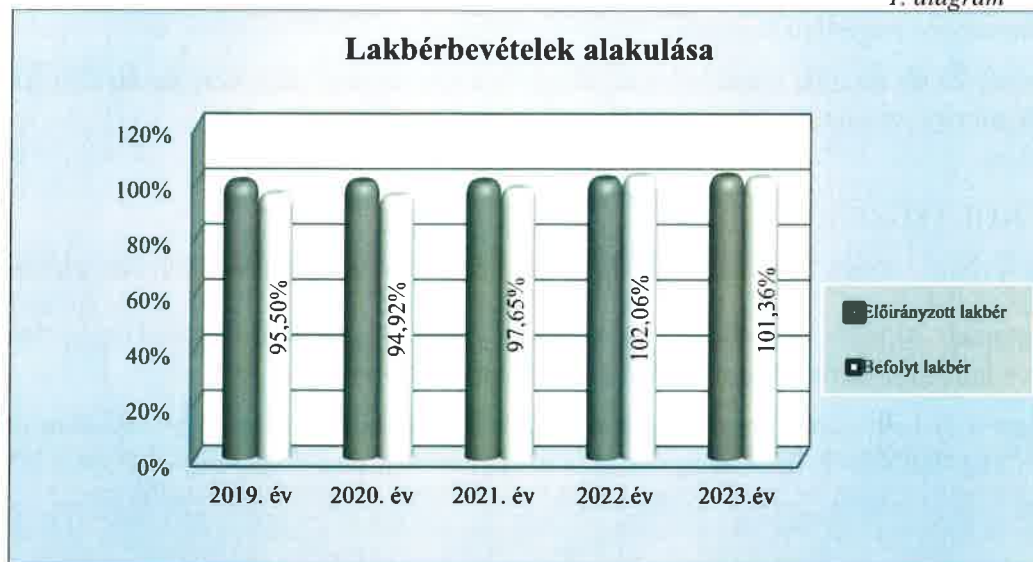
Helyiségek esetében 2023. december 31. napjáig összesen 171 db új bérleti szerződést kötöttünk, valamint 13 db szerződésmódosítást hajtottunk végre.

### **BÉRLETI DÍJAK**

#### **Lakások**

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 101,36%-os teljesítést mutat. A 2023. évben lakbérek tekintetében (távhődíjjal együtt) mindösszesen 4 043 eFt hátralékot írtunk le behajthatatlan követelésként. A követelés-kivezetés nélkül 100,81%-os a beszedési hatékonyság.

1. diagram

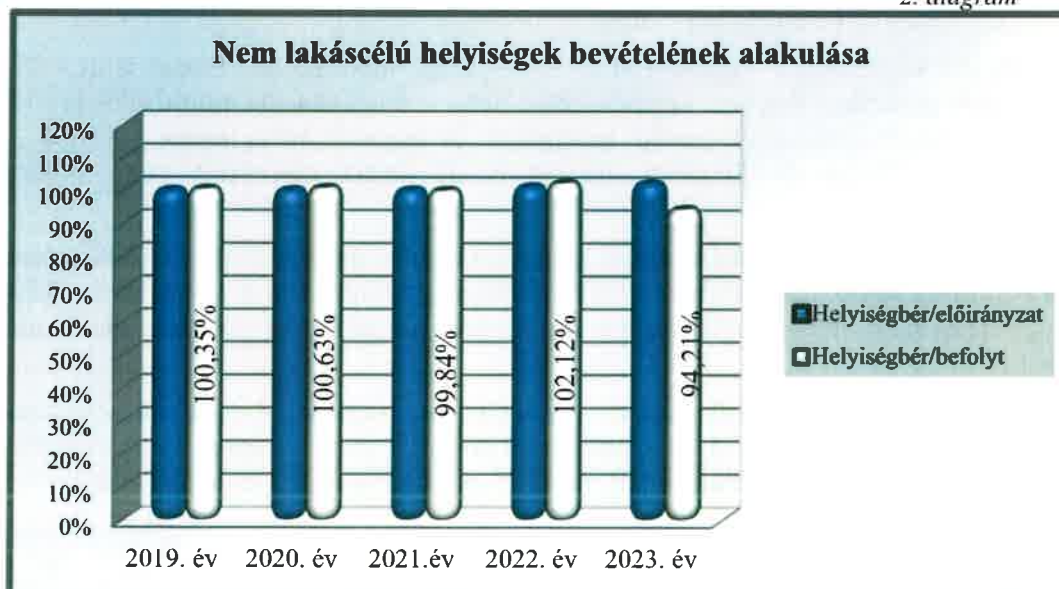


### Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 94,26%-os teljesítést mutatnak). Az elmúlt évek adataihoz képest kisebb hatékonysági százalék oka, a tovább számlázott megnövekedett energiaárak teljesítetlenségéből adódik (mintegy 30 000 eFt).

A 2. diagram a helyiségbérleti díjak alakulását szemlélteti.

2. diagram



### VÉTELÁRHÁTRALÉK-KEZELÉS

2023. évben vételárhátralék címén 174 819 eFt folyt be, amely összességében több, mint 380%-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.

2023. évben 43 ügyfél (41 db lakás és 2 db helyiség tulajdonos) kérte részletre megvásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését (az előző évben 81 igény érkezett). 6 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 2023. évben 20 db fizetési felszólítást küldtünk ki azok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tettek eleget.

### **PARKOLÁSÜZEMELTETÉS**

2023. 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), valamint 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).

2023. évben 2 561 db jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást (2022ben 2 628 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 2023. évben önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 39, helyiségek és területek kapcsán pedig 22 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

Megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül 29 keresetlevelet nyújtottunk be a bíróságra önkormányzati tulajdonú ingatlannal összefüggésben, továbbá 18 db ítélet vált jogerőssé.

Hátralék behajtása érdekében összesen 853 db fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 3 db önkormányzati tulajdonú lakással, 2 db helyiséggel és területtel, 3 db vételárhátralékkal, 845 db pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

Összesen 720 db végrehajtási eljárás indult a tárgybeli időszakban. Ezen belül 685 db végrehajtás indult parkolási ügyben, jogerős bírói ítélet alapján 24 db indult lakáskiürítésre és/vagy hátralék behajtására, 1 db terület kiürítésére és hátralék behajtására, továbbá 2 db vételárhátralék behajtására és kérelem alapján 8 db lejárt szerződés vagy önkényes lakásfoglalás miatt.

Mind a beadott fizetési meghagyások, mind pedig a kezdeményezett végrehajtások száma – javarészt a parkolási ügyek tekintetében – lényegében megduplázódott az előző évhez képest. Parkolási ügyekben 62 db felszámolási eljárás is elrendelésre került, melyben a hitelezői igényt is bejelentettük.

Parkolási ügyekben új gyakorlatként abban az esetben is kezdeményezzük a sokszorosán megbírságolt autótulajdonos gazdasági társaságokkal szemben törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását (a 2023. évben 12 alkalommal, mely alapján kényszertörlés elrendelésére is sor kerülhet), ha ettől a követelés megtérülése nem feltétlenül várható.



**BESZERZÉSEK**

A 2023. évi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző szervezeti egységeink szempontjából csoportosítva).

2. táblázat

egységek		közbeszerzési eljárás					pályáztatás	összes beszerzés
		fajtája						
		uniós	hirdet- ményes	meghívásos	keretmegáll.	összesen		
Kezelési	szervezeti egységek	1	0	0	0	1	1	2
Műszaki		0	0	12	0	12	63	75
Városüzemeltetési		0	0	6	0	6	36	42
Szervezési és Üzemeltetési		0	3	0	0	3	2	5
Projektlebonyolító Iroda		0	3	3	0	6	29	35
<b>Összesen:</b>			<b>1</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>131</b>

A Vagyonkezelő a 2023. évi beszerzéseit az érvényben lévő beszerzési szabályzata, a 2023. évi közbeszerzési szabályzata, a 2023. évi közbeszerzési terve alapján végezte.

A 28 db közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR), a 2023. évre irányadó közbeszerzési értékhatárookra tekintettel folytattuk le.

A munkák értékéből adódóan 27 db eljárást, egyet pedig uniós nemzeti eljárásrend szerint folytattunk le.

A 27 db nemzeti eljárásból 21 db közbeszerzést a Kbt. 115. § (2)-(4) bekezdés alapján nyílt eljárásban folytattunk le, minimum 5 ajánlattevő meghívásával, 6 db eljárást pedig a Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pontja szerinti nyílt, hirdetményes eljárásban.

A 2023. évben az eredménytelen eljárások száma 2 db, ezek lezárását követően új eljárást nem indítottunk. A többrészes eljárások vonatkozásában az eredménytelen részek száma 5 db volt, ezek lezárását követően minden esetben új eljárást indítottunk.

A 2023. évben az Önkormányzat nevében közbeszerzési eljárást nem bonyolítottunk le.

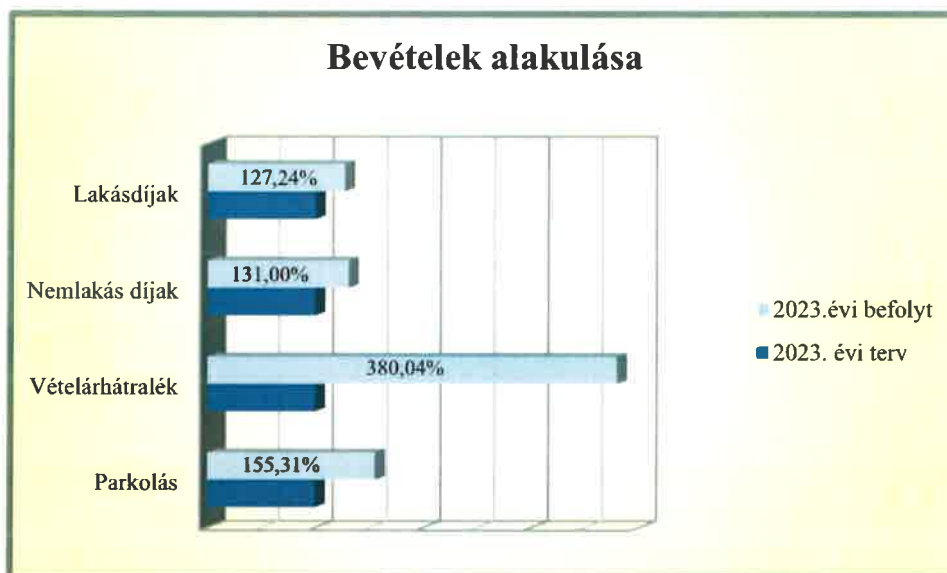
A 2023. évben lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem kezdeményeztek jogorvoslati eljárást a Vagyonkezelővel szemben.

### III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

#### 1. BEVÉTELEK

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

3. diagram



#### LAKÁSOK BEVÉTELEI

A bérbe adott lakásokkal kapcsolatos bevétel (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámlázott díjak) a *tervezetthez képest* 27,24%-kal nagyobb, összességében 159 179 eFt többlet beszédést mutatnak. Némileg torzítja ezt a szép beszédési hatékonyságot, hogy a 2023. évi bevételek tervezésekor az év végén hatályba lépő lakbéremelést, és annak hatásait nem vettük, vehettük számításba.

2022. júliusától külön kimutatjuk a túlfizetések összegét havi elszámolásainkban. A túlfizetések egyenlege 2023. december 31. napján 21 715 eFt. Lakások esetében a túlfizetések egy része előre teljesítésből, végrehajtások esetében a letiltások mellett befizetett önkéntes teljesítésekből, illetve utólagos jóváírásokból (pl. vízdíj átalány törlése) adódik.

2023. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat *kintlévősége* a lakások tekintetében 962 688 eFt (a túlfizetésekkel összegét is figyelembe véve 940 973 eFt). A 2023. 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 416/2023. (XII.14.) KÖKT határozatával döntött. Lakóingatlanok esetében 4 043 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 2023. évben követelésként előírásra került, 2 468 eFt volt, amely összeg teljes egészében lakóingatlanra 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

inkább rá vannak kényszerítve.

Ugyan a 2023. október 1. napjával történt lakbéremelés hatása csak az utolsó negyedévben realizálódott, azonban a rendelet módosítása egyértelműen pozitív mérleget mutat. 2023. év utolsó három hónapjában 76 000 - 77 000 eFt volt a havonta kiszámlázott lakbér összege, ami az azt megelőző időszakban havonta átlagosan 42 000 - 43 000 eFt volt. Egy pontos elemzéshez ez a három hónap rövid időszak, viszont a következő év végén teljesebb képet kaphatunk.

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

3. táblázat

Megnevezés	2023. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések leírása	záró állomány (december 31.)	változás
Bérleti díjak (szociális és piaci alapon bérbe adott összesen)	572 658 618	1 839 024	580 543 532	7 884 914
Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak	213 428 151	286 451	208 437 529	-4 990 622
DHK	180 390 978	1 811 458	173 706 519	-6 684 459
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>966 477 747</b>	<b>3 936 933</b>	<b>962 687 580</b>	<b>-3 790 167</b>
Hátralék DHK nélkül:	786 086 769	2 125 475	788 981 061	2 894 292

### NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK BEVÉTELEI

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó 2023. évi bevételek (helyiség bérleti díj, víz- és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakás fűtés) a tervezett bevételi adatokhoz képest összességében 112 775 eFt bevételt jelent, azaz a beszédési hatékonyság meghaladja a 130%-ot! Ebben az esetben a tervezéskor már számoltunk emeléssel, de az ad hoc (esetünkben a forgatásokkal kapcsolatos) bevételekkel nem lehetett kalkulálni. 2023. évben több, mint 70 000 eFt-ot számláztunk ki filmes produkciók részére.

A 2023. december 31. napi állapot szerint a nem lakás célú helyiségekre az Önkormányzat kintlévősége 213 017 eFt. A túlfizetés nyilvántartott összege 12 566 eFt, nem lakás céljára bérbeadott ingatlanok esetében. A 2023. évi adatokat tételesen megvizsgáltuk, és behajthatatlan követelések leírására tettünk javaslatot, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete, a már előbb említett határozatban elfogadott, és a döntés alapján 4 397 eFt-ot kiveztünk a nyilvántartásból.

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

4. táblázat

Megnevezés	2023. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések leírása	záró állomány (december 31.)	változás
Helyiség-, területbérleti díjak összesen	172 448 634	4 210 410	165 205 359	-7 243 275
Továbbhárított közüzemi és egyéb díjak	9 336 943	186 955	44 668 649	35 331 706
DHK	3 713 863	0	3 142 589	-571 274
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>185 499 440</b>	<b>4 397 365</b>	<b>213 016 597</b>	<b>27 517 157</b>

## ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI

### Lakások elidegenítése

2023. évben egyetlen bérlakás elidegenítésére került sor, a bérlő egy összegben fizette meg a 15 029 eFt összegű vételárat. 2023. december végéig összesen 21 db vételi kérelem érkezett. Két esetben a lakásokat a képviselő-testület elidegenítésre kijelölte, melyből az egyik esetben a bérlő megvásárolta a lakást, másik esetben az árajánlat kiküldését követően a bérlő nem fogadta el az ajánlatot. A képviselő-testület 16 esetben a lakásokat nem jelölte ki elidegenítésre, 3 db kérelem esetében az elidegenítési folyamat a 2024. évre húzódott át.

2023. évben a képviselő-testület 16 db lakást és 1 db lakóingatlant (*Bársonyvirág utca 2/B*) jelölt ki pályázati úton történő elidegenítésre, melyből 8 db lakás elidegenítése volt eredményes. Az értékesítésből 88 068 eFt vételár folyt be.

### Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2023. december 31. napjáig összesen három db nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 4 685 eFt összegben, melyek közül egy eljárás még a 2022. évben indult. Mindhárom esetben a vételár teljes egészében megfizetésre került.

2023. december 31. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan öt vételi kérelem érkezett. A képviselő-testület három nem lakás céljára szolgáló helyiséget elidegenítésre kijelölt, melyek közül egy a 2024. évre húzódik át, két esetben pedig a képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket nem jelölte ki elidegenítésre.

2023. évben a Képviselő-testület 17 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget jelölt ki pályázati úton történő elidegenítésre, amelyből 8 db elidegenítés volt eredményes. Az értékesítésből 27 461 eFt vételár folyt be.

## VÉTELÁRHÁTRALÉK BEVÉTELE

2023. december végére vételárhátralék címen 174 819eFt folyt be, ami a tervhez képest 380,04%-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 2023. évre tervezett bevétel 210,54%-ban teljesült. Nehezen tervezhető összeg. Csak becsülni tudjuk, hogy mennyien fogják igénybe venni a szolgáltatást, vagy hogy hány büntetés kerül előírásra. A várakozási hozzájárulások kiadása kevésbé változik.

## EGYÉB BEVÉTELEK

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző év, évek késedelmi kamatainak 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 2023. évi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 87,58%-ban teljesültek, a felhalmozási kiadások *pénzügyi* teljesítése 51,46% volt.

### 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 terveknek megfelelően alakult, sőt! A 2022. évi áremelkedések kapcsán kialakult tervezési bizonytalanságok miatt nagyobb keretösszeget biztosított az önkormányzat a közüzemi díjakra. A 2023. év őszén látva, hogy jelentős maradvány várható ezeken a sorokon, 200 000 eFt-ot visszarendeztünk, és – ezzel egy időben – a tervezett kompenzációt csökkentettük ezzel az összeggel.

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 gondoskodunk.

A közös költség és felújítási alap felhasználása (lakó és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok esetében is) 2023. évben a költségvetésben elfogadott összeghatáron belül került felhasználásra.

A lakó- és nem lakás célú ingatlanok kéményseprési díjai kapcsán elmondható, hogy a szolgáltató – a portfólió lista egyeztetését követően – a korábbi években kiadott és időközben visszavont számlák helyett új számlákat bocsátott ki, a fedezet mintegy harmadát használtuk fel.

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 soráról 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 szállítás költsége, a felvonók üzemeltetésének költsége, a kamerarendszer üzemeltetési költsége, a lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rágcsálómentesítés, rovarirtás díja. A 2023. évi felhasználás a lakó és nem lakó ingatlanok esetében is a tervezetteknek megfelelően alakult.

A vagyonvédelem soron 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. A vizsgált időszakban havonta átlagosan 570-650 lakás ellenőrzését végeztettük el. Személyi védelemre az év során nem volt szükség.

A nem lakás vagyonvédelem soron 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 beerdősődés elleni védekezés költségét tartalmazza. A 2023. évi feladatot az erre a célra biztosított keret majdnem teljes felhasználásával teljesítettük.

A vételárhátralék-kezelés csekk díja 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; tulajdonos-változások 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:

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerülnek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása – a 2023. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt: összesen 1 164 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 2023. évben az alábbi, előre megtervezett karbantartási jellegű feladatokat végeztük el: Cserkesz utca 15. fszt. 10. lakás karbahelyezése; Gergely utca 17. fszt. 2. lakás karbahelyezése; Petrőczy utca 21. fszt. 2. lakásban a beázást követő javítási munkák; Kolozsvári utca 29-31. lakóépületbe a hőmennyiségmérők javítása; Gergely utca 31., helyiség lapostető javítása; a 420309/60 helyrajzi számú ingatlanon pavilon bontása és tereprendezés; az Alkér utca 3. számú lakóépület balesetveszélyes szárnyának bontása.

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 2023. évben 33 albetétben 43 db mellékvízmérő óra csere, vagy új felszerelése történt meg.

A nem lakás célú helyiségeknél a gyorszolgálati és hibaelhárítási feladatok (51 db) döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések jelentették.

Az ún. S1 területen 2023. évben kizárólag veszélytelenítési, gyorszolgálati és általános karbantartási feladatokat végeztünk el (vihar okozta tetőjavítások, elkerítések, beázások javítása, elektromos hálózat karbantartása). A pincerendszer fűtéinek kopogózásos éves felülvizsgálata megtörtént.

Az intézményi karbantartások keretében 2023. év során is folyamatosan végeztük az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelők, gázkészülékek, gázvérszjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását.

Intézményekben gyorszolgálati, hibaelhárítási munkaként 222 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 2023. évben (az intézmények vezetőivel egyeztetett módon és időben), zömében a nyári leállások ideje alatt: Kőbányai Gézenyűz Óvoda (Zágrábi utca 1-3.) fejlesztőszobájában és könyvtárban PVC burkolat csere; Kőbányai Kékvirág Óvoda (Kékvirág u. 5.) két csoportszobájában és egy öltözőben PVC

csere; Kőbányai Hárslevelű Óvoda (Hárslevelű utca 5.) bejáratának és egy vizesblokkjának karbantartása; Kőbányai Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.) udvari világítás átalakítása, burkolat csere; Kőbányai Zsivaj Óvoda (Zsivaj u. 1-3.) két vizesblokk és előtér felújítása; Kőbányai Bóbita Óvoda (Halom u. 7.) klíma felszerelése; Kőbányai Mászóka Óvoda (Ászok u. 1-3.) két vizesblokk és öltöző felújítása; Kőbányai Gyöngyike Bölcsőde (Salgótarjáni út 47.) portál csere; Kőbányai Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 15-17.) két csoportszobában PVC csere; Kőbányai Egyesített Bölcsődék Központja (Állomás utca 2) bejárati ajtó csere; az intézményekben érintés-, tűz- és villámvédelmi minősítő iratok elkészítése.

### **Egyéb dologi kiadások**

Értékbecslés Azokra az értékbecslésekre képzett keretösszeg, amelyet a Vagyongkezelő összeférhetlenség miatt nem végezhet el. 2023. 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 2023. évben a Körösi Csoma Sándor sétányon és az Újhegyi sétányon, a Gyakorló utcában, a Mélytónál elhelyezett karácsonyfán, valamint a Kőér utcában (az Óhegy utca és a Harmat utca között). Az összeg magában foglalja a fel- és leszerelési díjakat a szükséges javításokkal, valamint a teljes üzemeltetési költséget az oszlopbérlettől a felhasznált energia díjáig.

Kátyúzások, 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 2024. március 31. napjáig volt érvényben.

Kiemelt projektek tanulmánytervei A keret terhére készült el a Kőbányai Csodapók Óvoda és a Kőbányai Napsugár Bölcsőde állapotfelmérése.

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 kerületünkben működő sebességmérő berendezések folyamatos ellenőrzését, karbantartását és gyorsjavítását tartalmazza ez a költség sor.

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 szakcéggel végezhető. A fenti összeg a már meglévő Farkasalma utcai tisztító berendezésre vonatkozik.

Utcanevtáblák, tájékoztató táblák Régi utcanévtáblák pótlását, újak kihelyezését, valamint tájékoztató táblák kihelyezését végeztük áprilistól folyamatosan, a Polgármesteri Hivataltól kapott adatok alapján.

Műszaki ellenőri feladatok felhalmozási sorokhoz A 2023. évben a kerületi nagy projektek kapcsán vettük igénybe a műszaki ellenőrök tevékenységét.

Intézményekben energiamegtakarítási munkák Az igénybejelentések alapján az alábbi feladatokat láttuk el a költségterhére: lámpatestek cseréje takarékos ledesre, csaptelepek cseréje kétkarosról egykarosra, gépészeti vezetékek hőszigetelése.

Újhegyi uszoda területén kiszolgálóépület bontása A használaton kívüli, rossz műszaki állapotban lévő épület bontását végeztük el a keret terhére, illetve a bontást követő tereprendezési munkákat is.

## FELHALMOZÁSI FELADATOK

### Felhalmozási feladatok tervezése

2022. évről áthúzódó tervezési feladatok: virágház tervezés; Sportliget öntözőrendszer tervezése; Kőrösi Csoma Sándor sétány átépítésének tervezése (szoboráthelyezés); kerékpárút tervezés; Kőbányai Napsugár Bölcsőde és Kőbányai Csodapók Óvoda homlokzatfelújítás és energetikai fejlesztés tervezése.

2023. évi tervezési feladatok: Óhegy parki beruházás tervkorszerűsítései; Sírkert utca és Újhegyi út közötti új utca tervezése; Árpá utca csomópont tervezése; útfelújítások tervezése; Vásárló utca és a környezete felújításának tervezése; Család- és Gyermejkölési központ felújítása; megvalósítási terv a kerület két parkolási zónáira; Kőrösi sétány felújításának tervezése; Kis-Sibrik lakótelep útfelújítás tervezése; útsatlakozás tervezése (Rákospatak ún. P244-es híd és a rávezető földutak); Lavotta utcai „dühöngő” felújítás tervezése.

### Balesetveszélyes lépcsők javítása

A tervezett négy Újhegyi lakótelepen található lépcső helyett (a 2022. évi zárszámadás során született döntésnek megfelelően) a szükséges előkészítés, jóváhagyás és pályázat után nyolc helyszínen (az Újhegyi lakótelep mellett a Harmat utcában és a Halom közben) került sor a lépcsők felújítására. A kivitelezés november közepére fejeződött be.

### Beruházásokhoz kapcsolódó faültetések és -pótlások

A beruházásokkal kapcsolatban kivágott (és a hatóság által előírt 98) fa pótlását (a Polgármesteri Hivatal által meghatározott helyeken) a 2023. évben kötött szerződés alapján a KÖKERT végzi el 2024 évben.

### Bányató utcai parkoló kialakítása

A 2023. februárjában elkészült terveket az Önkormányzat kérésére tovább kellett fejleszteni. A módosított dokumentáció 2023 decemberében készült el, így a parkoló kivitelezésére 2024. évben kerül sor.

### Conti kápolna előtti felületek felújítása

A görögkatolikus egyház képviselőivel történt egyeztetéseket követően az előregedett és botlásveszélyes burkolat helyére balesetmentes, díszesebb térkő burkolat készült (a terület akadálymentesítésével), továbbá a közbiztonság növelése érdekében egy napelemes lámpa is telepítésre került. A munkák augusztusban kezdődtek és szeptember második felére be is fejeződtek.

### Épületek részleges felújítása

A keret terhére az alábbi feladatokat végeztük el.

Gázszivárgás miatt a Kőér utca 46., a Kőér utca 40. és a Korponai utca 11. szám lakóépületekben a méretlen gázvezetéknek cseréje (tervezéssel és engedélyeztetéssel) munkát kellett elvégezni, ami 2023. II. félévben készült el.

Jóváhagyott tervek alapján a Füzér utca 23., a Liget utca 29. és az Ónodi utca 10. szám alatti lakóépületek elektromos fővezetékek cseréje munkát kellett elvégezni, mely során minden lakás új mérőórát kapott. Az Ónodi utca 10. épület esetében az elhúzódó engedélyeztetési eljárás miatt elektromos fővezeték csere befejezése 2024. évre húzódott át.



Az állandó beázások miatt magastető felújítási munkákat (tetőszerkezet megerősítése, tetőszerkezeti elemek, tetőlécezés csere, új bádogos szerkezetek és tetőhéjalás) végeztünk el a Maglódi út 25. és a Maglódi út 38. I. épületen, ami várhatóan 2024. évében fejeződik be.

#### **Forgalomtechnikai tervekben meghatározásra kerülő feladatok**

A Polgármesteri Hivatal által készített tervek alapján a Kőér utcai lakótelepen lakópihenő övezet került bevezetésre, illetve a Tavas utcában a Sütőde utca - Bányató utca által határolt területen húzódó szervizúton a meglévő parkolóhelyek száma növekedett. A kivitelezés július végére fejeződött be.

#### **Harmat utcában lévő Albert Camus utcai buszmegálló átépítése**

Képviselői kezdeményezésre a Polgármesteri Hivatal tervei alapján – a fedett váró szállítójával és a BKV-val történő egyeztetést követően indulhatott a kivitelezés, ami augusztus második felére fejeződött be.

#### **Harmat utcai kerékpárút építése**

A 2022. évi zárszámadás során született döntés, hogy a Harmat utcában a Tavas utca és az Újhegyi út közötti szakaszon a kerékpárutat és a járdát teljesen el kell különíteni egymástól a kerékpárosok és a gyalogosok közlekedésének biztonságosabbá tétele érdekében. A kész terveknek köszönhetően már júliusban elindulhatott a kivitelezés, mely augusztus végére be is fejeződött.

#### **Ihász parki játszótér fejlesztése**

Képviselői kezdeményezésre új sporteszközök (2 db grund kapu, 2 db kosárpalánk és 2 db kosárlabda gyűrű) kihelyezésére került sor.

#### **Intézményekben lámpák cseréje LED-esre**

Intézményekben (Kőbányai Zsivaj Óvoda, Kőbányai Kékvirág Óvoda, Kőbányai Gesztenye Óvoda, Kocsis Sándor Sportközpont kiscsarnok) a korszerűtlen elavult lámpatesteket LED-es lámpákra cseréltük le.

#### **Intézményi eszközök cseréje**

A keret terhére az alábbi feladatokat végeztük el: Kőbányai Apraja Falva Bölcsődében főzőüst csere; Zsivaj utcai orvosi rendelőben kazáncsere; Kőbányai intézményekben (Kőbányai Napsugár Bölcsőde, Kőbányai Csodapók Óvoda, Kocsis Sándor Sportközpont Ihász utca 24., Kocsi Sándor Sportközpont Bihari út 23. Kiscsarnok) a hőközpontok vezérlésének (a távoli beavatkozás lehetőségének biztosítása).

#### **Járdafelújítások**

A Polgármesteri Hivatal munkatársaival egyeztetett lista alapján márciusban megkértük a fakivágási engedélyekhez szükséges hozzájárulásokat A kijelölések, vizsgálatok, hozzájárulások és végül az engedélyezések lefolytatása július hónapban lezáródott le. Ezt követően pályáztattuk meg a kivitelezőt, majd december elejére 21 utcában több, mint 4 200 m<sup>2</sup> járdafelület újult meg.

#### **Kada köz burkolt felületeinek felújítása**

A 2022. évi zárszámadás során született döntés a Kada köz felújításáról. A tervek korszerűsítése augusztus végére megtörtént, azonban a Fővárosi Vízművek Zrt. az ott lévő azbesztcement cső cseréjéhez kötötte a hozzájárulását. Ez a terv is elkészült és vízjogi engedélyt 2024. február végén kaptuk meg.

#### **Királydombi vízvezetés kiépítése**

A közműegyeztetések aktualizálását, a fakivágási engedély beszerzését és a kivitelező kiválasztását követően két területen (Rákosvölgyi köz és Juhász utca környezete) szeptemberben kezdődött a munkavégzés (a csapadékvíz elvezetésből adódó problémák megszüntetésére) és november közepére fejeződött be. Dorogi utca tekintetében 2024. február közepén indult a munkavégzés.

#### **Kolozsvári utcai parkoló burkolatának felújítása**

A 2022. évi zárszámadás során született döntés a Kolozsvári utca – Harmat utca

kereszteződésnél található parkolásra használt terület felújításáról. A közlekedőfelület aszfaltburkolatot kapott, a parkolófelületre pedig mart aszfalt került. A munkavégzéshez szükséges előkészítést és a Polgármesteri Hivatallal történt többszöri egyeztetést követően a felújítás augusztusra készült el.

#### **Kőbányai Apraja Falva Bölcsőde és Kőbányai Aprók Háza Óvoda homlokzat hőszigetelése**

Az energetikai előírásoknak nem megfelelő épület homlokzatai utólagos hőszigetelése és színezése, valamint a földszinti és emeleti teraszok (hőszigetelés, vízszigetelés, burkolat), a korlátok felújítása és a bejárati előtetők cseréje készült el.

#### **Kőbányai Apraja Falva Bölcsőde konyha felújítása**

Az elavult konyha és konyhatechnológiája teljes felújítása, a terveztetést, a kivitelező kiválasztását és a munkaterület átadását követően 2023. március közepén készült el.

#### **Kőbányai Bóbita Óvoda udvarán lévő játszóeszköz park fejlesztése**

Képviselői kezdeményezésre az óvoda udvarán új játszóeszközt (torony csúszda) helyeztünk el.

#### **Kőbányai Gépmadár Óvoda udvarán lévő játszóeszköz park fejlesztése**

Képviselői kezdeményezésre az óvoda udvarán kígyócsöves mászóka és rámpás minitorony OXO játékkal került elhelyezésre.

#### **Kőbányai Gyermeksziget Bölcsőde és Kőbányai Csodafa Óvoda fűtéskorszerűsítése**

A rendkívül elavult fűtési rendszer felújítása tervei elkészítését, valamint a kivitelező kiválasztását követően a munkaterület átadására 2023. június közepén került sor. A kivitelezést követően a műszaki átvétel 2023. október 25. napján történt meg.

#### **Kőbányai Gyöngyike Bölcsőde és Kőbányai Gyöngyike Óvoda fűtéskorszerűsítése**

A 2020. évben készült tervdokumentáció alapján az épületrész teljes gépészeti fűtési rendszere felújítása 2023. augusztus végére készült el.

#### **Kőbányai Rece-Fice Óvoda udvarán lévő játszóeszköz park fejlesztése és árnyékoló**

Az óvoda udvarán új játszóeszközt (egy kombinált mászóka és fölé napvitorla) helyeztünk el. A kivitelezés 2023. évben kezdődtek és 2024. I. félévében fejeződnek be.

#### **Kőbányai Rece-Fice Óvoda és Kőbányai Manóvár Bölcsőde udvarán kerti tárolók telepítése**

Képviselői kezdeményezésre az intézmény udvarán új kerti tárolókat helyeztünk el.

#### **KÖKERT Serpenyő utcai telephely kialakítása I-II. ütem**

2022 évben kezdődött a Serpenyő utca 3. szám alatti ingatlanon telephely kialakításának a tervezése. Az I. ütemben az ingatlanon a bontási (2022. november és 2023. február között), telephely külső vízvezeték építési és az erősáramú külső betáp hálózat (2023. augusztus és 2023. októbere között) munkái készültek el. A II. ütemre várhatóan 2024. évben kerül sor.

#### **Kőrösi sétány felújítása I. ütem**

A sétány Liget téri szakasza átépítésének tervei készültek el szeptember hónapban.

#### **Közvilágítás kiépítése**

A Zágrábi út – Ceglédi út sarkán és a Mádi utca – Szőlőhegy utca sarkán a gyalogos átkelőhelyeknél, az Óhegy parkban, az Alkér utca 74. szám előtt és a Téglavető utca 2. előtt került sor a közvilágítás bővítésére. A tervezés és engedélyezés után a kivitelezés október közepén fejeződött be.

#### **Lakásfelújítás**

Egy-egy lakás felújítása során a felmerülő feladatok az elektromos hálózat és gépészeti vezetékek cseréje, új szerelvények és szaniterak beszerelése, a külső-belső nyílászárók cseréje, új burkolatok lerakása, de ahol szükséges ott elvégezzük a falak utólagos vízszigetelését is injektálással.

2022. évben megkezdett és 2023. évben befejezett felújítások: Ónodi köz 2. 1. em. 1.; Ónodi köz 2. 2. em. 2.

2023. évben megkezdett és befejezett lakás felújítások: Gép utca 17. 2. lph. 2. em. 11.; Maglódi út 32-36. IV. ép. 1. em. 56.; Petrőczy u. 21. fszt. 2.; Cserkesz u. 15. fszt. 10.; Gergely u. 17. fszt. 2.; Körösi Csoma Sándor út 19. 7. em. 20.

2023. évben megkezdett és 2024. évre áthúzódó: Csilla u. 4/B 4. em. 706/B; Harmat utca 72. 3. lph. 3. em. 10.; Kápolna u. 9. 4. em. 26.; Vaspálya u. 11. fszt. 9.; Vörösdinka utca 7. 1. em. 3.; Kolozsvári utca 39-41. 1. em. 16.

### **Méltányossági nyílászáró csere**

Bár, a lakástörvény értelmében a nyílászárók cseréje bérleti kötelezettség, az arra rászorulóknak (kérelemre és a keret összegéig) méltányosságból elvégezzük a régi, elavult állapotú homlokzati nyílászárók cseréjét korszerű (műanyag vagy fa) nyílászárókra, a szükséges kiegészítő munkákkal (régii nyílászáró kibontása, új beépítése, a falazat és vakolat javítása, részleges festés javítás).

### **Kőbányai Mocorgó Óvoda – udvari árnyékoló**

Az óvoda udvarán nyári időszakban az eszközök oly mértékben felmelegedtek, hogy használatuk korlátozottan volt lehetséges, ezért az udvari játszóeszközök és gyermekek megfelelő védelme érdekében napvitorlák elhelyezésére kerül sor. A tervezést és a vállalkozó kiválasztását követően a kivitelezés várhatóan 2024 I. félévében fejeződik be.

### **Nyílászáró csere különszolgáltatási díjat fizetőknek**

A különszolgáltatási díjat fizetők esetében a bérleti szerződésben meghatározott feladatokat az Önkormányzat köteles elvégezni, így az esetek nagy többségében a lakásokban a nyílászáró javítását, vagy akár cseréjét is.

### **Óhegy parki futókör részleges felújítása**

2023 májusában, a zárszámadáskor döntött a képviselő-testület a (katlan melletti rész) felújításáról. A kivitelezésre a speciális munka végzéséhez megfelelő időjárás (csapadékmentes, nem túl meleg) szükségessége miatt szeptember hónapban került sor.

### **Óhegy parki illemhely kialakítása**

Az illemhely kiépítése 2022. december végére befejeződött, a pénzügyi teljesítés húzódott át 2023. évre.

### **Óhegy parki játszó- és pihenőterület fejlesztése**

A Dér utcai játszótérre készített kiviteli tervek aktualizálását követően került sor a kivitelező kiválasztására. A munkaterület októberében került átadásra, a kivitelezési munkák várható befejezése 2024. II. negyedév.

### **Óhegy parki sportterület fejlesztése**

A játszótér mellett a sportterület továbbfejlesztésére is sor került. az Óhegy parkban, a mai kornak megfelelő minőségben. Ennek érdekében a korábban A 'B' akcióterület (sportfunkciók) kiviteli tervei aktualizálása után a kivitelező kiválasztására került sor. A munkaterület júliusi átadását követően a kivitelezési munka 2024. I. negyedévében kerül befejezésre.

### **Parki járdák felújítása**

A Harmat utca 40. mögötti játszótérhez vezető hiányzó járdaszakasz kiépítése áprilisban készült el. A további felületek felújítása (13 helyszínen több, mint 1 100 fm parki járda, valamint a KÖSZI előtti tér burkolása) december közepére fejeződött be.

### **S1 felújítás**

Az S1 pincerendszer szellőzőinek és vágatainak 2022. évben kezdődött megerősítése a III. ütemmel folytatódott (szellőzőkürtők megerősítése, új rácsok, fedlapok elhelyezése, vágatok főtéjének hálózással és közethorgonyzással történő megerősítése), és fejeződött be.

### **Sportliget illemhely kialakítása**

A Bányató utca melletti részen illemhely telepítéséről a 2022. évi zárszámadás során született döntés. A tervek 2022. második felében készültek el, majd a kivitelező kiválasztását követően a szerződés megkötésére 2022. november végén került sor. Az üzemeltetői átadásra 2023. március végén került sor.

**Újhegyi lakótelepen támfal felújítások**

Két támfal (Oltó utca 8. és 10., illetve Dombtető utca 4. és 6. számú épületek között) felújítására került sor a statikai szakvélemény alapján. A szükséges tervek alapján a munka augusztus végére készült el.

**Újhegyi orvosi rendelő felújítása I. ütem – belső felújítás (támogatott)**

A kiviteli tervek elkészülte után 2022 nyarán folytattuk le a nyílt közbeszerzési eljárást. A munkaterület átadására 2022. szeptember végén került sor, majd a rendelő belső felújítása 2023. augusztus elejére készült el.

**Újhegyi orvosi rendelő felújítása II. ütem – homlokzat felújítása**

A tervek leszállítását követően 2023 tavaszán folytattuk le a nyílt közbeszerzési eljárást, majd a munkaterület átadása 2023. júniusban került sor. A kivitelezési munka 2023. októberében készült el, az orvosok 2023 november végén kezdték meg a rendelést.

**Újhegyi uszoda és strandfürdő – büfé épület kialakítása**

A Sportliget fejlesztése a strand részét is képező központi és kiszolgáló épület megépítésével folytatódott. A meglévő kiviteli tervek korszerűsítését és a kivitelezés pályáztatását követően a munkaterület átadására 2023. júniusában került sor, az elkészült munka műszaki átvételre 2024. februárban került sor.

**Újhegyi uszoda és strandfürdő beléptető rendszer – korlátok kihelyezése**

Az Újhegyi Uszoda és Strandfürdő parkolójában 2022. évben kialakított beléptetőrendszert (a szabálytalan be- és kihajtás megakadályozása érdekében) korlátelemekekkel egészítettük ki.

**Újhegyi uszoda kültéri kiegészítő berendezések**

A strand felújítását követően további kültéri eszközök és berendezések telepítésének az igénye merült fel (a biztonságos és rendeltetésszerű üzemeltetéshez), ezért napvitorlák kihelyezése történt.

**Útfelújítások**

Az Újhegyi lakótelep belső utai (Gőzmozdony utca és Gergely utca 114-118. előtti) burkolt felületeinek felújításához a meglévő terveket és közműegyeztetéseket meg kellett újítani. Ezt követően került sor a kivitelező kiválasztására. A három ütemben megvalósult kivitelezés október végére fejeződött be. A Hang utca és környezete tervezett burkolatfelújítása a távhő vezeték november közepére befejeződött felújítása miatt csak 2024 tavaszán valósul meg.

**IV. 2023. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA**

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

## 2023. évi éves működési jelentés

5. táblázat

sorszám	megnevezés	Közszolgáltatási Tevékenység				Egyéb Tevékenység	
		ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közvetett	önkormányzati	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
<b>1</b>	<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>416 264 368</b>	<b>19 291 123</b>	<b>134 975 225</b>	<b>578 705 506</b>	<b>0</b>	<b>231 351 348</b>
<b>2</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>63 752 735</b>	<b>2 257 360</b>	<b>52 734 038</b>	<b>168 628 086</b>	<b>0</b>	<b>84 124 526</b>
3	anyagköltség	3 968 835	289 271	7 210 014	52 334 473	0	5 141 344
4	igénybe vett szolgáltatás	58 808 579	1 968 089	45 355 988	97 990 460	0	75 930 732
5	egyéb szolgáltatás	975 322	0	168 036	18 303 152	0	3 052 450
<b>6</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)</b>	<b>352 511 633</b>	<b>17 033 763</b>	<b>82 241 187</b>	<b>377 179 493</b>	<b>0</b>	<b>83 884 633</b>
7	béreköltség	299 514 686	14 052 899	65 524 162	306 057 668	0	58 016 361
8	személyi jellegű egyéb	24 983 898	895 371	9 066 895	27 228 948	0	18 865 322
9	bérrárlékok	28 013 049	2 085 493	7 650 130	43 892 877	0	7 002 950
<b>10</b>	<b>Értékesítések</b>				<b>32 897 927</b>		<b>63 342 190</b>
<b>11</b>	<b>Ingtalanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)</b>	<b>1 931 790 439</b>	<b>6 208 955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	739 449 016					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	1 192 341 423	6 208 955				
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
<b>16</b>	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége (1+11)</b>	<b>2 348 054 807</b>	<b>25 500 078</b>	<b>134 975 225</b>	<b>578 705 506</b>	<b>0</b>	<b>231 351 348</b>
<b>17</b>	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>3 087 235 615</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>		57 346 466				-8 687 197
<b>21</b>	<b>Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege</b>		0				-161 657 583
<b>22</b>	<b>Ízszerű nyereség</b>		0				
<b>23</b>	<b>Kompenzáció (17+19+20+21+22)</b>	<b>2 373 560 093</b>	<b>26 676 979</b>	<b>140 747 296</b>	<b>603 597 714</b>		
<b>24</b>	<b>Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>3 144 582 081</b>				
<b>25</b>	<b>Bevételek (27+28+29+30+31)</b>	<b>1 210 520 845</b>	<b>0</b>	<b>158 850 688</b>	<b>0</b>		
<b>26</b>	<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>1 369 371 533</b>				
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	742 750 334					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	467 770 511					
29	egyéb bevételek						
30	fizetőparkolás			158 850 688			
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	egyéb tevékenység nyereségének az ízszerű nyereség arányát meghaladó része		0				0
<b>33</b>	<b>Támogatás (24-26)</b>		<b>1 775 210 548</b>				

## 2023. évi éves működési jelentés

Észszerű nyereséget az Éves Szerződés nem határozott meg.

A 2023. évi kompenzáció különbözetét a 6. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 8.7. és 8.8. pontjai alapján történik.

6. táblázat

	Összeg (Ft)
2023. évi Előirányzott / Kifizetett kompenzáció	3 374 218 643
2023. évi Jogos Kompenzáció	3 144 582 081
2023. évi Alul (-) /Túlkompenzáció (+)	229 636 561

## V. 2024. ÉVI ÜZLETI TERV

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

Az Önkormányzat 2024. 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 2024. évi üzleti terv alapját képező megállapodás a 2024. évi éves szerződés, melyet az Önkormányzat képviselő-testülete az 415/2023. (XII.14.) határozatával fogadott el. A 2024. évi üzleti tervünket a Jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyonkezelő Felügyelőbizottsága és az Önkormányzat elé.

## VI. 2024. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

A 2024. évi éves közszolgáltatási szerződés 2. mellékletét képező előirányzott kompenzáció szerves része az üzleti tervnek, valamint melléklete a 2024. évi éves közszolgáltatási szerződésnek. Az anyagköltségek, személyi jellegű kifizetések, illetve a közvetített szolgáltatások meghatározott arányban befolyásolják a kompenzáció mértékét.

A 2024. évi éves közszolgáltatási szerződést 2023. decemberben írták alá az Önkormányzat és a Vagyonkezelő képviselői, majd 2024 februárjában – a 2024. évi költségvetéssel összhangban – a szerződés módosításra került. A 7. táblázatban a jelenleg hatályban lévő, módosított kompenzáció szerepel.

## 2023. évi éves működési jelentés

7. táblázat

Sorszám	Megnevezés	Közszolgáltatási tevékenység				Egyéb tevékenység	
		ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közvetett	önkormányzati	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
<b>1</b>	<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>634 206 032</b>	<b>24 583 432</b>	<b>164 410 006</b>	<b>736 957 327</b>	<b>0</b>	<b>231 369 139</b>
<b>2</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>149 805 660</b>	<b>5 806 847</b>	<b>38 835 249</b>	<b>155 505 151</b>	<b>0</b>	<b>95 289 160</b>
3	anyagköltség	30 840 962	1 193 474	7 995 135	32 014 335		2 903 000
4	igénybe vett szolgáltatás	108 500 006	4 205 735	28 127 274	112 627 987		87 930 160
5	egyéb szolgáltatás	10 464 691	405 638	2 712 841	10 862 830		4 454 000
<b>6</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)</b>	<b>484 400 372</b>	<b>18 776 585</b>	<b>125 574 756</b>	<b>543 272 222</b>	<b>0</b>	<b>80 981 107</b>
7	bérlőköltség	394 430 860	15 289 139	102 251 282	449 879 738		62 758 115
8	személyi jellegű egyéb	37 038 603	1 435 710	9 601 796	38 447 770		9 881 321
9	bérlőjelöltek	52 930 910	2 051 736	13 721 678	54 944 714		8 341 671
<b>10</b>	<b>Értéksökkenés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 179 954</b>		<b>55 098 872</b>
<b>11</b>	<b>Ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)</b>	<b>2 087 650 000</b>	<b>4 580 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	857 500 000					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	1 230 150 000					
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások		4 580 000				
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
<b>16</b>	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége (1+11)</b>	<b>2 721 856 032</b>	<b>29 163 432</b>	<b>164 410 006</b>	<b>736 957 327</b>	<b>0</b>	
<b>17</b>	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)-(c)-(d)]</b>		<b>3 652 386 796</b>				
18	közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás		0				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>66 100 618</b>	<b>2 562 227</b>	<b>17 135 761</b>	<b>68 615 476</b>		<b>-9 773 015</b>
<b>21</b>	<b>Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>-55 000 000</b>
<b>22</b>	<b>Észszerű nyereség</b>		<b>0</b>				
<b>23</b>	<b>Kompenzáció (17+19+20+21+22)</b>	<b>2 787 956 650</b>	<b>31 725 659</b>	<b>181 545 767</b>	<b>805 572 802</b>		
<b>24</b>	<b>Kompenzáció [23(a)+(b)-(c)-(d)]</b>		<b>3 806 890 878</b>				
<b>25</b>	<b>Bevételek (27+28+29+30+31)</b>	<b>1 313 400 000</b>	<b>0</b>	<b>138 000 000</b>	<b>0</b>		
<b>26</b>	<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>1 451 400 000</b>				<b>0</b>
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	878 400 000					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	435 000 000					
29	egyéb bevételek						
30	fizetőparkolás			138 000 000			
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>2 355 400 878</b>				<b>0</b>

## VII. ÉRTÉKELÉS

### 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, szervezetten látja el.

### MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG

Az igazgatóság 2023. 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 gyorsszolgálati 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 pályáztatásokat, 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 mázsza téri projektiroda összevonásából alakult „legfiatalabb” szervezeti egységünk a Projektlebonyolító Iroda. Nevéből adódóan ez az egységünk a nagy projektek megvalósításával foglalkozik. Feladatuk komplex, több területről vannak szakemberek: projektmenedzser, pénzügyi és műszaki szaktudással rendelkező kollégák végzik el az egy-egy projekthez kapcsolódó összes feladatot.

### 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 parkolásüzemeltetési, 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, 2024. március 27.

  
Szabó László  
vezérigazgató

  
KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.  
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.  
Adószám: 10316772-2-42  
1.

## VIII. ÜGYFÉLELEGEDETTSÉGI BESZÁMOLÓ

A 2023. év során is megelégedettségi felmérést végeztünk ügyfeleink körében. A felméréshez felhasznált nyilatkozatok önkéntes válaszádon alapultak.

### A FELMÉRÉS CÉLJA

Az ügyfeleink elégedettségének mérése, és a 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 válaszádra. 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 a Parkolásüzemeltetési Iroda és a Helyiséggazdálkodási Csoport helyszínén végeztük el.

Összesen 418 db kérdőív érkezett be. A Kezelési Igazgatóságra 120 db, a Társasházkezelő Csoportba 35 db, a Gazdasági Igazgatóságra 95 db, az Ingatlanügyi Irodára 46 db, a Parkolásüzemeltetési Irodára 76 db és a Helyiséggazdálkodásra (Vagyonkezelő saját tevékenysége) 46 db.



## **ALKALMAZOTT MÓDSZERTAN**

A mérési eljárás típusai közül a kérdőíves megkérdezést alkalmaztuk. Az értékelést ebben az esetben globális szinten (össz elégedettség) 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 megkérdeztettek által érzékelt ügyekre vonatkozó fontossági szintek megismerését is.

A vállalatok az ügyfélmegelégedettség-felmérés vizsgálatára, a piackutatás által kifejlesztett több technikájában eltérő és különböző eljárási módszereket alkalmaznak. Ezen vizsgálati eljárásmódok többsége a közvélemény-kutatás és helyzetfelmérés felségterületéről származnak. A piackutatási értékelések területe szerteágazó, többnyire eltérő környezetben és eltérő céllal készülhetnek. Ennek ismeretében került kiválasztásra azon módszer, mely az ügyfelek helyben történő szóbeli megkérdezésére, illetve önkéntes alapon történő írásos válaszadására épül. Az adatfelvételt kvantitatív kutatási technikával, kérdőíves megkérdezés formájában végezzük. A kérdőívek két különböző megkérdezési technikával, de eljárását tekintve ugyanazon közvetlen módszerrel készültek. A mintavételezés megkérdezéssel, vagy az ügyfelek által a kérdőív kitöltésével zajlott. A válaszadók értékelésüket 5 fokú skálán jelölhették meg, az ügyintézés során szerzett tapasztalatuknak megfelelően.

A skálán megjelentek a Rendkívül, 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 megkérdeztettek között szerepelt vállalkozói, magántulajdonosi, illetve szállítói ügyfélkör is. A kérdőívek kitöltésére minden esetben az ügyintézés befejezését követően került sor. Véleményezés alá vontuk a váróterei környezetet, a munkatársak segítőkészségét, szakértelmét, a kihelyezett tájékoztatók tartalmát, értehetőségét, a kapcsolattartás minőségét, továbbá a bérleti és egyéb díjak kiközlésének módját, minőségét, és nem utolsósorban átláthatóságát.

## **AZ ADATOK ÉRTÉKELÉSE**

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

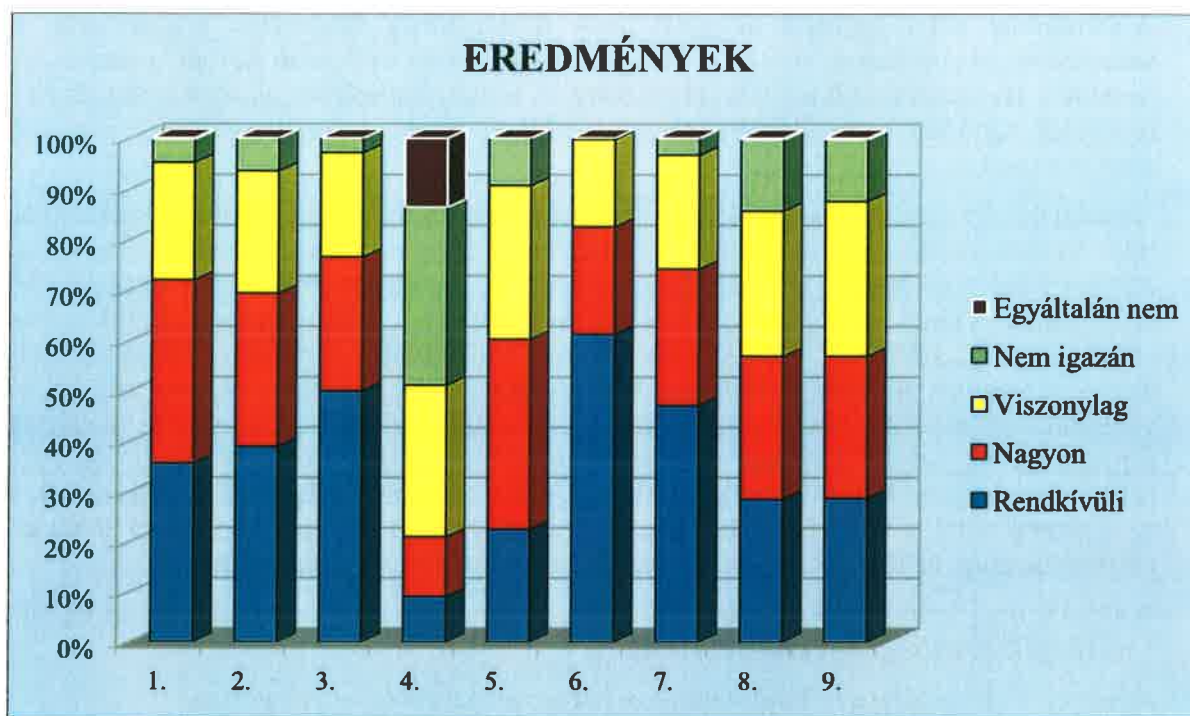
A kérdéseként megállapított átlag értékek adták az általános elégedettségi mutatót, mely az általános elégedettségi skálán elfoglalt pozíciót határozta meg. Az adatok kiértékelése és a körülmények, tények vizsgálata alapján lehetőség nyílt a szükséges és hasznos lépések, módosítások tervezésére az érintett 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 tanúsító vélemény fogalmazódott meg. A globális vizsgálat eredménye a „viszonylagos” és „nagyon megelégedett” kategóriában jelöli meg az átlagos elégedettségi szintet.

Tehát ügyfeink 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 megfelelőség 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 koncentrálnak 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 az 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.

A 2023. 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.

Összességében a megkérdezettek véleménye döntően pozitív volt.

Általánosságban ügyfeleink elégedettek voltak a cég teljesítményével és a szolgáltatás minőségével. Azonban a felmérésből az is kiderült, hogy mely területeket érdemes tovább fejlesztenünk a jövőben.

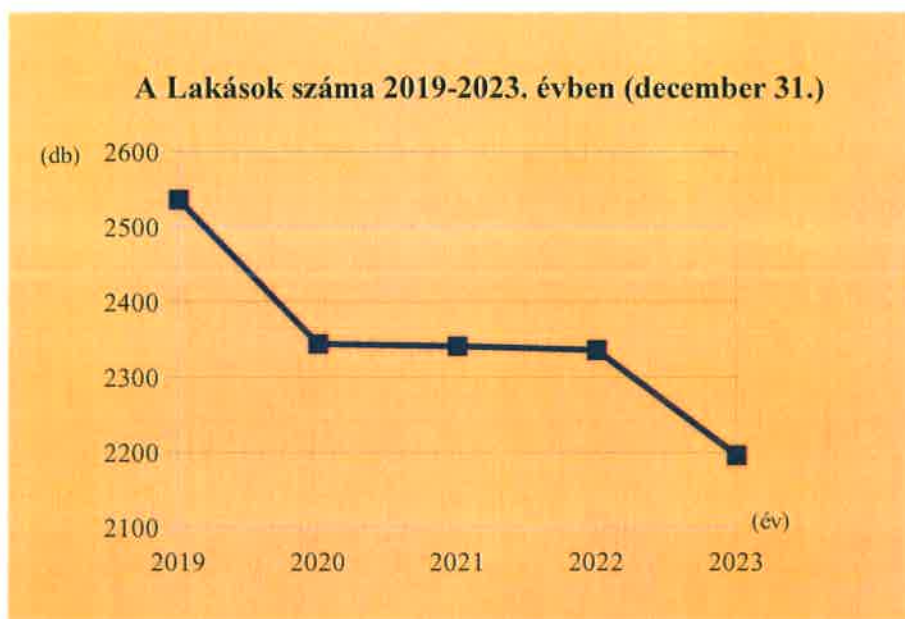
**IX. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSI BESZÁMOLÓ****BEVEZETÉS**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai 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 Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő), mint lakáskezelő az önkormányzati tulajdonú lakások (a továbbiakban: Lakások) éves ellenőrzési tapasztalatairól számoljon be.

**A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI****A Lakások számának alakulása a 2019-2023. években**

A Lakások száma az elmúlt évek során – a lakásvásárlások ellenére – az értékesítések, lakásösszevonások, bontások, illetve 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)
2019	2 536	+7
2020	2 344	-192
2021	2 341	-3
2022	2 336	-5
<b>2023</b>	2 196	-140



A 2023. év folyamán a Lakások számának összességében 140 darabos csökkenését az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlanok) a lakásvásárlás, értékesítés és a bérbeadással már nem hasznosítható lakások lakásgazdálkodásból történt kivonása eredményezte.

#### A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása a 2019-2023. években

A Lakások lakóépület-fajta szerinti, évenkénti alakulását az alábbi táblázat, a 2023. december 31. napján tulajdonban lévő Lakások számának (a továbbiakban: Lakásállomány) épület-típusonkénti megoszlását az azt követő diagram szemlélteti.

12.31.	önkormányzati lakó- épületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
2019	1 341	1 195	2 536
2020	1 238	1 106	2 344
2021	1 224	1 117	2 341
2022	1 223	1 113	2 336
<b>2023</b>	<b>1 132</b>	<b>1 064</b>	<b>2 196</b>

A Lakásállományban történt változás a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlását – a 2022. évi záróállományhoz viszonyítottn – 2023. év végére arányában jelentősen nem módosította (ÖL-51,54%, TH-48,45%).



#### A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2023. december 31. napján

A Lakások lakóépület-fajta és ezen belül komfortfokozat szerinti megoszlását a következő táblázat és a hozzá tartozó diagramok mutatják be. A fordulónapon a Lakások 86%-a komfortos és összkomfortos kategóriába tartozik, az alacsony komfortfokozatú vagy komfort nélküli lakások aránya még továbbra is jelentős.

2023. december 31.	szükséglakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	félkomfortos (FK)	komfortos (K)	összkomfortos (ÖK)	összesen
ÖL	8	151	37	657	279	1132
TH	3	42	57	415	547	1064
<b>Összesen:</b>	<b>11</b>	<b>193</b>	<b>94</b>	<b>1072</b>	<b>826</b>	<b>2196</b>



### A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2023. 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	7	1	0	0	0	0	8
	TH	3	0	0	0	0	0	3
	összesen:	10	1	0	0	0	0	11
KN	ÖL	127	11	11	2	0	0	151
	TH	39	2	1	0	0	0	42
	összesen:	166	13	12	2	0	0	193
FK	ÖL	30	3	3	1	0	0	37
	TH	30	18	8	0	0	0	57
	összesen:	60	21	11	1	1	0	94
K	ÖL	262	70	68	9	6	0	415
	TH	276	69	69	9	6	0	429
	összesen:	653	131	236	27	24	1	1072
ÖK	ÖL	79	77	83	19	16	5	279
	TH	78	123	200	28	113	5	547
	összesen:	157	200	283	47	129	10	826
összesen:	összesen:	1046	366	542	77	154	11	2196

### A 2023. 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 Vagyonkezelő 2009. évtől egy külön, a bérleményellenőrzési tevékenység ellátására létrehozott csoportot is működtet, melynek munkatársai az éves rendes bérleményellenőrzések mellett bejelentés, önkormányzati vagy lakáskezelői igény felmerülése esetén a Lakásokban rendkívüli bérleményellenőrzést végeznek. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve az egyre bővülő feladatok maradéktalan teljesítése érdekében – a kezdeti két főhöz viszonyítottan – a Vagyonkezelő a 2023. év során négy bérleményellenőr és egy adminisztratív munkatárs közreműködésével látta el a bérleményellenőrzés előkészítésével, lebonyolításával és az adatfeldolgozásával kapcsolatos feladatokat. 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 időszakosan – a lakásokba, helyiségekbe való bejutás biztosításával – segítik továbbá az ingatlankezelő kollégák munkáját 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 további feladatokkal egészült ki, mivel – 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 rendszerességű ellenőrzését (téli időszakban a temperáló fűtés ellenőrzését), szellőztetését is el kell látniuk.

A 2023. 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 végezte el a Vagyonkezelő.

A Lakások ellenőrzése során a bérleményellenőrök ellenőrizték, 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, komfortosítás, fűtéskorszerűsítés);
- a Lakás és annak berendezései, szerelvényei, falai, burkolatai és nyílászárói megfelelő állapotúak-e, a leltári tárgyakban (bérleményhez tartozó berendezések) történt-e változás, valamint a szociális alapú bérbeadáshoz kapcsolódóan a 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 – a bemutatott számlák alapján – van-e közüzemi díjtartozása;
- ha az ellenőrzést megelőzően bármilyen bejelentés, panasz érkezett a bérlővel/lakáshasználóval vagy a lakáshasználattal kapcsolatban, a panaszban jelzett körülményt, tevékenységet megszüntették-e.

**A bérleményellenőrzések statisztikai adatai**

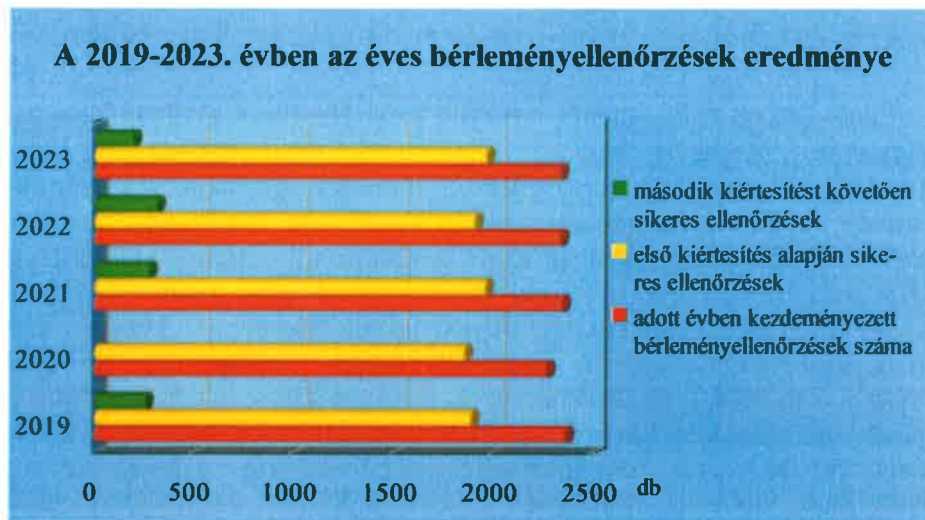
	2019	2020	2021	2022	2023
a) Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	2013	1994	2023	1994	1952
b) Adott évben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	63	52	50	50	33
c) Üres lakások száma év végén	523	350	318	342	244
d) Adott évben kezdeményezett éves, rendes bérlemény-ellenőrzések száma (e+f+g)	2365	2270	2347	2338	2337
e) Első alkalommal sikeres ellenőrzések	1890	1856	1961	1907	1967
f) Második értesítést követően sikeres ellenőrzések	254	-	273	312	193
g) Eredménytelen éves ellenőrzések száma	221	296	113	119	177
h) Eredményes rendkívüli bérleményellenőrzések	218	244	226	234	212
i) Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	1817	1790	1700	1879	1681
j) Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény:	37	35	23	18	58
k) lakás műszaki állapotával kapcsolatos probléma	37	35	23	18	54
l) közművelezéssel kapcsolatos probléma	18	-	-	-	4

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

**Ütemezett bérleményellenőrzések**

A 2023. évben 2 337 darab ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményezett a Vagyonkezelő. Az ütemezett bérleményellenőrzésekről a bérlők/lakáshasználók értesítését – és ezzel párhuzamosan ellenőrzéseket – már az év első hónapjában megkezdjük, szem előtt tartva azt a célt is, hogy eredménytelen első ellenőrzést követően egy újabb értesítést követően az ún. utóellenőrzés keretében az év végéig minden Lakásban lebonyolíthassuk a szükséges éves ellenőrzést. Az éves rendes 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 84%-ának ellenőrzése az első értesítés alapján eredményesen zárult (ide soroljuk az üres Lakások ellenőrzését, valamint azokat az ellenőrzéseket, ahol a lejáró, határozott idejű bérleti szerződésekhez kapcsolódóan a Lakás újbóli bérbeadásának döntés-előkészítése érdekében végeztünk bérleményellenőrzést). Az első értesítés alapján eredménytelen ellenőrzések esetében az ún. utóellenőrzést a 2023. szeptember-október hónapokban bonyolította le a Vagyonkezelő, melynek eredményeként további 193 lakás ellenőrzése teljesült. A többszöri értesítést követően 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 még nem került vissza a Vagyonkezelő birtokába) ütközött akadályba a bérleményellenőrzés.



### Rendkívüli bérleményellenőrzések

A rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2016. évi adatokhoz viszonyítottn (amikor még az éves rendes ellenőrzés mellett 522 db rendkívüli ellenőrzést bonyolított le a Vagyonkezelő) az elmúlt évek során jelentősen csökkent. A rendkívüli ellenőrzések számának csökkenése annak is köszönhető, hogy a lejáró, határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlőknél az újbóli bérbeadáshoz kapcsolódó ellenőrzést a korábbi évek gyakorlatával ellentétben már az éves rendes bérleményellenőrzés keretében végzi el a Vagyonkezelő. [Ezek a bérleményellenőrzések a lejáró határozott idejű szerződésekhez kapcsolódó ellenőrzések, a lakás újbóli bérbevételéhez 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 230 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 használatját otthon találni vagy a lakásba – esetenként rendőri közreműködéssel – bejutva ellenőrizni a vizsgálandó probléma fennálltát. A sikeres rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2023. évben 212 darab volt.

A Bérleményellenőrzési csoport a rendkívüli bérleményellenőrzéseket a:

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

A 2019-2023. évben indított rendkívüli bérleményellenőrzések statisztikai adatai, az igénylések alapján:

<b>Rendkívüli bérleményellenőrzést kezdeményező</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Vagyongézelő Kezelési és Tulajdonosi csoport	126	142	104	129	113
Vagyongézelő Jogi csoport	8	0	0	0	7
Vagyongézelő Szerződéskötő csoport	0	32	32	7	27
Egyéb (bérő, tulajdonos, döntés-előkészítő, közüzemi szolgáltató stb.)	97	108	109	106	83
<b>Összesen:</b>	<b>231</b>	<b>254</b>	<b>245</b>	<b>242</b>	<b>230</b>

A 2023. év folyamán is számos bejelentés érkezett az együttélés szabályainak megsértésére (házirend megsértése, engedély nélküli lakásba befogadás/lakásátadás, kutyatartási problémák, lakás rovarfertőzöttsége, 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 Vagyongézelő minden esetben megtette a szükséges intézkedéseket (felszólítás, szükség esetén a bérleti jogviszony felmondása, lakásban tartózkodó jogcím nélkülivel szembeni intézkedés, jogi eljárás indítása).

A 2023. évi ellenőrzések során a bérleményellenőrök néhány Lakás esetében megállapították, hogy a lakásban lakók a lakóépület közüzemszolgáltatóhoz tartozó ún. méretlen vezetékéről vételezik az áramot. Az illegális áramvételezés megszüntetése érdekében a Vagyongézelő az áramszolgáltató közreműködésével a jogtalan áramhasználatot megszüntette. Az ehhez kapcsolódó jogi eljárást az áramszolgáltató saját hatáskörben intézi. Az ilyen módon közüzemszolgáltatást 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.

A határozott idejű bérleti szerződések lejártakor vagy a felmondást követően az újbóli bérbeadási döntésnél – az egyéb feltételek vizsgálata mellett – a lakás korábbi, bérő általi birtokbavétele során rendelkezésre bocsátott közüzemi mérők hiánya a bérbeadási feltételeket befolyásolja. Ilyen esetekben az újbóli bérbeadás feltétele a közüzemi mérők kijelölt bérő általi visszaszerelése, ami jellemzően ún. előre töltős mérő felszerelésével valósul meg.

Az elmúlt években rendes vagy rendkívüli bérleményellenőrzés keretében több esetben kiderült, hogy az önkormányzati bérlakást nem az arra jogosult bérő vagy a volt bérőből jogcím nélküli lakáshasználóvá vált személy lakja, hanem azt az Önkormányzat hozzájárulása nélkül albérletbe adták. Az albérletbe adásban érintett Lakások esetében – amennyiben a Lakásra még érvényes bérleti jogviszonnal rendelkezett a bérő – mind a határozatlan, mind pedig a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérők esetében intézkedtünk a bérleti jogviszony felmondására, valamint az ún. albérővel szemben gyorsított lakáskiürítési eljárást indítottunk. Az albérővel szemben a kirendelt bírósági végrehajtó rendre foganatosította a lakáskiürítést.

A 2023. évben – ahogy már az ezt megelőző években is – több esetben érkezett bejelentés a Vagyongézelőhöz, hogy egy-egy önkormányzati lakás rovarfertőzött (csótány, ágyi poloska), s ez a körülmény veszélyezteti a lakókörnyezetet. A Vagyongézelő ezekben az esetekben azonnal fellépett, s ha a felszólítás ellenére a bérő/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. 2023. december 31. napjára – a Hős utcai 15/a-b Társasház korábban önkormányzati tulajdonú lakásainak tulajdon és birtokátruházása okán is – jelentősen csökkent az üres Lakások száma. A paramétereit alapján bérbeadással még hasznosítható üres lakások egy részét az Önkormányzat rövid időn belül hasznosítani tudta.

A 2023. december 31. napján üresen álló 244 darab Lakás közül 35 darab bérbeadással önállóan már nem, vagy műszaki paramétereit miatt csak lakásbővítés céljára hasznosítható.

Az önkényes lakásfoglalások megakadályozása érdekében a 2012. év elejétől 48 óránként visszatérően, szakcéggel ellenőriztetjük az üres Lakásokat. Az üres Lakások zártságának, zárszerkezet 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 2023. évben az üres Lakásokba önkényesen senki nem költözött be.



### LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE

A 2019-2023. év folyamán lefolytatott bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettséggként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolás 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 ázást, vagy a szakszerűtlen lakáson belüli szigetelési megoldás (pl. vizes falak gipszkartonnal burkolása) vizesedést, penészedést okozott. A Lakásrendelet által előírt, a Lakásállomány rendeltetésszerű használatának fenntartásához szükséges munkálatok elvégzésére a bérleményellenőrök minden alkalommal jegyzőkönyvben felszólították az érintett bérlőket, illetve levélben is felszólítottuk az érintetteket a kötelezettségeik teljesítésére. Nem teljesítés esetén a bérlők általában arra hivatkoznak, hogy anyagi lehetőségük nem teszi lehetővé a lakáskarbantartási munkák elvégzését. A jegyzőkönyvben és levélben is rögzített munkák elvégzését a tárgyévet követő

bérleményellenőrzéskor ellenőrizzük. A vizes helyiségek berendezéseinek meghibásodásából adódó károkozás minimalizálása érdekében néhány esetben a bérlő helyett a Vagyonkezelőnek kellett a beavatkozást elvégeznie.

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 fűtöttsége 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, az épület talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódóan és 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 felé, 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 rezsiköltségét.

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 szerződéskötéskor kapcsolódóan minden egyes bérlő részére átadjuk a Lakáshasználati útmutatót. A Lakáshasználati útmutató részletezi a Lakás rendeltetésszerű használatának biztosítása, állagmegőrzése érdekében betartandó szabályokat, kiemelve pl. a talajnedvesség elleni szigetelés nélküli épületekben lévő Lakásokban alkalmazandó festési, burkolási feltételeket.

Az ellenőrzések során esetenként problémát jelentett az ún. „renitens”, az együttélés szabályait megsértő bérlők, bérlőtársak és családtagok, valamint együtt lakók ellenőrzése, az ellenőrzés szükségességét előidéző magatartás bizonyítása. A sérelmezett viselkedést (pl. hangoskodás, szomszédok közötti konfliktus), illetve az ellenőrzést kiváltó problémát az ellenőrzés során jellemzően nem tapasztalunk, de ebben az esetben a rendkívüli bérleményellenőrzés keretében és hivatalos levélben is felszólítjuk az érintetteket az együttélés szabályainak betartására, illetve tájékoztatjuk 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.

### **A 2023. 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 (pl. külföldön vagy vidéken dolgozik stb.) áll. A bérlők nagyobb része a bérleményt rendeltetésszerűen használja, lehetőségeihez képest a bérleményt karbantartja. A többi bérleményben a Lakás állagromlása tapasztalható az ellenőrzések és a felszólítások ellenére. Előfordul az is, hogy a bérlő/lakáshasználó a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, és elmulasztja a karbantartási és felújítási munkákat is (festés, mázolás, nyílászárók-, burkolatok- és berendezési tárgyak javítása, karbantartása, felújítása, cseréje).

Az ellenőrzések során tapasztalt – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási munkák elmulasztásából eredő problémák többnyire továbbra is azokban a Lakásokban és azoknál a bérlőknél fordulnak elő, akik szociális helyzetükből adódóan a napi megélhetési gondok mellett nem rendelkeznek forrással a lakás karbantartására, illetve akiknek bérleti díjhátralékuk van és ellenük már valamilyen jogi eljárás (hátralék behajtás, bérleti jogviszony felmondás) van folyamatban, esetleg egyéb szociális gondoskodásra szorulnak. 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 bérletidíj- 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 (szomszédok) nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyongkezelő munkatársainak is – még szóban is – nehezen hajlandóak nyilatkozni, valamint elzárkóztak a további együttműködéstől. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodás, a kutyatartás, a közös használatú terek rongálása, illetve a Lakás higiéniai állapota miatt tettek panaszt a szomszédok. Megjegyezzük, hogy az ellenőrzések során néhány esetben az derült ki, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt 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 Vagyongkezelőnek nincs lehetősége.

## VÉGREHAJTÁSOK

A végrehajtással megvalósult lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év
ÖL	8	8	0	12	13
TH	26	9	0	18	9
<b>Összesen</b>	<b>34</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>22</b>

A 2015-2016. évek megvalósult jelentős számú (103-70 darab) végrehajtást követően a 2019-2023. években már elenyésző a végrehajtások száma. A bíróság által kijelölt végrehajtókkal a kapcsolattartás folyamatos, így a sokszor több éves peres eljárást követő végrehajtási eljárás kifizetése is ütemezettebben haladhat. A lakáskiürítésre irányuló eljárások lefolytatása a jogcím nélküliek által többnyire nem rendeltetésszerűen használt lakások birtokbavétele mellett, a behajthatatlan tartozások növekedésének megakadályozását, illetve a lakókörnyezet nyugalmának 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 ismételten bérbe 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 bérbeadás 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 2019-2023. évben lakáskiürítésben érintett személyek a lakáshasználat ideje alatt jelentős lakbérhátralékot és közüzemi hátralékot (DHK) halmoztak fel. A 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.

A végrehajtással megvalósult kiürítés után a lakásokon hátrahagyott hátralékok

	év	bérletidj-hátralék*	kamat	DHK	Összesen:
ÖL	2019	9 699 853	251 659		9 951 512
	2020	1 108 478	6 393		1 114 871
	2021	0	0		- Ft
	2022	14 267 700	1 045 282		15 312 982
	<b>2023</b>	<b>7 958 458</b>	<b>663 503</b>	<b>0</b>	<b>8 621 961</b>
TH	2019	22 466 368	1 077 278	4 310 774	27 854 420
	2020	5 754 866	94 315	775 291	6 624 472
	2021	0	0	0	0
	2022	71 222 277	5 176 007	5 095 466	81 493 750
	<b>2023</b>	<b>24 639 026</b>	<b>2 018 576</b>	<b>4 615 446</b>	<b>31 273 048</b>
<b>2023. év összesen:</b>		<b>32 597 484</b>	<b>2 682 079</b>	<b>4 615 446</b>	<b>39 895 009</b>

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



## ÖSSZEFOGLALÁS

A 2023. év során a Lakásállomány – a lakásvásárlások és az ezt ellensúlyozó értékesítés (száma miatt kiemelve a Hős u. 15/a-b Társasház lakásainak tulajdonjog-átruházását) eredményeként – nagyobb mértékben csökkent. 2023. december 31. napján a Lakások száma 2 196 darab, ebből az üres Lakások száma 244 darab volt (az üres Lakások mintegy 14%-a bérbeadással már nem hasznosítható). A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok (51,54%) és a Társasházak (48,45%) között.

2023. év végén a bérbe adott, illetve jogcím nélküli használó által lakott Lakások száma 1 952 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 48 óránként visszatérően ellenőriztette.

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 közüzemi díjtartozása, illetve volt-e bármilyen bejelentés a bérlővel/lakáshasználóval és a lakáshasználattal kapcsolatban. Vizsgálták továbbá a közüzemi órák épségét, működőképességét, a szolgáltatás jogszerű igénybevételét.

A 2023. évben az éves rendes ellenőrzések – az esetenként többszöri ellenőrzési kísérletnek köszönhetően – a Lakásállomány 92 %-ában (2 160 db) eredményesen zárultak.

Az ellenőrzés tapasztalatai között említjük meg, hogy a bérlemények jelentős részében a 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 talajnedvesség elleni szigetelésének hiánya, illetve az, hogy a lakók 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 a 2023. évben is számos rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk. A 230 db – egy-egy lakás esetében az eredményesség érdekében akár többször is – kezdeményezett rendkívüli ellenőrzésből 212 db zárult eredményesen. Az ilyen típusú ellenőrzések a lakás újbóli bérbevételére irányuló kérelem elbírálásának elősegítésére, a bérlők/használók renitens magatartásának ellenőrzésére, közös terület engedély nélküli használatának megszüntetésére, vagy a lakás vélelmezett albérletbe adásának megállapítására irányultak.

A bérleményellenőrök feladatai – az alapfeladatokon kívül – a 2023. 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 lejárat határozott idejű szerződéssel rendelkező személyek esetében az újbóli bérbeadási döntéshez rendkívüli bérleményellenőrzés kapcsolódott, azonban 2017. évtől az ilyen típusú, lejárat 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 2023. évi ellenőrzéséhez kapcsolódó tapasztalatokat összegezve elmondható, hogy az elmúlt évek során alkalmazott ellenőrzési gyakorlatnak és gyakoriságnak, valamint a bérlői együttműködésnek köszönhetően a 2023. évben is többségében eredményesen zárultak az éves rendes ellenőrzések. A lejáró, határozott idejű bérleti jogviszonyok esetében az ütemezetten megvalósuló ellenőrzések és a bérlők intézkedésre történő felhívása segítette a bérlő és a bérbeadó együttműködését az újabb bérleti jogviszony létesítésére irányuló, további lakhatást biztosító eljárásban. A rendkívüli bérleményellenőrzések tapasztalatai pedig – a jogi eljárások lebonyolításához szükséges adatszolgáltatáson túl – a felmondást követő újbóli bérbeadási, lakbér-felülvizsgálati és panaszkezelési feladatok lebonyolításához biztosítottak naprakész, tényfeltáró információt a lakásbérbeadással és lakásgazdálkodással összefüggő döntésekhez.