

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

**Előterjesztés
a Népjóléti Bizottság részére
az önkormányzati lakások bérleményellenőrzésének 2012. évi tapasztalatairól szóló
tájékoztatóról**

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

A Vagyonkezelő elkészítette az előírt tájékoztatót (1. sz. melléklet), amelyben a lakásállomány alakulásán, statisztikai adatainak elemzésén túl részletezi a 2012. évben kezdeményezett ütemezett, illetve rendkívüli bérleményellenőrzések tapasztalatait.

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

A 2011. évi adatok alapján megállapítható, hogy a 2012. évben – a bérleményellenőrzések tekintetében – romlott a bérlők és használók együttműködési készsége. Az előző évhez képest csökkent azon bérlemények száma, ahol első kiértékelés alapján eredményesen lefolytatható volt az ellenőrzés, ugyanakkor jelentős számú lakásba – többszöri kiértékelés ellenére – a Vagyonkezelő nem jutott be. Az együttműködést elmulasztó bérlők és használók felé 2013. márciusában a Vagyonkezelő megtette a szükséges intézkedést.

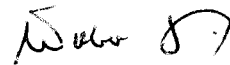
Számos esetben tapasztalta a Vagyonkezelő, hogy a bérlők és használók a lakást nem rendeltetésszerűen használják, a bérlői feladatkörbe tartozó karbantartási és felújítási munkákat (festés, mázolás, nyílászárók-, burkolatok- és berendezési tárgyak javítása, karbantartása, felújítása, cseréje) nem végzik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

Az 1. sz. mellékletben ismerteti a Vagyonkezelő a bérleményellenőrzések során feltárt közüzemi hátralékok szolgáltatók szerinti megoszlását és az érintett bérlők számát is. A kimutatásban szereplő számok vélhetően tovább növekednek majd, ha a korábban bérlői és

használói együttműködés hiányában nem ellenőrzött lakásokban is sikerül a bérleményellenőrzést lebonyolítani, és az érintettektől a számlákat bekérni.

A rendkívüli bérleményellenőrzéseket a Vagyonkezelő munkatársainak saját észlelése, az Önkormányzat tisztségviselőinek, a Polgármesteri Hivatal munkatársainak, illetve bérlők, tulajdonosok bejelentése alapján folytatja le a Vagyonkezelő. A rendkívüli bérleményellenőrzéseket megalapozó panaszok: közműszolgáltatás illegális igénybevétele, renitens magatartás, rongálás, engedély nélküli közös terület használat. A 2011. évhez képest jelentősen növekedett a 2012. évben lebonyolított rendkívüli ellenőrzések száma, a bejelentések nagy része megalapozott volt. Azokban az esetekben, ahol a lakásban lakónak bérleti jogviszonya volt, a Vagyonkezelő kezdeményezte a bérleti szerződés felmondását.

Budapest, 2013. április 4.



Weeber Tibor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.

**TÁJÉKOZTATÓ
A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK
2012. ÉVI ELLENŐRZÉSÉNEK
TAPASZTALATAIRÓL**

Budapest, 2013. március 25.

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	2
1. Bevezetés	3
2. A Lakásállomány statisztikai adatai	3
A Lakások számának alakulása a 2010-2013. években	3
A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása 2013. január 1. napján	3
A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2012. december 31. napján	4
A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2012. december 31. napján	4
3. A 2012. évi bérleményellenőrzések	5
A bérleményellenőrzések statisztikai adatai	5
Ütemezett bérleményellenőrzések	6
Rendkívüli bérleményellenőrzések	7
Lakások közműhátralékai	8
4. Lakások rendeltetésszerű használatának ellenőrzése	9
5. A 2012. évi bérleményellenőrzések általános megállapításai	10
6. A végrehajtások	11
Végrehajtással megvalósult Lakás kiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása	11
A végrehajtással megvalósult Lakáskiürítés után is fennálló hátralékok	11
7. Összefoglalás	12
Mellékletek	13

1. Bevezetés

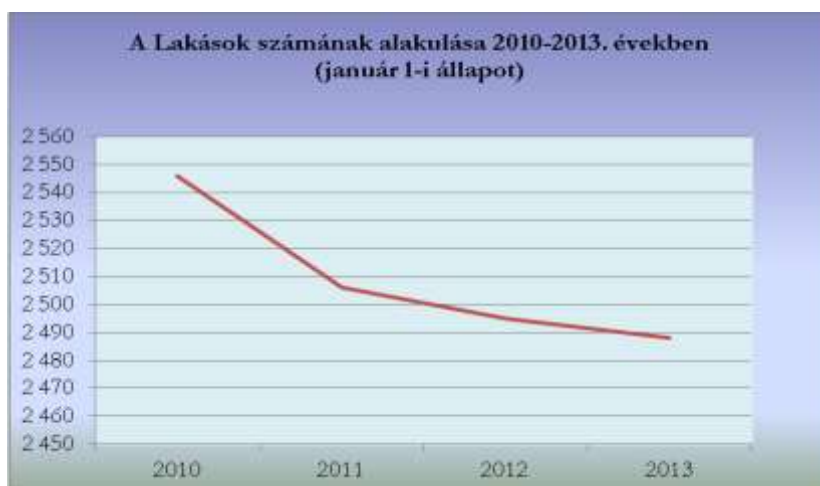
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) Ör., rendelete 20. § (5) bekezdése, valamint az Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között létrejött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

2. A Lakásállomány statisztikai adatai

A Lakások számának alakulása a 2010-2013. években

(db)

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



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

(db)

	önkormányzati lakóépületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
Összesen:	1 196	1 292	2 488



A Lakásállomány 2012. évben 7 darab lakással csökkent, így 2013. január 1. napján az Önkormányzat tulajdonában és a Vagyonkezelő kezelésében 2 488 darab Lakás volt. A csökkenés az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlan) és a társasházakban (továbbiakban: Társasház) lévő Lakások esetében is tapasztalható. A csökkenést a Lakások Lakásállományból törlése, illetve a Lakások elidegenítése okozta. A Lakásállomány alig kevesebb, mint fele Lakóingatlanban (101 ingatlanon 1 196 darab Lakás), míg a többi Társasházban (249 társasházban 1 292 darab Lakás) helyezkedik el.

A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2012. december 31. napján

(db)

	szükség- lakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	fél- komfortos (FK)	komfortos (K)	össz- komfortos (ÖK)	összesen
ÖL	18	370	66	554	188	1196
TH	14	237	148	346	547	1292
összesen:	32	607	214	900	735	2488



A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2012. december 31. napján

(db)

		1	1,5	2	2,5	3	3>	összesen
SZ	ÖL	16	1	1	0	0	0	18
	TH	14	0	0	0	0	0	14
	összesen:	30	1	1	0	0	0	32
KN	ÖL	318	21	28	2	1	0	370
	TH	229	3	5	0	0	0	237
	összesen:	547	24	33	2	1	0	607
FK	ÖL	45	8	12	1	0	0	66
	TH	84	46	17	0	1	0	148
	összesen:	129	54	29	1	1	0	214
K	ÖL	280	46	189	20	16	3	554
	TH	223	38	69	10	6	0	346
	összesen:	503	84	258	30	22	3	900
ÖK	ÖL	54	58	51	11	11	3	188
	TH	72	121	197	29	118	10	547
	összesen:	126	179	248	40	129	13	735
összesen:		1335	342	569	73	153	16	2488



3. A 2012. évi bérleményellenőrzések

A bérleményellenőrzéseket a Vagyonkezelő 2009. évben létrehozott Bérleményellenőrzési csoportjának munkatársai végzik. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve a feladat maradéktalan teljesítése érdekében, a csoport létszámát a korábbi két főről, 2011. évben hat főre (öt fő ellenőr, és egy fő adminisztratív ügyintéző) növeltük, míg 2012. évben a bérleményellenőrzéseket öt fő végezte.

A 2012. évi bérleményellenőrzések előkészítése, tervezése során – az elmúlt évek tapasztalatai alapján – további ellenőrizendő, illetve vizsgálandó szempontokat fogalmaztunk meg:

- ellenőrizni kell, hogy bérlő/használó a Lakást rendeltetésszerűen használja-e;
- ellenőrizni kell, hogy a Lakásban a bejelentett személyek tartózkodnak-e;
- vizsgálni kell, hogy a bérlőnek/használónak van-e bérleti/használati-, illetve közüzemi díj tartozása;
- vizsgálni kell, hogy érkezett-e bármilyen bejelentés a bérlővel/használóval vagy a Lakáshasználattal kapcsolatban és a panaszolt körülményt, tevékenységet a bérlő/használó megszüntette-e?

A bérleményellenőrzések statisztikai adatai

(db)

	Bérleményellenőrzések statisztikai adatai	2011	2012
a)	Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használt Lakások száma év végén	2 339	2 261
b)	Év közben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	-	256
c)	Üres Lakások száma év végén	156	227
d)	Adott évben kezdeményezett bérleményellenőrzések száma (e+f+g)	2 469	2 490
e)	- első alkalommal sikeres ellenőrzések	1 617	1 564
f)	- második, harmadik alkalommal sikeres ellenőrzések	852	399
g)	Bérlői együttműködés hiányában megghiúsult ellenőrzésre felszólítás	-	527
h)	Rendkívüli bérleményellenőrzések	155	248
i)	Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	1 543	1 623
j)	Közüzemi díjtartozással érintett bérlemény	457	514
k)	Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény	113	44

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

A 2011. évi záró állapothoz képest a 2012. év végére közel másfélszeresére nőtt az üres Lakások száma. Ez abból adódik, hogy az elmúlt két év során jelentősen nőtt a Lakás kiürítésére irányuló végrehajtások száma, az ezt megelőző évekhez viszonyítva, valamint jelentős számú Lakás üresedett meg a bérlő elhalálása, vagy egyéb okok miatt. Az üres Lakások védelme érdekében 2012. év elejétől folyamatos, 48 óránként visszatérő bérleményellenőrzést végeztetünk szakcég bevonásával, aminek következtében szinte alig kell intézkedni az önkényes lakásfoglalókkal szemben.

Ütemezett bérleményellenőrzések

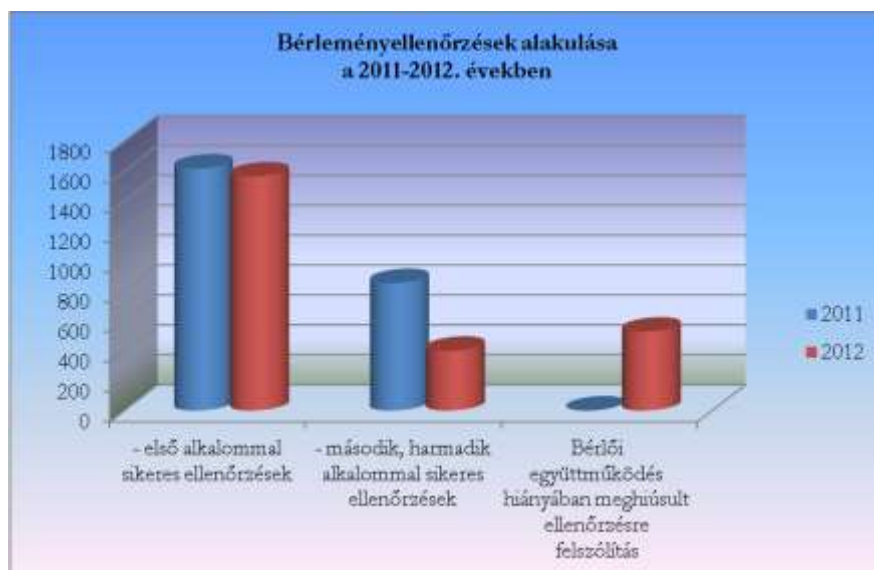
2012. december 31. napjáig az ütemezett bérleményellenőrzéseket – a bérbe adott, vagy jogcím nélkül használt Lakásokban – teljes körűen, egyes Lakások esetében akár több alkalommal is kezdeményeztük, és a Lakások túlnyomó részében eredményesen le is folytattuk.

Az ütemezett bérleményellenőrzéseket a korábbi évekhez hasonlóan már az év elején megkezdtük, azért, hogy a szükséges „utóellenőrzéseket” is tervezni tudjuk, illetve azok elvégezhetőek is legyenek.

2012. évben összesen 2 490 db ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményeztünk, ami több mint a bérbe adott/használt Lakások száma. Vizsgálva a táblázat további adatait, látszik, hogy az ütemezett bérleményellenőrzések több mint egyharmada esetében az első ellenőrzés eredménytelen volt. Az előző év tapasztalataihoz mérten visszaesést mutat az első alkalommal sikeres ellenőrzések száma, ez abból adódik, hogy kisebb a bérlők hajlandósága arra, hogy az első kiértesítésre lehetővé tegyék a bérleményellenőrök számára a Lakásba való bejutást.

Ahhoz, hogy a bérleményellenőrzéseket végre tudjuk minden érintett Lakásban hajtani, ahol az első időpontban az sikertelen volt, második, illetve és harmadik időpontban is kezdeményeztük, illetve megkíséreltük a Lakásokba való bejutást. A számadatokból látható, hogy a 2011. évhez képest a bérlői/használói együttműködés jelentősen csökkent, hiszen 2012. évben a második, illetve harmadik alkalommal végrehajtott ellenőrzések megközelítőleg fele akkora arányban voltak eredményesek, mint az előző évben.

Azokba a Lakásokba, ahova 2012. évben, a többször is kezdeményezett bérleményellenőrzések ellenére sem jutottunk be, felszólító levelet küldünk bérlőknek, felhívva figyelmüket a törvényi kötelezettség elmulasztása miatti jogkövetkezményekre (bérleti jogviszony felmondásának lehetősége). Szintén felszólítást küldünk a jogcím nélküli lakáshasználóknak is, azonban esetükben a bérleti jogviszony hiánya és esetenként a folyamatban lévő végrehajtási eljárás miatt, az együttműködés elmulasztása esetén külön szankciót már nem tudunk alkalmazni.



Rendkívüli bérleményellenőrzések

2012. évben 248 darab rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk – bérlői vagy egyéb bejelentés, illetve kezdeményezés alapján – problémafeltárás vagy megelőzés céljából. A rendkívüli bérleményellenőrzés végzésének igénye (2012. évben) számottevően megnövekedett az előző évhez képest. Vagyonkezelő munkatársai, az általuk az ingatlanbejárások során tapasztalt rendellenességek kapcsán is egyre többször jelzik a bérleményellenőrzés szükségességét.

a rendkívüli bérleményellenőrzés kezdeményezője	2011	2012
Önkormányzat (fogadóórai panaszok...)	1	16
Vagyonkezelő – kezelési csoport	93	135
Vagyonkezelő – tulajdonosi csoport	55	83
Vagyonkezelő – jogi csoport	0	2
Egyéb (bérlő, közös képviselő...)	6	12
Összesen:	155	248

(db)

A rendkívüli bérleményellenőrzéseket megalapozó bejelentések nagy része indokolt volt, az elvégzett bérleményellenőrzés az ingatlankezelők munkáját elősegítette. A tapasztalt rendellenességek alapján minden esetben megtettük a szükséges intézkedéseket.

A rendkívüli bérleményellenőrzések során vizsgáljuk a bérlők renitens magatartását is. Az elmúlt években hét (7) esetben mondtuk fel renitens magatartás miatt bérlők szerződését. A felmondások oka egy esetben a bérbe adott Lakás nem rendeltetésszerű használata volt (Bp. X., Kóér u. 42. fszt. 5.), mivel bérlő nagy mennyiségű lomot halmozott fel az ingatlan területén (a padláson, az udvaron és az aládúcolt pincében is nagy mennyiségben tárolt éghető anyagokat, az épület szerkezetét terhelő tárgyakat).

A 2012. évben is több esetben fedeztük fel, hogy a bérlők/használók szabálytalanul vételezik az elektromos áramot, illetve a földgázt. Ezek közül kiemelten említjük a Bp. X., Noszlopy u. 15-17. „C” ép. fszt. 4. szám alatti esetet, ahol a jogcím nélküli lakó azt követően is folytatta a szabálytalan vételezést, hogy a szolgáltató leszerelte a mérőórát és megszüntette a földgáz vételezésének a lehetőségét. A használó a szabálytalan gázvételezést oly módon valósította meg, hogy a mért és a méretlen gázvezetéket egy flexibilis csővel összekötötte, veszélyeztetve ezzel ingatlanon lévő lakóépületeket, a Lakásokban élő 36 családot, valamint az ingatlan környezetében lévő további ingatlanokat is. A szabálytalan gázvételezést azonnal megszüntettük. Bejelentésünk alapján a Rendőrség a helyszínen jegyzőkönyvet vett fel és a közműszolgáltató munkatársai is vizsgálták a gázvételezés körülményeit.

ingatlan címe	az ellenőrzés megállapítása	megtett intézkedés
Alkér u. 3. fszt. 8.	szabálytalan áramvételezés	szerződés felmondása, feljelentés
Kóér u. 42. fszt. 5.	engedély nélküli közös terület használat, ingatlan állagának veszélyeztetése	szerződés felmondása
Kóér u. 54/a. fszt. 1.	jogcím nélküli lakásfoglalás, szabálytalan áramvételezés	feljelentés
Óhegy u. 1. fszt. 1.	szabálytalan áramvételezés	szerződés felmondása, feljelentés
Noszlopy u. 15-17. C ép. fszt. 4.	szabálytalan gázvételezés	szerződés felmondása, feljelentés
Noszlopy u. 15-17. B ép. fszt. 2.	szabálytalan áramvételezés	szerződés felmondása, feljelentés
Petrőczy u. 21. fszt. 1.	jogcím nélküli lakásfoglalás, szabálytalan áramvételezés	albérletbe adás miatt szerződés felmondása, feljelentés

A fenti táblázatban szereplő renitens magatartású bérlők/használók, szinte minden esetben bérleti díj és közműtartozást is felhalmoztak. Többségük a lakásbérleti szerződését bérleti díjtartozás miatt már korábban felmondtuk.

Szabálytalan gáz- és áramvételezés észlelése esetén, Vagyonkezelő munkatársainak az alábbi eljárási rendet kell végrehajtania:

- a X. kerületi Rendőrkapitányság soron kívüli megkeresése;
- az illetékes közműszolgáltató soron kívüli értesítése;
- a közműszolgáltató által megállapított szabálytalan vételezés esetén, az eljáró rendőr segítségével a szabálytalan vételező adatainak rögzítése, jegyzőkönyv felvétele;
- a közműszolgáltató munkatársai, illetve a rendőrség felé adatszolgáltatás a helyszínen;
- Vagyonkezelő Műszaki Igazgatósága tájékoztatása;
- Jogi lépések kezdeményezése a bérlővel szemben;
- a X. kerületi Rendőrkapitányságon feljelentés megtétele.

Lakások közműhátralékai

A közműtartozásokkal rendelkező bérlők/használók által Vagyonkezelőnek bemutatott számlák, hátralékigazolások alapján az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2012. évben fennálló tartozások mértékét. A táblázatban szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek, mivel csak 277 Lakás esetében rendelkezünk információval a tartozások mértékéről. A többi Lakáson felhalmozott tartozásról, mivel bérlő az ellenőrzés alkalmával nem mutatta be az igazolásokat, vagy a bérleményellenőrzés bérlői/használói együttműködés hiányában eredménytelen volt, nem tudunk.

		Közműhátralékok				összesen
		áram	távhő	gáz	víz	
ÖL	tartozó bérlők (db)	82	0	83	99	1 845 112 Ft
	tartozás mértéke (Ft)	192 500	0	1 162 612	490 000	
TH	tartozó bérlők (db)	134	64	132	139	4 837 258 Ft
	tartozás mértéke (Ft)	475 000	1 818 650	857 250	1 686 358	
összesen		216 db	64 db	215 db	238 db	6 682 370 Ft
		667 500 Ft	1 818 650 Ft	2 019 862 Ft	2 176 358 Ft	



Egy bérlőnek esetenként több közműszolgáltató felé is lehet/van tartozása. A bérlők egy része együttműködésre törekszik a szolgáltatókkal, kezdeményezik részletfizetési megállapodás

megkötését, illetve meg is kötik azokat. További 237 bérlő/használó esetében nem rendelkezünk pontos információval a tartozások mértékéről, mert a bérleményellenőrzések alkalmával vagy nem voltak otthon és ezzel megghiúsították a bérlemény és a számlaellenőrzés lehetőségét, vagy pedig az ellenőrzés alkalmával nem mutattak be sem számlát, sem részletfizetési megállapodást. A bérlemény, illetve a közműdíjak rendezettségének ellenőrzésében együtt nem működő bérlőket/használókat 2013. március hónapban felszólítottuk elmulasztott kötelezettségeik teljesítésére, és a szükséges igazolások és dokumentációk bemutatására.

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

A fenti táblázat adataiból kitűnik, hogy a bérleti/használati és a közüzemi díjtarozásokkal rendelkező bérlők/használók száma jelentősen megnövekedett az előző évhez képest. Bár a bérleményellenőrzés időpontjáról szóló értesítő levelünkben erre külön felhívjuk a figyelmüket, sok esetben a bérlők/használók az ellenőrzés során, a helyszínen nem tudják a bérleményellenőrök részére bemutatni a közműszámlákat. A bérleményellenőrök a helyszínen jegyzőkönyvben felszólítják a bérlőt/használót, hogy 15 napon belül Vagyonkezelőnél mutassa be a közműszámláit, vagy a közműszolgáltató cégtől bekért ún. „0”-s igazolásokat. A közműhátralékokkal kapcsolatos ügyintézés, adatkérés egyszerűsítése érdekében – mivel a közműszolgáltatók csak a fogyasztó részére adnak ki folyószámla információt, kimutatást, illetve hátralékigazolást – az új szerződést kötő bérlőkkel hozzájáruló nyilatkozatot íratunk alá, melyben engedélyezik Vagyonkezelő részére, hogy a közüzemi szolgáltatóktól közvetlenül kérhessünk adatokat az adott Lakáson felhalmozott hátralékokra vonatkozóan. Ezek a nyilatkozatok 2012. december 31. napján a bérbe adott lakások több mint 25%-ánál már rendelkezésre állnak.

4. Lakások rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

A bérleményellenőrzések során – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) hivatkozott, a bérlő karbantartási kötelezettségei közül, általában a festési, mázolás munkák elvégzésének hiányát kifogásoljuk. A hiányosságok bérleményellenőrök általi észrevételezése esetén a bérlők általában arra hivatkoztak, hogy tervbe vették a lakás festését, de anyagi helyzetük miatt azt csak a következő évben tudják elvégeztetni. A jegyzőkönyvben is rögzített, bérlőre tartozó munkák elvégzését, a következő évi bérleményellenőrzés során jegyzőkönyvezzük.

Továbbra is probléma, a rossz műszaki állapotú, gazdaságosan fel nem újítható Lakóingatlanok, illetve a Társasházak Lakásaiban lakók karbantartási kötelezettségének megállapítása. Ezek a Lakások rossz műszaki állapotúak, a falak szigetetlenek, vizesek, salétromosak. Az Lakóingatlanok műszaki állapota miatt csak részben lehet előírni a bérlő számára, hogy mely karbantartási munkákat végeztessen el.

Új problémaként jelenik meg a Lakások használata kapcsán a fűtés hiánya, vagy a nem megfelelő hőfok megválasztása, továbbá a nem megfelelő lakáshasználat megjelenése (pl.: a szellőztetés elmaradása, vagy nem megfelelő módon való végrehajtása), mely a fal nedvesedését és penészesedését eredményezheti. Az ilyen szempontból nem megfelelő lakáshasználat a családok jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett negatív változás miatt jelentkezik, ugyanis ezen a szegmensen látnak még rezsi költségeikben megtakarítási lehetőséget.

Problémát jelentett az ún. „renitens”, az együttélés szabályait megsértő bérlők, bérlőtársak és családtagok, valamint együttlakók ellenőrzése. A bejelentések alapján kezdeményezett ellenőrzések során általában nem tapasztalható a renitens magatartás, így nehéz a bejelentés megalapozottságának bizonyítása. A sérelmezett viselkedést, illetve az ellenőrzést kiváltó

problémát az ellenőrzés során nem tapasztaltuk, azt rögzíteni az esetek szinte teljes egészében nem lehetett.

5. A 2012. évi bérleményellenőrzések általános megállapításai

A bérleményellenőrzések során a bérlők/használók jelentős része együttműködő. Az együttműködést nem tanúsító használók túlnyomó része a már peresítés alatt van, illetve a jelentős tartozást (bérleti díj, közüzemi díj) felhalmozók körébe tartozik, míg kisebb hányaduk olyan, aki rendszeresen fizet, de bérleményében nem tartózkodik életvitelszerűen – pl. külföldön dolgozik – és ezt előzetesen nem jelenti be. A bérlők nagyobb része a bérleményt rendeltetésszerűen használja, és azt a lehetőségeihez mértén karbantartja. A további bérleményekben a Lakás állapotának folyamatos romlása tapasztalható az ellenőrzések és felszólítások mellett is.

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

Az ellenőrzések során tapasztalt, a Lakás – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási munkáinak el nem végzéséből adódó problémák, szinte kivétel nélkül továbbra is azokban a Lakásokban és azoknál a bérlőknél fordulnak elő, akiknek a szociális helyzete olyan, hogy a napi megélhetési problémák mellett nincs anyagi fedezetük a Lakás karbantartására, illetve akiknek bérleti díjhátralékuk is van és ellenük valamilyen jogi eljárás (hátralék behajtás, bérleti jogviszony felmondás) van folyamatban. A mulasztó bérlőkkel szemben az írásbeli felszólítás egy-két esetben eredményre vezet, azonban előfordul, hogy a bérlő többszöri felszólításunk ellenére sem tesz eleget a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek. Az együttélés szabályait megszegő személyek zöme azon körből kerül ki, ahol már jelentős a bérleti díj és közműtartozás, a bérleti jogviszony megszűnt, esetleg a bíróság már a lakáskiürítést is elrendelte.

Tapasztaltuk azt is, hogy a renitens bérlőktől/lakáshasználóktól atrocitást elszenvedők, nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, mivel megfenyegetik őket, és ezért félnek a megtorlástól. Sok esetben még a Vagyonkezelő munkatársainak is nehezen voltak hajlandóak ezekről a dolgokról nyilatkozni – akár csak szóban is – és általában elzárkóztak a további együttműködéstől is. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodások, a közös használatú terek rongálása, illetve a Lakás higiéniai állapota miatt tettek panaszt a szomszédok.

A rendkívüli bérleményellenőrzések során számos esetben tapasztaltuk, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt a személyes ellentétek motiválták. Megjegyezzük, hogy az írásbeli felszólításon kívül, – amennyiben más „bizonyíték” nincs – különösen, ha ez érintett személy bérleti bérleti jogviszonya már korábban felmondással megszűnt más, hathatósabb intézkedés megtételére a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége. Az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Irodájának kezdeményezésére több esetben tartottunk közösen bérleményellenőrzést, amelyek a bérlő magatartásával, illetve az ebtartás szabályainak megszegésével kapcsolatban történt panaszok kivizsgálására irányultak. A közös ellenőrzések során tapasztaltak alapján, szükség szerint felszólítottuk a bérlőt/használót az együttélés szabályainak, illetve az állattartási rendelet szabályainak a betartására. A bérleti jogviszonnyal még rendelkező lakók esetében az ilyen felszólítás jellemzően eredményes, de a nagy tartozással rendelkező jogcím nélküli használókkal szemben – tekintve, hogy nincs bérleti jogviszonyuk – szankciót nem tudunk alkalmazni. A korábban, magatartásuk miatt problémás bérlők/használók által lakott 24 Lakásból, 11 esetében a végrehajtási eljárás keretében már elhagyták a lakók korábbi bérleményüket. 4 lakás vonatkozásában a peres eljárás eredményesen zárult és a lakás végrehajtó általi kiürítését már elrendelte a bíróság, míg 9 lakás esetében a lakáskiürítési kötelezettség megállapítására irányuló per folyamatban van.

Gyakrabban végzünk rendkívüli bérleményellenőrzést a Lakásállomány kiemelt figyelemmel kezelt területein (Noszlopy u. 15-17, Bihari u. 8/c., Szállás u. 32-34, Maglódi út 5, Hős u. 15/a-b, stb.). Ezekben az Lakóingatlanokban mindennaposak a rongálások, panaszbejelentések, rendőrségi intézkedések. A Bihari utca 8 szám alatti lakások bérlőivel szemben bejelentett és észlelt problémák száma az elmúlt évhez képest jelentősen csökkent. A javulást ebben az esetben a gondnok állandó jelenléte eredményezte. Az üres Lakások folyamatos ellenőrzése folytán csökkentek a lakásfeltörések, valamint sikeresek az azonnali észlelést követő – önkényes lakásfoglalókkal szemben alkalmazott – lakáskiürítések is.

6. A végrehajtások

Végrehajtással megvalósult Lakás kiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

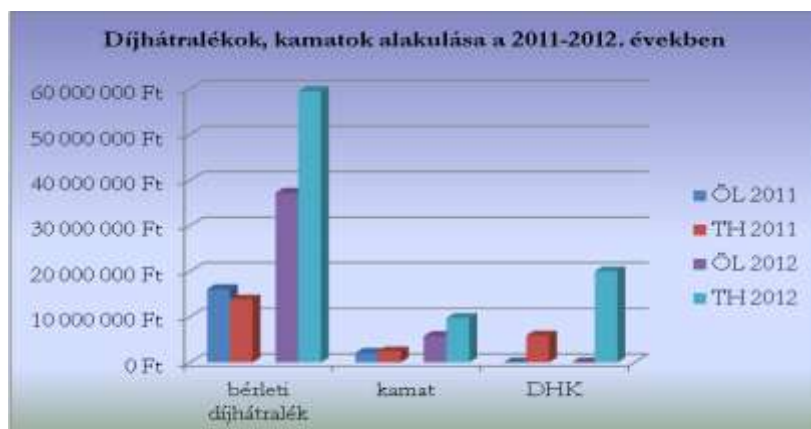
	2011.évben megvalósult (db)	2012.évben megvalósult (db)
ÖL	10	25
TH	16	45

A 2011. évhez képest a Lakások kiürítésére irányuló végrehajtások száma jelentősen emelkedett mind a Lakóingatlanokban, mind pedig a Társasházakban. A végrehajtások kedvező alakulása betudható a Bíróság által kijelölt végrehajtókkal történt sikeres egyeztetéseknek, továbbá annak, hogy a lejárt, határozott idejű szerződések esetén a határozott idő elteltét követő 60 napon belül a Végrehajtási törvény alapján lehetőség van gyorsított lakáskiürítési eljárás kezdeményezésére.

A végrehajtással megvalósult Lakáskiürítés után is fennálló hátralékok

Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy a végrehajtott lakáskiürítésben érintett személyek jelentős lakbérhátralékkal és közüzemi hátralékokkal rendelkeznek. A végrehajtással megvalósult lakáskiürítés megakadályozza az adósok hátralékainak a további növekedését és behajthatatlanság esetén lehetővé teszi az önkormányzati lakások behajthatatlan kintlévőségeinek törlését.

	év	hátralék	kamat	DHK	összesen
ÖL	2011	16 088 206 Ft	2 077 549 Ft	0 Ft	18 165 755 Ft
	2012	37 230 964 Ft	5 772 637 Ft	0 Ft	43 003 601 Ft
összesen		53 319 170 Ft	7 850 186 Ft	0 Ft	61 169 356 Ft
TH	2011	13 818 890 Ft	2 442 070 Ft	5 892 317 Ft	22 153 277 Ft
	2012	59 558 173 Ft	9 764 014 Ft	20 003 691 Ft	89 325 878 Ft
összesen		73 377 063 Ft	12 206 084 Ft	25 896 008 Ft	111 479 155 Ft



7. Összefoglalás

A Lakásállomány 2012. évben csak kis mértékben csökkent, a Lakások száma az év végén 2 488 darab volt. A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok és a Társasházak között. A Lakásállomány csökkenésének oka, a lakásértékesítésen túl a szükség-, illetve alacsony komfortfokozatú Lakások állományból való törlése.

A 2012. évben a bérbeadott, illetve jogcím nélküli által lakott (használt) Lakások (év végén 2 261 db) évi rendes ellenőrzését, illetve a felmerült igények, bejelentések alapján tartott rendkívüli bérleményellenőrzéseket Vagyonkezelő elvégezte.

A Lakás kiürítésére irányuló végrehajtási eljárások, a lakásleadások vagy egyéb kihelyezési eljárás következtében megüresedő, illetve a hosszabb ideje üresen álló Lakásokat – a lakásfeltörés, illetve az önkényes beköltözés megakadályozása érdekében – a Vagyonkezelő által megbízott szakcég folyamatosan – 48 óránként visszatérően – ellenőrzi. Az üres Lakások száma a 2012 évben 71 darabbal emelkedett, mely részben annak tudható be, hogy a Lakáskonceptió készítése miatt üres Lakás bérbeadására nem került sor.

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

A 2012. évi bérleményellenőrzések tapasztalatai szerint az ellenőrzések – a bérlői együttműködés romlása miatt – nehezebben valósulnak meg. Míg 2011. évben a bérlők közel 70%-ánál sikerült első kiértesítés alapján elvégezni a bérleményellenőrzést, addig 2012. évben ez az arány csökkent és jelentősen növekedett azon lakások száma, ahol a bérlői együttműködés hiányában még többszöri kiértesítés ellenére sem tudtuk a bérleményellenőrzést elvégezni.

A bérleményellenőrzéshez kapcsolódóan vizsgáltuk a lakásbérleti- és a közüzemi díjtartozásokat is. A bérleti díjtartozással érintett bérlemények száma 1 623 db (a Lakásállomány 65%-a). 2012. évben a közüzemi díjtartozással érintett bérlemények száma is növekedett. Általános tapasztalat, hogy a tartozó bérlők az összes közüzemi szolgáltató felé felhalmoznak tartozást. A bérleményellenőrzést többszöri felszólítás ellenére sem biztosító bérlők/használók esetében szintén vélelmezhető, hogy közüzemi tartozásuk van.

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

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

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

Mellékletek

**Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakóingatlanok
látképei (vegyes, részleges mintavételezés alapján)**



Budapest X. ker. Cserkesz u. 77.



Budapest X. ker. Cserkesz u. 80.



Budapest X. ker. Füzér u. 42.



Budapest X. ker. Kada u. 34.



Budapest X. ker. Kolozsvári u. 29-31.



Budapest X. ker. Korponai u. 11.

1. sz. melléklete

**Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakóingatlanok
látképei (vegyes, részleges mintavételezés alapján)**



Budapest X. ker. Kőér u. 42.



Budapest X. ker. Mádi u. 120.



Budapest X. ker. Noszlopy u. 15-17.



Budapest X. ker. Óhegy u. 1.

Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakások jellemzői (vegyes, részleges mintavételezés alapján)

Falvizesedési problémák



Budapest X. ker. Maglódi u. 32-38.



Budapest X. ker. Gergely u. 6.



Budapest X. ker. Maglódi u. 32-38.



Budapest X. ker. Gergely u. 6.



Budapest X. ker. Gergely u. 6.



Budapest X. ker. Maglódi u. 5.

Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakások jellemzői (vegyes, részleges mintavételezés alapján)

**Nem rendeltetésszerű használat, illetve a karbantartás hiánya miatt amortizálódott
lakások**



Budapest X. ker. Harmat u. 23/b.



Budapest X. ker. Maglódi u. 32-38.



Budapest X. ker. Bolgár u. 10.



Budapest X. ker. Jászberényi út 147.



Budapest X. ker. Bolgár u. 10.



Budapest X. ker. Alkér u. 3.

Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakások jellemzői (vegyes, részleges mintavételezés alapján)

Rendeltetésszerűen használt lakások



Budapest X. ker. Bolgár u. 10.



Budapest X. ker. Maglódi út 32-36.



Budapest X. ker. Gergely u. 6.



Budapest X. ker. Ónodi u. 10.



Budapest X. ker. Kolozsvári u. 29-31.



Budapest X. ker. Bihari u. 8/c.

Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakások jellemzői (vegyes, részleges mintavételezés alapján)

Szabálytalanul vételezett közműszolgáltatások és az együttélés szabályainak megsértése



Budapest X. ker. Noszloy u. 15-17. C. ép.
(szabálytalan gázvételezés)



Budapest X. ker. Noszloy u. 15-17. B. ép.
(illegális áramvételezés)



Budapest X. ker. Sírkert u. 27.
(engedély nélküli közös terület használat)



Budapest X. ker. Kőér u. 42
(engedély nélküli közös terület használat)