

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2018. évi működési jelentéséről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

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

A 2018. évi éves közzolgáltatási szerződést (a továbbiakban: Éves Szerződés) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő 2018. évi Éves Közzolgáltatási szerződésről szóló 400/2017. (XII. 14.) KÖKT határozatával fogadta el a Képviselő-testület.

A Keretszerződés 11.1.1. pontja alapján a Vagyonkezelő köteles a közzolgáltatási kötelezettség teljesítéséről félévente – minden naptári év szeptember 30. napjáig –, valamint évente – minden naptári év április 30. napjáig – a végleges éves elszámolással egyidejűleg az Önkormányzatot tájékoztatni. Az éves működési jelentésben a Vagyonkezelő a kompenzáció elszámolásáról, valamint az Éves Szerződés teljesítésének és a közzolgáltatási tevékenység ellátásának tapasztalatairól – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére. A Vagyonkezelő elkészítette a 2018. évi jelentését, amely az előterjesztés 2. melléklete.

**II. Hatásvizsgálat**

A Vagyonkezelő a 2018. évi jelentés elkészítésével a Keretszerződésben és az Éves Szerződésben vállalt beszámolási kötelezettségét teljesíti.

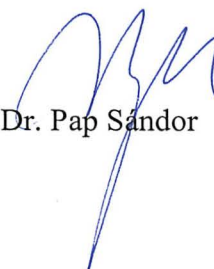
**III. A végrehajtás feltételei**

A Vagyonkezelő a 2018. évi jelentésében 213 050 091 Ft túlkompenzálást mutatott ki, amelynek visszautalásáról a Keretszerződés 8.8. pontja rendelkezik.

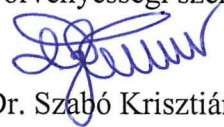
**IV. Döntési javaslat**

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

Budapest, 2019. április „14”

  
Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

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

**.../2019. (IV. 18.) KÖKT határozata  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2018. évi éves működési jelentésének elfogadásáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – közszolgáltatási szerződés szerinti – 2018. évi éves működési jelentését elfogadja.

# **KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

---

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

## **2018. ÉVI MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

## Tartalomjegyzék

<b><u>I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1. INGATLANÁLLOMÁNY.....	4
2. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK.....	4
3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK.....	5
4. BÉRLETI DÍJAK.....	5
5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	6
6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS.....	6
7. JOGI TEVÉKENYSÉG.....	7
8. BESZERZÉSEK.....	9
<b><u>III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....</u></b>	<b><u>10</u></b>
1. BEVÉTELEK.....	10
1.1. LAKÁSOK BEVÉTELEI.....	10
1.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK BEVÉTELEI.....	11
1.3. ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI.....	11
1.4. VÉTELÁRHÁTRALÉK BEVÉTELE.....	12
1.5. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS BEVÉTELE.....	12
1.6. EGYÉB BEVÉTELEK.....	13
2. KIADÁSOK.....	13
2.1. DOLOGI KIADÁSOK.....	13
2.2. FELHALMOZÁSI FELADATOK.....	19
<b><u>IV. 2018. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA.....</u></b>	<b><u>25</u></b>
<b><u>V. 2019. ÉVI ÜZLETI TERV.....</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b><u>VI. 2019. ÉVI KOMPENZÁCIÓ.....</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b><u>VII. ÉRTÉKELÉS.....</u></b>	<b><u>29</u></b>
1. KEZELÉSI IGAZGATÓSÁG.....	29
2. MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG.....	29
3. INGATLANÜGYI IRODA.....	29
4. VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG.....	29
5. VÁROSFEJLESZTÉSI IGAZGATÓSÁG.....	29
6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA.....	29
7. GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG.....	30
8. MÁZSA TÉRI PROJEKTIRODA.....	30

## I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 362/2015. (X.22.) KÖKT határozata értelmében Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyonkezelő), melyben megbízta, hogy közzolgáltatóként lássa el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási, valamint parkolásüzemeltetési feladatait. A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként, a 2018. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben kapta a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerültek számlázásra az Önkormányzat felé.

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

Legfontosabb feladatunk az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása, kezelése, a felmerülő műszaki feladatok ellátása, és ezekhez kapcsolódóan a dokumentálás, iratkezelés, könyvelés. 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 azok következményeit. Bemutatásra kerülnek az ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételek, valamint kiadások.

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

## II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

### 1. INGATLANÁLLOMÁNY

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma a 2018. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

		2017.		2018.		Változás
		január 1.	december 31.	január 1.	december 31.	
<b>Lakások</b>	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 383	1 372	1 372	1 364	-8
	társasházban	1 164	1 163	1 163	1 165	2
	Összesen:	2 547	2 535	2 535	2 529	-6
<b>Nem lakás célú helyiségek</b>		2 095	2 259	2 259	2 209	-50
<b>MINDÖSSZESEN</b>		4 642	4 794	4 794	4 738	-56

2018. január 1. napján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma összesen 2535 db volt, mely állomány 2018. december 31. napjára 2529-re csökkent. A 2529 db lakásból 1364 db az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokban, 1165 db pedig társasházakban található. Az elidegenítés, lakásösszevonás, lakásállományból való kivonás, valamint lakásvásárlás és árverésen való tulajdonjogszerzés összességében lakásszám csökkenést eredményezett az év során. 2018. december 31. napján a lakásállomány 81,3% a volt lakott (bérleti jog, használati jog, jogcím nélkül).

A Vagyonkezelő az Önkormányzat ingatlangazdálkodási koncepciója alapján 2018. évben számos lakóingatlan bérlőinek kihelyezését kezdte meg és folytatta le. A bérlők elhelyezésének operatív része, azaz a cserelakások ajánlásának előkészítő munkálatai, a lakások potenciális bérlői részére történő lakásmegtekintés biztosítása, a lakások helyreállítása, valamint a bérbe adói hozzájárulást követően bérleti szerződések előkészítése, megkötése és a lakások birtokba adása volt a feladatunk. A bérlők kihelyezésében érintett ingatlanok többek között a Hős utca 15./a-b., Vaspálya utca 57., Vaspálya utca 58., Gyömrői út 88/a-b., Hölg utca 22., Bihari 8/c., Maglódi út 5. és Gyömrői út 42. Az ingatlanokban összesen 358 db lakásból év végére 193 db vált üressé. A bérlők kihelyezése főként lakáscserével teljesült, de bérletijog-megváltás, valamint végrehajtási eljárás kapcsán is üresedtek meg lakások.

A nem lakás célú helyiségek és területek 2018. január 1. napján nyilvántartott állománya 2259 db volt, mely év végére 2209-re csökkent. Ennek oka az intézményi ingatlanok nyilvántartásból történő kivezetése volt. Az összesen 2209 darabszámú állományból ugyanezen fordulónapon 788 darab bérlemény volt üres (ebből 414 db helyiség, 43 db telek/terület, valamint 331 db egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló).

### 2. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK

A lakások és helyiségek ütemezett, rendkívüli, valamint utóellenőrzését az év elejétől folyamatosan végeztük. Az év folyamán összesen 4879 db ellenőrzést folytattunk le. Ebből 2363 db éves ütemezett lakásellenőrzés, 1897 db éves ütemezett helyiség-ellenőrzés, 241 db rendkívüli lakásellenőrzés, 6 db rendkívüli helyiség-ellenőrzés, valamint 372 db lakás utóellenőrzés volt.

### 3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

#### 3.1. Lakások

A 2018. évben 447 darab lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, melyből 45 darab új bérbeadás, 15 darab lakáscsere, és 387 darab lakás újbóli bérbeadása vagy a jogviszony folytatása.

#### 3.2. Nem lakás célú helyiségek

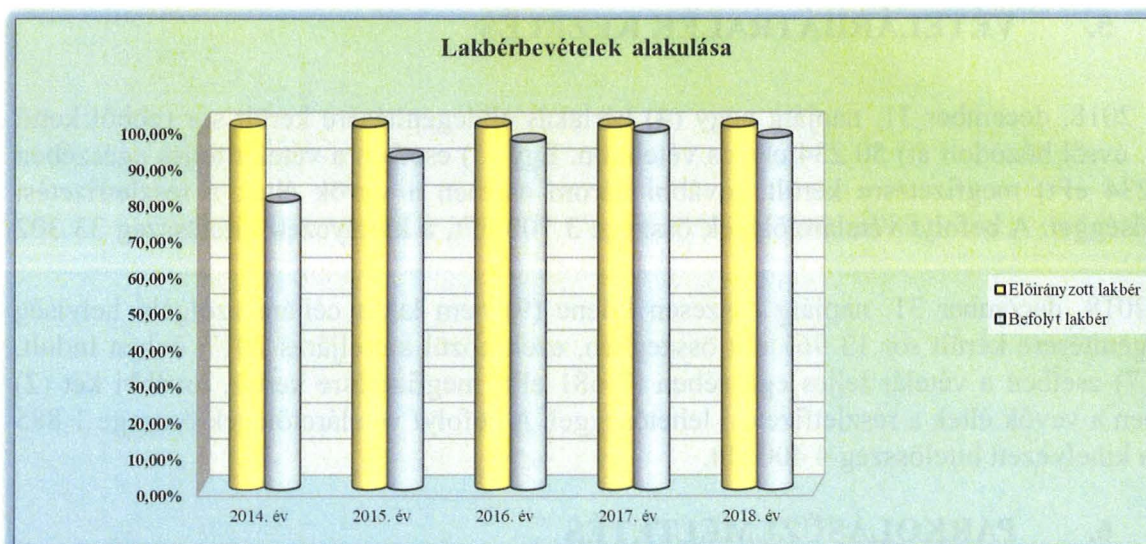
Helyiségek esetében 2018. december 31. napjáig összesen 190 darab bérleti szerződést kötöttünk, amely mindegyike új bérbeadás volt, szerződésmódosítás a 2018. évben nem történt.

### 4. BÉRLETI DÍJAK

#### 4.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 96,9 %-os teljesítést mutat. A teljesítés – értelemszerűen – olyan beszédést is tartalmaz, amely nem a 2018. évben előírt bevételekre vonatkozik. Ezek egy része előző időszaki részletfizetések teljesülése, illetve letiltásból adódó bevétel.

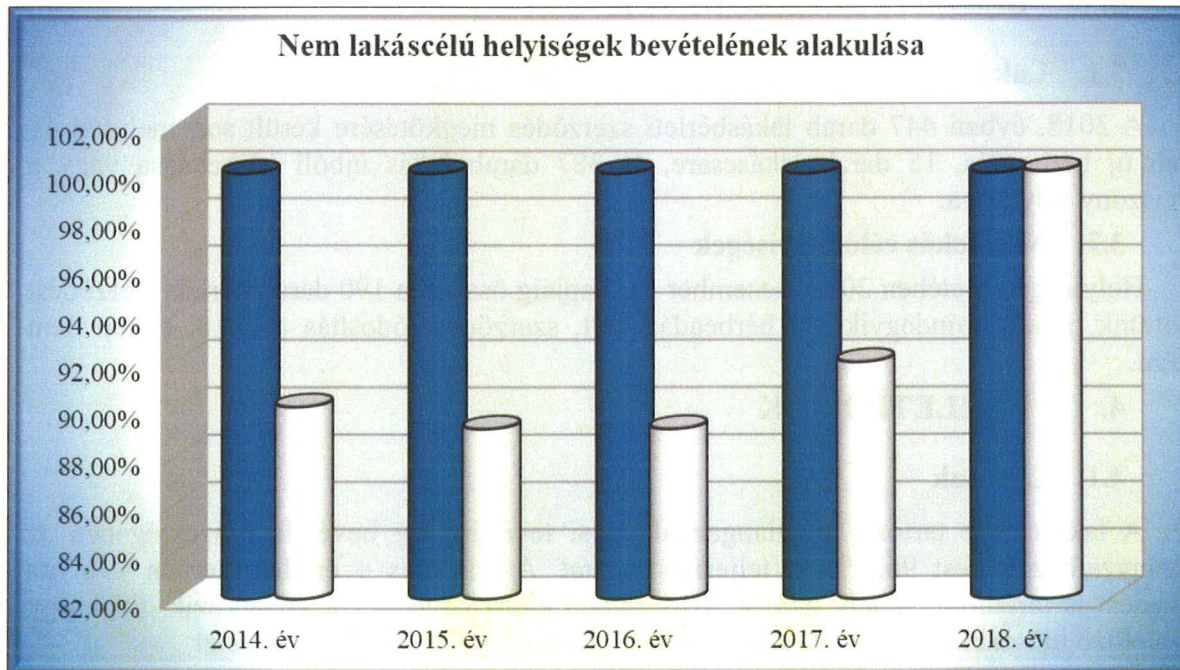
1. diagram



Amint azt a diagram is mutatja, a beszédési hatékonyság évről évre emelkedik.

#### 4.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 100,07 %-os teljesítést mutatnak, azaz számszerűen 214 eFt-tal többet szedtünk be az előírthoz képest (ennek egy része természetesen előző időszaki).



## 5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

2018. december 31. napjáig négy (4) bérlakás elidegenítésére került sor (ebből kettő 2017. évről húzódott át) 50 234 eFt-os vételáron. Egy (1) esetben a vételár teljes egészében (13 234 eFt) megfizetésre került, további három esetben a vevők éltek a részletfizetési lehetőséggel. A befolyt vételárelőlegek összege 3 700 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 33 302 eFt.

2018. december 31. napjáig összesen kilenc (9) nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 13 967 eFt összegben, ezek közül két eljárás 2017. évben indult. Hét (7) esetben a vételár teljes egészében (7 681 eFt) megfizetésre került, további két (2) esetben a vevők éltek a részletfizetési lehetőséggel. A befolyt vételárelőlegek összege 1 885 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 4 400 eFt.

## 6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS

A 2018. évben a két parkolózónával rendelkezett a kerület:

- a Kerepesi út – Fehér út – Gyakorló utca – Hatház utca (1550 db parkolóhely) és
- az Üllői út – Ceglédi utca – Bihari utca – Balkán utca – Somfa köz – Zágrábi utca – Gém utca – Fogadó utca – Száva utca által határolt területeken ( 1200 db parkolóhely).

A 2018. évben 2 583 darab jármű részéreadtunk ki várakozási hozzájárulást. 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.



## **7. JOGI TEVÉKENYSÉG**

A 2018. évben Önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 55, helyiségek és területek esetében pedig 50 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

Megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül összesen 37 darab keresetlevelet nyújtottunk be a Bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel, további 1 darabot lakás vételárral, 6 darabot pedig parkolási ügygel összefüggésben.

Hátralék behajtása érdekében összesen 909 darab fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 18 darab önkormányzati tulajdonú helyiséggel, illetve vételár hátralékos ügygel, 891 darab pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos. Megjegyzendő, hogy a parkolási ügyekben beadott fizetési meghagyások száma több, mint a duplája az előző évben beadott fizetési meghagyások számának, amely tény minden bizonnyal az újonnan kialakított parkolási övezetnek tudható be.

A 2018. évben a korábban indított peres ügyek közül összesen 48 darab ítélet vált jogerőssé, melyből 43 darab önkormányzati tulajdonú lakás és helyiség/terület kiürítésével, illetve a hátralék behajtásával, míg 4 darab parkolási ügygel, 1 pedig lakás vételár hátralékkal kapcsolatos ítélet.

Összesen 669 darab végrehajtási eljárás indult a tárgybeli időszakban. Ezen belül jogerős bírói ítélet alapján 30 darab indult lakáskiürítésre és/vagy hátralék behajtására, 14 darab helyiség/terület kiürítésére és/vagy hátralék behajtására, kérelem alapján 7 darab önkényes lakásfoglaló(k) ellen, 38 darab pedig lejárt bérleti szerződés miatti jogcím nélküli használók ellen. Lakáseladással összefüggésben (a vételárhátralék behajtása érdekében) 11 darab végrehajtás indult jogerős fizetési meghagyás alapján, illetve (szintén fizetési meghagyás alapján) 569 darab a parkolási ügyekben, mely utóbbi – hasonlóan a fizetési meghagyásoknál leírt tendenciához – közel kétszerese a 2017. évben indított ügyek számának.

A lakáskiürítésekkel összefüggő peres eljárások során egyre gyakoribb, hogy a bírói döntést markánsabban befolyásolják szociális (vagy szociálisnak vélt) tényezők, mely miatt az utóbbi időben sajnálatos módon több esetben került sor a keresetünk elutasítására, azok nyilvánvaló megalapozottsága ellenére is. Tapasztalataink szerint lakásügyekben a bírói gyakorlat egyre inkább „bérő párti”, amelynek következtében újabban olyan tényeket is bizonyítékokkal kell már alátámasztanunk, amelyeket korábban még maguk a bírák is maguktól értetődőnek tartottak.

A 2018. évben az alábbi lakás- vagy helyiségkiürítéseket hajtottuk végre:

*Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján ezen oldal(ak) tartalma bizalmas.*

## 8. BESZERZÉSEK

A 2018. évi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző szervezeti egységeink szempontjából csoportosítva).

3. táblázat

megoszlása az egységek között	Közbeszerzési eljárás					Pályáztatás			Összes beszerzés				
	fajtája					után létrejött		zsűri	után létrejött		után létrejött		
	Hirdetményes	Nyílt 113 § (Ö.T.) (3 At meghívásával)	Meghívásos 115 § (Nyílt) (5 At)	Keret-megállapodás 115 § (Nyílt) (5 At)	összesen	szerződés	munka		szerződés	munka	szerződés	munka	
Kezelési Igazgatóság	0	1	0	0	1	1	1	5	5	5	6	6	6
Műszaki Igazgatóság	0	5	18	0	23	77	77	109	109	109	132	186	186
Városfejlesztési Igazgatóság	0	0	5	0	5	4	4	5	5	5	10	9	9
Városüzemeltetési Igazgatóság	0	0	7	0	7	8	8	31	31	31	38	39	39
Ingatlanügyi Iroda	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2
Vezérigazgatóság (Mázsa tér)	1	0	0	0	1	1	1	12	12	12	13	13	13
Szervezési és Üzemeltetési Igazgatóság	0	1	0	0	1	1	1	0	0	0	1	1	1
Összesen:	1	7	30	0	38	92	92	164	164	164	202	256	256

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, illetve a 2017. évi Közbeszerzési Szabályzata, a 2018. évi Közbeszerzési Szabályzata és a 2018. évi Közbeszerzési Terve (és annak módosításai) alapján végzi.

A 38 darab közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően, a 2018. évre irányadó közbeszerzési értékhatárokról tekintettel folytattuk le. 30 darab eljárásunkat nemzeti eljárásrend szerint, a Kbt. 115. § (2) – (4) bekezdés alapján nyílt eljárásban, minimum 5 Ajánlattevő (táblázatban At) meghívásával, 7 darab eljárást a Kbt. 113. § alapján összefoglaló tájékoztatással (táblázatban Ö.T.) meghirdetett nyílt eljárásban, minimum 3 Ajánlattevő meghívásával, valamint 1 darab eljárást Hirdetményes – UNIÓS eljárásrendben folytattunk le, a munkák értékéből adódóan.

A 38 darab közbeszerzési eljárásból 2018. április 15. napjától hatályba lépett Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR) 25 darab eljárást indítottunk.

Az 1 darab nemzeti értékhatárt meghaladó eljárásunk, a Kbt. Harmadik Rész, uniós értékhatárt meghaladó értékű, tervezési szolgáltatásra (Mázsa téri - Kőbányai Sportcentrum fejlesztéséhez kapcsolódó döntéselőkészítő dokumentáció, építési engedélyezési tervdokumentáció, kiviteli tervdokumentáció elkészítése (opció) vonatkozó nyílt közbeszerzési eljárás volt.

A 2018. év első félévében az Önkormányzat nevében 2 darab közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le.

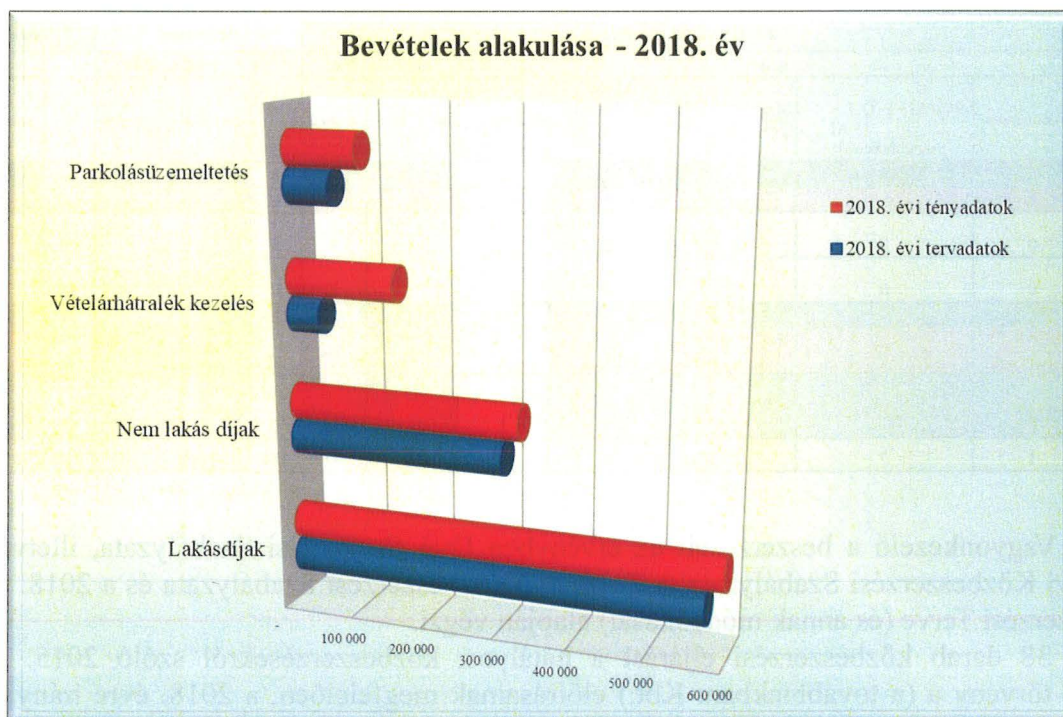
A 2018. évben lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban jogorvoslati eljárás nem indult a Vagyonkezelő ellen.

### III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

#### 1. BEVÉTELEK

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

3. diagram



#### 1.1. LAKÁSOK BEVÉTELEI

A bérbe adott lakásokkal kapcsolatosan beszédett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámolt díjak) a tervezetthez képest 4,25% túlteljesítést mutatnak, amely összességében közel 25 000 eFt többletbeszedést jelent.

A 2018. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat *kintlévősége* a lakások tekintetében 889 719 eFt. A 2018. évi növekmény 19 271 eFt. Némileg torzítja a hátralék növekedésének képét az Önkormányzat tulajdonosi helyállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé távhő tartozás címén, a bérlők helyett kifizetett összege, ami 2018. évben 3 833 eFt volt. Az, hogy évről évre egyre kisebb a növekmény összege, nagyrészt a határozott idejű bérbeadás következménye. A bérlők szerződéskötése ún. nullás igazolásokhoz van kötve, ezért a bérleti- és közüzemi díjak megfizetésére sokkal jobban rá vannak kényszerítve. A végrehajtásban kötelezett személyek többsége munkanélküli, esetleg bejelentés nélkül dolgozik, vagy – sok esetben – már a közüzemi elmaradásaiból keletkezett hátralékok miatt a jövedelmüket letiltások terhelik, és ezért követelésünk csak előjegyzésbe kerül, és így a pénzbehajtás fizetési letiltással nem fogatosítható.

A hátralékos bérlők ellen a szükséges jogi lépéseket (felszólítás – felmondás –

## 2018. évi Éves Működési Jelentés

peresítés) folyamatosan megteesszük.

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

4. táblázat

Megnevezés	2018. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (december 31.)	változás
Bérleti díjak (szociális és piaci alapon bérbé adott összesen)	450 469 912	461 307 317	10 837 405
Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak	218 547 008	228 048 147	9 501 139
DHK	201 430 180	200 363 624	-1 066 556
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>870 447 100</b>	<b>889 719 088</b>	<b>19 271 988</b>
<b>Hátralék DHK nélkül:</b>	<b>669 016 920</b>	<b>689 355 464</b>	<b>20 338 544</b>

A 2018. január 1. napi állapothoz viszonyítva az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek a 2018. évi növekménye 20 339 eFt.

## 1.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK BEVÉTELEI

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó 2018. évi bevételek (helyiség bérleti díj, víz- és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakás fűtés) a tervezett bevételi adatokhoz képest összességében 7,46%-os, azaz több, mint 22 000 eFt túlteljesítést mutatnak.

A 2018. december 31. napi állapot szerint a nem lakás célú helyiségekre az Önkormányzat kintlévősége 187 852 E Ft (5. táblázat), amely a 2018. január 1-i állapothoz képest 31 320 eFt csökkenést jelent. Ennek legfőbb oka, hogy év végén behajthatatlan követelések leírására tettünk javaslatot. Az Önkormányzat Képviselő-testülete döntése eredményeképpen 2018 decemberében 31 106 Ft-ot kivezettünk a nyilvántartásból.

5. táblázat

Megnevezés	2018. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések leírása	záró állomány (december 31.)	változás
Helyiség-, területbérleti díjak összesen	211 641 248	-29 712 272	180 067 274	-31 573 974
Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak	4 191 983	-1 393 920	4 445 696	253 713
DHK	3 338 767	0	3 338 767	0
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>219 171 998</b>	<b>-31 106 192</b>	<b>187 851 737</b>	<b>-31 320 261</b>

## 1.3. ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI

### Lakások elidegenítése

2018. december 31. napjáig négy (4) bérlakás elidegenítésére került sor (ebből kettő 2017. évről húzódott át) 50 234 eFt-os vételáron. Egy (1) esetben a vételár teljes egészében (13 234 eFt) megfizetésre került, további három esetben a vevők éltek a részletfizetési lehetőséggel. A befolyt vételárelőlegek összege 3 700 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 33 302

eFt.

2018. december végéig összesen hatvannyolc (68) vételi kérelem érkezett. A kérelmek közül a Képviselő-testület három (3) lakást elidegenítésre, valamint huszonkettő (22) üres lakást pályázati értékesítésre jelölt ki, további harminchárom (33) vételi kérelmet elutasított. Nyolc (8) kérelem esetében jogi problémák miatt már előterjesztés sem készült. Két (2) lakás vételi kérelemének előterjesztése a 2019. évre húzódott át.

2018. december 31. napjáig összesen harminckettő (32) üres lakásra érkezett vételi kérelem. Ezek közül tizenegy (11) kérelem az ügyfelektől érkezett, további huszonegy (21) üres lakás értékesítésére pedig a Vagyonkezelő tett javaslatot. A Képviselő-testület huszonkettő (22) lakást kijelölt pályázati úton történő értékesítésre, tízet (10) nem. A kijelölt lakások közül öt (5) lakás értékesítésére 2019. januárban került sor. A további tizenhét (17) lakás a pályázatát követően 73 380 211 Ft-os vételáron kelt el (a lakások kikiáltási ára 59 819 211 Ft volt), az adásvételi szerződések 2018. évben megkötésre kerültek.

#### Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2018. december 31. napjáig összesen kilenc (9) nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 13 967 eFt összegben, ezek közül két eljárás 2017. évben indult. Hét (7) esetben a vételár teljes egészében (7 681 eFt) megfizetésre került, további két (2) esetben a vevők éltek a részletfizetési lehetőséggel. A befolyt vételárelőlegek összege 1 885 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 4 400 eFt.

2018. december 31. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan huszonöt (25) vételi kérelem érkezett. A képviselő-testület tíz (10) nem lakás céljára szolgáló helyiséget elidegenítésre és egy (1) üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget pályázati úton történő értékesítésre jelölt ki, továbbá öt (5) vételi kérelmet elutasított. Öt (5) kérelem esetében egyéb okok miatt már előterjesztés sem készült. A kijelölt helyiségek közül két (2) esetben a bérlő az értékebecslés díját nem fizette be, ezzel az elidegenítés folyamata megszakadt. Három (3) kérelem esetében a Képviselő-testület a kijelölt határozatot 2019. évben hozta meg. A Gergely utcai lakóparkban lévő gépkocsi beállóhelyre és tárolóra még 2017. évben beérkezett egy (1) vételi kérelem, melyre vonatkozóan a vételár megfizetése és az adásvételi szerződés aláírása is 2018. évben megtörtént.

2018. december 31. napjáig üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre kettő (2) vételi kérelem érkezett. A Képviselő-testület egyik esetben a helyiséget pályázati úton történő értékesítésre kijelölte, a másik esetben a kérelmező a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevétele mellett döntött. A pályázati értékesítésre kijelölt helyiség a 2 268 eFt-os kikiáltási árral szemben 6 568 eFt-os vételáron kelt el. Az adásvételi szerződés 2018. évben megkötésre került.

### **1.4. VÉTELÁRHÁTRALÉK BEVÉTELE**

2018. december végéig vételárhátralék címen 152 328 eFt folyt be, ami a tervadat (46 000 eFt) 331,15%-os teljesítését jelenti. Ez az összeg a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

### **1.5. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS BEVÉTELE**

A 2018. évre tervezett bevétel 159,4%-os teljesülést mutat (összességében több, mint 38 000 eFt-tal több bevétel folyt be).

## 1.6. EGYÉB BEVÉTELEK

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz a 2017. évi késedelmi kamatok behajtásából származik, valamint itt jelennek meg a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírások, illetve túlfizetések visszautalásai, a téves utalások, a kamatok, valamint a kártérítések is.

## 2. KIADÁSOK

A 2018. évi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 92,57%-ban teljesültek, a felhalmozási kiadások pénzügyi teljesítése 56%.

### 2.1 Dologi kiadások

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

A *dologi kiadások* az alábbi kiadástípusokat tartalmazzák: közüzemi szolgáltatók díjai, közös költség és felújítási alap, gondnoki tevékenység, takarítás, zöldfelület karbantartás, őrzés-védelem és egyéb üzemeltetés. A tervszámokhoz viszonyítva a kiadások a *lakások* esetében 93,65%-os, a *nem lakás célú helyiségek* esetében 90,48 %-os, az *intézmények* esetében 91,23 %-os, míg az *egyéb* dologi kiadások tekintetében 94,52 %-os teljesítést mutatnak.

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

A *közüzemi szolgáltatók díjai* (gázdíj, áramdíj, távhő-szolgáltatási díj, víz- és csatornadíj, illetve szennyvízszállítás, szemétszállítási díj, kéményseprés díj stb.) teljesítése a lakásoknál és nem lakás célú helyiségeknél összességében a terveknek megfelelően alakult, kereten felüli felhasználás nem volt (év közben folyamatosan figyeljük a keretek teljesülését, ahol szükségessé vált, átcsoportosítást végeztünk). Az egyéb üzemeltetés célú sorokra (pl. lakás és nem lakás közjegyzői díj, lakás zöldterület karbantartás) elmondhatjuk, hogy azok felhasználása az igény és a szükségesség felmerülésére épül, ezért azok pontosan nem tervezhetőek.

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

Az üres lakások 48 óránkénti visszatérő őrzése folyamatos, illegális lakásfoglalásról az elmúlt évben jelzés nem érkezett.

A közüzemi díjak tervezésénél – mint ahogy azt már az előző évben is jeleztük – a továbbiakban is kiemelt figyelemmel kell lenni arra a tendenciára, hogy a szolgáltatók a bérlők által felhalmozott közüzemi tartozásokat, tulajdonost érintő kezességi felelősség kapcsán a tulajdonos felé törekszenek érvényesíteni. *Ez azt jelenti, hogy ennek költsége a következő gazdálkodási időszakban az Önkormányzatot, mint tulajdonost terhelő ráfordításként jelenik meg.* A költség összege jelenleg nem határozható meg pontosan. 2018. évben a bérlői tartozások érvényesítése szolgáltatók részéről nem történt. A problémakörből azonban a szolgáltatók magatartása kapcsán az ingatlanok további hasznosítását veszélyeztető helyzet alakult ki, ugyanis a tartozással érintett közműórák esetében az új bérlő nevére való átírást (fogyasztóváltozást) nem teljesíti a szolgáltató, azaz a közműszolgáltatás igénybevételét tagadhatja meg bérlő felé. Mindezek ismeretében vált

## 2018. évi Éves Működési Jelentés

szükségessé a tulajdonos és a közműszolgáltatók közötti egyeztetés a Vagyonkezelő bevonásával.

A lakó- és nem lakó ingatlanok közmű-szolgáltatási költségei (*áramdíj, gázdíj, vízcsatorna díj*) a tervezettnél megfelelően alakultak.

A *gondnoki tevékenység* (Bihari út 8/c és a Kolozsvári u. 29–31. sz. alatti ingatlanok) soron lévő feladat teljesítése a tervezettnél megfelelően alakult.

A *közös költség* és felújítási alap felhasználása (lakó és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok esetében is) 2018. évben, a költségvetésben elfogadott összeghatáron belül került felhasználásra.

A *kéményseprési díj* sorok (lakás és nem lakás is) kapcsán elmondható, hogy a szolgáltató a 2017. évben kiadott és idő közben visszavont számlák helyett új számlákat csekély mértékben bocsátott ki.

A *közjegyzői díj* soron azon – a lakás- és helyiségbérleti szerződések megkötésekor, illetve módosításakor jelentkező – közjegyzői okiratba foglalás díja jelenik meg, ahol a közjegyzői okiratba foglalás költségét az Önkormányzat átvállalja. 2018. évben nem született olyan szerződés, melyhez kapcsolódóan a közjegyzői okirat díját az Önkormányzat átvállalta.

A *takarítási tevékenység* ellátása folyamatos volt. A kifizetés mind a lakások, mind pedig a nem lakás sorokon a költségkereten belül maradt. A takarítás lakásokra eső költségét – a bérleti díjon felül –, mint különszolgáltatási díjat számlázzuk a lakásbérletőknek.

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

A *távfűtés* sorról történt kifizetés mind a lakások és mind pedig a nem lakás célú helyiségek esetében a tervezett összegben belül maradt. A DHK tartozásra tervezett keretösszeg terhére az év folyamán 3 833eFt-ot fizettünk ki.

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 sittszállítás költsége, a felvonók üzemeltetésének költsége, a kamerarendszer üzemeltetési költsége, a lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rágcsálómentesítés, rovar- és bogárirtás díja. Az év folyamán tizenhárom alkalommal gondoskodtunk rovar- és rágcsálóirtás elvégzéséről, illetve öt lakóingatlanon vált szükségessé darázsirtás. A 2018. 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, valamint a végrehajtási eljárás során, illetve egyéb esetekben felmerülő személyi védelem költsége is. A vizsgált időszakban havonta átlagosan 350-400 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, parlagfű-mentesítési, bokrok, ecetfák, özönnövények irtási, zöldhulladék elszállítási, illetve jellemzően vegetációs időszakon kívüli gallyazási, fakivágási és ültetési munkálatok költségét tartalmazza. A 2018. évi feladatot az erre a célra biztosított keret teljes felhasználásával teljesítettük.

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

A *vételárhátralék-kezelés csekkdíja* sor a törlesztőrészletek fizetésére az ügyfelek részére teljes körűen (ügyfél neve, ingatlan címe, törlesztőrészlet összege) kitöltött és



## 2018. évi Éves Működési Jelentés

vágott csekkek, ezer darab üres, vágott csekk (végtörlesztésre, hátralékok törlesztésére) készítésének a költsége.

A földhivatali ügyintézés elnevezésű sor az alábbi feladatokra nyújt fedezetet:

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

### 2.1.2 Karbantartás

A karbantartási tevékenységet – a feladatokat tekintve – háromfelé bonthatjuk:

- *Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkák*, a lakás és nem lakás célú ingatlanokon, hibabejelentés alapján elvégzett feladatok. A legtöbb hibaelhárítási feladat a tiszta önkormányzati tulajdonú ingatlanokban keletkezett, amelyek műszaki állapota kifejezetten rossznak mondható.
- *Tervezett karbantartások* azok a karbantartási feladatok, amelyeket a költségvetés tervezésekor már ismertünk, és amelyek elvégzését a lakóépületek műszaki állapota alapján szükségesnek tartottunk és tervszerűen ütemeztünk be.
- *Átalánydíjas karbantartások*: azok a karbantartási feladatok, melyek a különszolgáltatási díjat fizető lakások esetében merülnek fel (kazán-, felvonó-, hőmennyiségmérők-, nyílászárók-, karbantartási és javítási esetleges cserére vonatkozó költségei).

#### Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő feladatok kerültek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása ebben az évben is folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt. 1 384 gyorszolgálati munkát végeztünk el lakóépületekben.

A különszolgáltatást fizető bérlők által bejelentett hibákat is (cirkók, nyílászárók) a karbantartási keret terhére végeztettük el.

A FŐKÉTÜSZ Kft. szakvéleményei alapján öt (5) épület (Hölgy utca 21., Korponai utca 11., Gergely utca 6., Maláta utca 14., Szlávy utca 39.) kéményeinek a felújítását végeztük el, továbbá három (3) épületen végeztünk részleges karbantartási munkákat (füstcső-, kéményjárda csere), valamint három (3) lakásban történt kéménybélelés.

Tervezett karbantartási munkákat az alábbi épületekben végeztünk: Kolozsvári utca 29–31. - hátsó telekhatáron lévő fal vakolási munkái, Maglódi utca 23. - épület tető javítási munkái, Bodza utca 34. - hátsó melléképület bontási munkái, Jászberényi út 13/c - tároló bontása és tereprendezés, Maglódi út 32–36. - IX. és X. épület elektromos fővezeték cseréje (a befejezés áthúzódik a 2019. évre); Bánya utca 2. - korábban elbontott épület alapozásának elbontása.

Azoknál az épületeknél, ahol lejárt az érintés-, tűz- és villámvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyvek érvényessége, folyamatosan végeztük az új méréseket és a feltárt hiányosságok javítását.

A mellékvízmérő órák cseréjét azok lejárata előtt folyamatosan, illetve ahol nincs felszerelve, ott a kiépítést (a tervezéssel és engedélyeztetéssel együtt) végeztük, továbbá ennek a sornak a terhére végeztettük el a méltányossági mellékvízmérő cseréket is. A 2018.

## 2018. évi Éves Működési Jelentés

évben 75 albetétben száztizenhét (117) mellékvízmérő óra csere, vagy új felszerelése történt meg.

### *Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás*

A nem lakás célú helyiségeknél a gyorsüzemelési és hibaelhárítási feladatok döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések jelentették. Jelentősebb munkák: Csősztorony - lapostető vízelvezetése, Ihász utca 28. - volt trafóépület elbontása, Pongrác úti Föltámadt Krisztus templom (Vasláb utca 7.) - ereszcsonna és tetőbadogozás javítása, Vöröskereszt (Bihari utca 15.) - kerítés- és kapujavítási munkák. Az Állomás utca 17. alatti helyiség belső karbantartási munkái 2018. IV. negyedévben elkezdődtek, a pénzügyi teljesítés 2019. évre húzódik át.

### *S1 karbantartás*

Az ún. S1 területen az alábbi karbantartási munkákat végeztük el: a pincerendszerben lévő zsompok takarítása, szivattyúk javítása, elektromos rendszer karbantartása, takarítás, pinceszellőzők biztonságos lezárása, pince főte megerősítése, hattornyú épület földszinti ablakainak és angol aknáinak ráccsal való lezárása, az S1 telephelyen térvilágítás javítása, a Bánya utca 37. szám alatti ingatlanon a malátaszárító épület tetőjavítási munkái, a Bánya utca 35. szám alatti ingatlanon a 8. épület 28-29. helyiségben statikai megerősítési munkák, valamint a Dréher villában villanyszerelési munkálatokat végeztünk.

### *Intézmény karbantartás*

A 2018. év során is folyamatosan végeztük az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelők, gázkészülékek, gázvészjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását.

A gyorsüzemelési, hibaelhárítási munkaként kilencszáznyolcvannégy (984) azonnali beavatkozást igénylő feladat (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) került elvégzésre.

A karbantartási feladatok közül az alábbiakat végeztük el a 2018. évben (az intézmények vezetőivel egyeztetett módon és időben), zömében a nyári leállások ideje alatt.

#### *Bölcsődék és Óvodák:*

- Apraja Falva Bölcsőde (Újhegyi sétány 5-7.): pincei HMV hálózat korszerűsítése, két vizesblokk karbantartási munkáinak elvégzése;
- Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.): teraszburkolat csere, játszóház burkolása, tornaszoba átalakítása;
- Bóbita Óvoda (Halom utca 7/b.): felnőtt vizesblokk karbantartási munkái, 32 db redőny cseréje;
- Gézengúz Óvoda (Zágrábi utca 13/a.): két vizesblokk karbantartási munkái, ételfelvonó hajtómű és elektromos rész cseréje;
- Gyermek Háza Óvoda (Kada utca 27-29.): egy vizesblokk karbantartási munkái, konyha és közlekedőterek festése;
- Gyermek Átmeneti Otthona (Salgótarjáni út 47.): egy vizesblokk karbantartási munkái;
- Gyöngyike Óvoda (Salgótarjáni út 47.): csoportszobában beázás helyén vakolat javítása, parketta felújítása, olajlábazat javítása és festése, tisztasági festés;
- Hárslevelű Óvoda (Hárslevelű utca 5.): emeleten homlokzati nyílászárók cseréje;

## 2018. évi Éves Működési Jelentés

- Kékvirág Óvoda (Kékvirág utca 5.): 6 darab felnőtt WC karbantartási munkái, sószoza beázás utáni karbantartási munkái;
- Kincskereső Óvoda ( Mádi utca 4–6.): alagsori vizesblokk karbantartása, csoportszobákban PVC burkolat csere;
- Mászóka Óvoda (Ászok utca 1–3.): folyosók és közlekedő tisztasági festése, folyosói ajtók mázolás;
- Zsivaj Óvoda ( Zsivaj utca 1–3.): pincei HMV vezeték cseréje, konyha festése, két ivókút;
- Gépmadár Óvoda ( Gépmadár utca 15.) áramváltó cseréje.  
Bárka intézmények:
  - Bárka központ ( Ihász utca 26.) alagsori lépcső lejáró burkolási munkái;
  - Gergely utcai Orvosi Rendelő (Gergely utca 26.) tisztasági festés és mázolás;
  - Újhegyi Orvosi Rendelő (Újhegyi sétány 13-15.) fűtéskiegészítés kiépítése elektromos fűtőpanelekkel, ideiglenes jelleggel;
  - Hárslevelű Idősek Klubja ( Hárslevelű utca 17.) konyha tisztasági festése, mázolás munkák, udvaron térburkolat javítása;
  - Pongrác Idősek Klubja ( Salgótarjáni utca 47.) kerítés javítási munkák, udvar lekerítése a gyermekek részére.Sport létesítmények:
  - Újhegyi Uszoda: strand öltöző tisztasági festése, tető javítása.Iskolai konyhák:
  - Öt iskolai konyhában tisztasági festés és mázolás (Szervátiusz Jenő Általános Iskola, Szent László Általános Iskola, Széchenyi István Általános Iskola, Janikovszky Éva Általános Iskola és Kőbányai Kertvárosi Általános Iskola);
  - Kőbányai Kertvárosi Általános Iskolában 2 darab elektromos bojler beszerelése;
  - Komplex Általános Iskolában a konyha bejárati ajtajának cseréje.

### 2.1.3 Egyéb dologi kiadások

#### Értékbecslés

Azokra az értékbecslésekre képzett keretösszeg, amelyet a Vagyonkezelő összeférhetetlenség miatt nem végezhet el. A 2018. évben a fedezet mintegy 40%-a került felhasználásra.

#### 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 2019. március 31. napjáig volt érvényben.

#### Felfestések, prizmák

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

#### Utcanévtáblák, tájékoztató táblák

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

*Karácsonyi díszkivilágítás*

2018. december 2-től, 2019. január 6-ig zavartalanul működött a karácsonyi díszkivilágítás, a Kőrösi Csoma Sétányon, az Újhegyi sétány megújított szakaszán a Mélytónál elhelyezett karácsonyfán, valamint a Kőér utcában (Óhegy utca – Harmat utca között). A felhasznált keret magában foglalta a fel és leszerelési díjakat, a szükséges javításokat, valamint a teljes üzemeltetési költséget az oszlopbérlettől a felhasznált energia díjáig.

*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.

*Harmat utcai Általános Iskola – zöld épület bontása*

A pavilon épület elbontásra került a szükséges tereprendezési munkákkal együtt.

*Állomás utca 8. garázsok elbontása*

A garázsok elbontása 2018-ban megtörtént, A szükséges kiegészítő munkák (tűzfalak vakolása, tereprendezés) befejezés áthúzódik a 2019. I. félévére.

*Műszaki ellenőri feladatok felhalmozási sorokhoz*

A műszaki ellenőrök az építéssel, tervekkel összefüggő kérdések, problémák megoldása érdekében eljár a tervező, a kivitelező, a hatóságok, a közművek és egyéb érdekelt felek irányában, továbbá a projekt kivitelezését végző vállalkozó(k) határidőben, szerződéses műszaki tartalomnak, szabványoknak, szakmai gyakorlatnak, szerződéses árak megfelelő munkavégzését ellenőrzi.

Az alábbi kerületi projektek kapcsán vettük igénybe a műszaki ellenőrök segítségét:

- Pongrác úti Orvosi rendelő felújítása;
- Helytörténeti Gyűjtemény felújítása;
- Újhegyi sétány II. ütem (Harmat utca – Mádi utca közötti szakasz) felújítása;
- Sportliget beruházás,
- Keresztúry Dezső Általános Iskola felújítása;
- Csodafa Óvoda és Gyermeksziget Bölcsőde felújítása.

*Csapadékvíz szikkasztó árkok tisztítása*

A Polgármesteri Hivatal által kért vízelvezető és szikkasztó árkok tisztítását végeztettük el (padkarendezés, árokprofilozás, csőtisztítás, stb.) a Rákos-patak vízgyűjtő területén, a Metróber Kft. által készített tanulmánytervben megjelölt, a lakosságnak leginkább problémát jelentő helyszíneken. Ezen felül – hatósági kötelezés miatt – az 526. sor teljes, erdő felőli szikkasztóárok kitarakítását kellett elvégezni.

*Intézményekben energiamegtakarítási munkák*

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

*Kiemelt projektek tanulmánytervei*

A 2018. évben erről a sorról került kifizetésre a Virágház projekt kapcsán elkészült tanulmányterv, amely a városvezetéssel és a polgármesteri hivatal munkatársaival történt egyeztetést követően módosításra kerül.

*Méltányossági berendezési tárgy javítása*

A bérlőre tartozó berendezési tárgyak javítását, illetve cseréjét végezzük el a fedezet terhére bérlői kérelmek elbírálása után (méltányossági alapon): konvektorok, elektromos bojlerok, tűzhelyek javítása.

## **2.2 Felhalmozási feladatok**

*Felhalmozási feladatok tervezése*

A 2017. évről áthúzódó tervezési feladatok:

- 2018. évi útfelújítások tervezése;
- Vaspálya és Noszlopy utca utépítés tervezése;
- „Tengerszem” orvosi rendelő felújításának tervezése;
- Újhegyi sétány 15-17. kerítésépítés tervezése;
- Sportliget fejlesztésének tervezése.

2018. évi tervezési feladatok:

- Újhegyi lakótelep belső utak felújítása – V. ütem;
- Gyakorló utcai lakótelep belső utak felújítása – II. ütem;
- 2019. évi útfelújítások tervezése;
- Keresztury Dezső Általános Iskola felújítása – III. ütem;
- Újhegyi Uszoda felújításának tervezése;
- intézmények lapostető felújításának tervezése;
- Keresztury Dezső Általános Iskola előtti közterületi parkoló kialakításának tervezése;
- gyalogátkelőhelyek kialakításának tervezése;
- hiányzó csapadékcsatornák kiépítésének tervezése (Királydomb);
- Óhegy parki játszótér tervezése.

*Újhegyi lakótelepen belső utak felújítása – IV. ütem*

A 2015-ben megkezdődött belső utak felújítási munkáinak negyedik ütemenként a Harmat utca – Újhegy sétány – Mádi utca – Sibrik Miklós út által határolt terület belső útjainak és parkolójának (tervvel rendelkező) felújítását végeztük el, mellyel mintegy 16 720 m<sup>2</sup> aszfalt burkolat újult meg. A munkák – koordinálva az Újhegy sétány II. ütem építésével – október elején kezdődtek és decemberre befejeződtek.

*Gyakorló utcai lakótelep útfelújítása I. ütem*

Az Újhegyi lakótelepen megkezdett belső utak felújításához hasonlóan a Gyakorló utcai lakótelepen is szükségesnek tartottuk az utak felújítását. A lakótelep teljes felújítása két ütemben, két év alatt valósul meg. A 2018. évben az I. ütem során (Fehér úttól – a Gyakorló utca 30. vonaláig a lakótelep páros oldalán) mintegy 18 900 m<sup>2</sup> aszfaltfelület bontására és építésére került sor. A munka június végén kezdődött és augusztus végére fejeződött be.

*Lavotta utcai lakótelepen parkoló kialakítása és útfelújítás*

Az előregedett aszfalt felületek felújítása, valamint 26 új és 29 db legalizált többletparkoló kialakítása a Harmat utca – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Lavotta utca által határolt területen belül. Az I. ütem során a Lavotta utcai oldal, a Szentimrey utca folytatásának tekinthető utca a Mádi utca 165-171. előtt, valamint a Harmat utca 158-164. épületek környezete újul meg. A munkák 2018. szeptember 20. napján kezdődtek, és decemberre terveztük a befejezést. Sajnos a 2019. évre áthúzódott a beruházás befejezése a fakivágási engedély kiadásának elhúzódása miatt.

*Szárnyas utca 20–22. burkolatfelújítás*

2017-ben a Szárnyas utca ezen részén az útburkolat felújítása elmaradt. A gázvezeték – a Nemzeti Közművek Zrt. (FÖGÁZ) által – 2018 júliusában megkezdett rekonstrukciója után lett lehetőség a belső út és parkoló felújítására. A munkák 2018. november 6. napján megkezdődtek. A beruházás tervezett befejezése december volt, de az csak 2019. év első negyedévére várható a fakivágási engedély kiadásának elhúzódása miatt.

*Kőrösi Csoma Sándor átjáró felújítása*

A Kőrösi Csoma Sándor út 2–4. és a Kőrösi Csoma sétány közötti közforgalom számára átadott terület korábbi kis-kockakő burkolatának átépítése „botlás mentessé”, a társasházzal egyeztetett módon. A munkák 2018. szeptember első napjaiban kezdődtek és november elejére fejeződtek be. A kereten megmaradt összegből a favermek vízáteresztő burkolatot kapnak 2019 tavaszán.

*Kápolna utca 3–19. szám. burkolt felületek rendezése*

A megújult Kápolna utcai út és járdán belül az épületek melletti területek és balesetveszélyes lépcsők felújítására, kertépítészet és automata öntözőrendszer kiépítésére került sor. A munkák során növeltük a parkoló helyek számát, valamint két Kápolna utcai terület is díszburkolatot kapott. Sok helyen teljes szerkezetű átépítésre volt szükség, valamint a támfalakat is javítani kellett. Az épületek mögötti (Román utca felőli) részen a meglévő parkolók kaptak új burkolatot. A kivitelezési munkák 2018. szeptember második felében kezdődtek és december 3. napján fejeződtek be.

*Járdafelújítási program*

A közutak melletti rossz minőségű járdák, illetve járdaszakaszok felújítását végeztük el. A munka 2018. augusztus 8. napján kezdődött meg és október 15. napján fejeződött be. Ennek keretében a Sibrik Miklós út (páros oldal Sörgyár utca – Maglódi utca, Sörgyár utca – Mádi utca), Kőrösi Csoma Sándor út 43-51. mögötti belső út, a Hárslevelű utca (páratlan oldal Szellőrózsa utca – Legényrózsa utca között), Horog utca (páros oldal Fokos utca – Bihari út között), Kada köz (Harmat utca – iskola főbejárat között), Mádi utca (páros oldal Gitár utca – lakótelep bejárat), Szilávy utca (páros oldal Száraz utca – Kutya-futtató) és Mongol utca (páratlan oldal a 27. - Kelemen utca között) egy-egy szakasza újult meg, mintegy 1 250 m hosszon.

*Parki járdák felújítása*

Az Óhegy parkban 2016-ban megkezdett járdafelújítási munkák utolsó ütemeként a még felújításra nem került, rossz állapotú járdák átépítését valósítottuk meg. Mintegy 650 fm-en közel 2500 m<sup>2</sup> járdafelület újult meg. Tekintettel arra, hogy a nyári időszakban a parkban pihennek az emberek és arra, hogy a közbeszerzési eljárás kb. két hónap időtartamú volt, ezért a munkák szeptember közepén kezdődtek meg és november elejére készültek el.

*Bajcsy-Zsilinszky Kórház körül 59 db parkolóhely kialakítása*

A tervezetést a Polgármesteri Hivatal végeztette. A tervek engedélyeztetése után nyílt lehetőség a parkolók kiépítésére a kórház környéki utcákban. A megvalósítás várható időpontja a 2019. év első fele.

*Kistorony park térburkolása*

A régi murvás területek (kb. a tér fele) nagykockakő-burkolattal történő kiépítésére, valamint új víznyelő és a hozzá kapcsolódó csatorna létesítésére került sor, mellyel a gyalogosok közlekedése és a vízelvezetés is sokat javult. A munka 2018. május 8. napján

fejeződött be.

### *Kőbánya Kertváros forgalomtechnika*

A Kertvárosban a korábbi, hiányos és rossz állapotú szerelt sebességcsökkentő bordák helyett épített sebességcsökkentő küszöbök kerültek kialakításra. Több helyen a teljes csomópont kiemelése (a járdával azonos szintre emelésére) történt meg az elsőbbségadási kötelezettség és a sebességcsökkentés hatékonyságának növelése érdekében. Az útkeresztezéskor kiemelése nyolc helyszínen valósult meg, és további sebességcsökkentő borda épült tizenhárom helyszínen. A munkák 2018. október 15. napjára elkészültek.

### *Forgalomtechnikai tervekben meghatározásra kerülő feladatok*

Az első félévben ezen keret terhére a Gitár utcának a Mádi utcai és Harmat utcai körforgalmánál a „STOP! Állj elsőbbségadás kötelező” kialakítására került sor még májusban. Ezen költségsor keretében valósult meg a Harmat Általános Iskola és a lakóépületek közötti terület egyirányúsításának kialakítása is.

A Vaspálya utca – Kőér utca – Óhegy utca – Kápolna utca által határolt területen, az átmenő forgalom csökkentése és parkolóhelyek kialakítása érdekében került sor beavatkozásra a Polgármesteri Hivatal által készített tervek alapján.

### *Karácsonyi díszkivilágítás fejlesztése*

Az Újhegyi sétány megújuló szakaszának (Harmat utca – Mádi utca között) ünnepi díszbe öltöztetése valósult meg a már díszítéssel rendelkező (középső) szakaszhoz igazodva. Ezen felül a Gyakorló utcai lakótelep belső sétányánál került felállításra egy üdvözlőkapu. A teljes rendszer december 2. napjától 2019. január 6. napjáig folyamatosan működött.

### *Közvilágítás fejlesztés*

A 2018. évben a Csilla utca (Gyöngyike utca – Zách utca között), Mádi köz (Mádi utca – Téglavető köz), Száva park (a meglévő közvilágítás kiegészítése, a sétányok mellett), Malomárok utca (Terebesi utca – Halas utca között) közvilágításának kiépítésére, illetve bővítésére került sor. Szeptember elején már mindenhol az új világítás működött.

### *Óhegy park veszély-elhárítási munkái*

Az Óhegy parki üreghálózat folyamatos (negyedéves) ellenőrzés alatt áll. A szakértők vizsgálata alapján 2018-ban el kellett végezni a 123. számú pinceág boltozatának megerősítését. A munka 2018. november 6. napján fejeződött be. Az Óhegy utca 22. lakópark parkolója alatti, lefedett szellőző tömedékelését a 2019. évre kellett halasztani a lakókkal történt egyeztetés elhúzódása miatt.

### *Balesetveszélyes lépcsők javítása*

2012-ben kezdődött program, mely során éves szinten három-négy lépcső felújítását végezzük el. Eddig az Újhegyi lakótelepen található lépcsők felújítására került sor, amit 2018-ban a Kővágó utca 2., az Agyagfejtő utca 16. és az Oltó utca 8. környezetében lévő lépcsők javításával folytattunk. Ezen kívül a Gyakorló utcai lakótelepen is végeztünk munkát, a Hatház utca 3-11. melletti lépcsőknél. A kivitelezés július közepére készült el.

### *Újhegyi lakótelep támfal felújítások III. ütem*

Az Újhegyi lakótelepen a szintkülönbségek áthidalására a házak között támfalak húzódnak, melyek egykorúak a lakóteleppel. Sok helyen a felső terület növényzetének gyökere befurakodott a burkoló kövek alá, sőt helyenként a támfal szerkezetébe is, balesetveszélyes helyzetet teremtve. 2018-ban a Szövöszék utca 12-14. közötti 62 m hosszú támfal szakasz helyreállítására, valamint a Mélytónál a szobor mellett egy kis támfal

## 2018. évi Éves Működési Jelentés

kialakítására került sor. A munka 2018. július 31. napján fejeződött be.

### *Zászlórudak kihelyezése*

A keret fedezetet biztosított a Janikovszky Éva Magyar-Angol két tanítási nyelvű Általános Iskolához (Kápolna tér 4.) három darab 6 m magas zászlórúd telepítésére, a szükséges alapozási munkálatokkal együtt. A munka 2018. október 16. napján fejeződött be.

### *Felnőtt Házi Orvosi Rendelő (Pongrác út 19.)*

Az épület leromlott állapota miatt szükségessé vált annak teljes körű (külső és belső) felújítása. A felújítás során egy háziorvosi és egy üzemorvosi rendelővel bővült az intézmény. A háziorvosi rendelőtől leválasztásra kerültek a 24 órás ügyeleti ellátás helyiségei. Az épület új külső megjelenést kapott, új színekkel, WPC burkolattal, a bejáratnál „zöld fallal”, akadálymentesítéssel. Az épület energetikailag teljes egészében megújult, a tetőfödém és a homlokzat hőszigetelése megtörtént, hőszigetelő homlokzati ablakok kerültek beépítésre. A patika kivételével a belső burkolatok és a falak teljes körűen fel lettek újítva. A háziorvosi rendelő közvetlen környezete is rendezésre került, az utak és járdák kopórétegének újraaszfaltozásával. A munkák 2018 év végén befejeződtek.

### *Helytörténeti Gyűjtemény (Füzér u. 32) épületének felújítása*

Az 1800-as évek végén épült két épület összekapcsolásából álló, utcai homlokzatában helyi védetségű létesítmény jelentősen le volt romolva. A felújítás során a régi épület új funkciót kapott. A szerkezetek, burkolatok teljes körűen felújításra kerültek, továbbá új gépészettel és elektromos rendszerrel lett ellátva az épület. A homlokzat is teljes körűen megújításra került, új fedéssel, homlokzati vakolattal, téglaburkolat felújításával. A belső udvar rendezése megtörtént. A kivitelezési munkák befejezése áthúzódott a 2019. évre.

### *Újhegyi sétány II. ütem (Harmat utca - Mádi utca közötti szakasz)*

A sétány ezen szakasza komplex módon megújításra került, a meglévő támfalak elbontásával kitágultak a terek, a közlekedés akadálymentesítése is megtörtént. A sétány felújításának korábbi, I. üteménél alkalmazott új burkolatokat, járófelületeket kapott, továbbá az ott lévő játszótér átépítésre, korszerűsítésre került. A zöld területek locsoló, öntöző rendszerrel lettek ellátva és új növényekkel lettek betelepítve. A sétány ezen szakaszán kettő „páraerdő” és egy „felhőgyár” páraoszlop kerület kiépítésre. A projekt keretei között a Csodafa Óvoda és a Gyermeksziget Bölcsőde kerítése teljes körűen átépítésre kerül. A kivitelezési munkák befejezése áthúzódott a 2019. évre.

### *Lakásfelújítás*

A 2018. évben összesen hetvennégy (74) lakás felújítására szerződünk, amiből ötvenhárom (53) db lakás felújítása készült el és huszonegy (21) lakás felújításának befejezése áthúzódik a 2019. évre. A felújítások a legtöbb esetben teljes körűen (nyílászáró csere, komplett gépészeti és elektromos felújítás, burkolatcsere, tisztasági festés) készültek el.

A különszolgáltatási díjat fizető lakásokban (Halom utca 9-ben 11 db, és a Körösi Csoma Sándor út 40-ben 3 strangon) 15 db gázkészülék csere történt.

### *S1 – felújítás*

Az alábbi munkák készültek el a 2018. évben:

- Bánya utca 35. víznyomócső csere, melynek befejezési határideje áthúzódik 2019. első félévére;



## 2018. évi Éves Működési Jelentés

- a Dréher villa tető belső födém szakasz felújítása, melynek a befejezési határideje áthúzódott 2019. I. negyedévre;
- Halom 42. kamera rendszerének felújítása;
- HopTop és MONYÓ Sörfőzdek kialakításához építési engedélyezési tervek.

### *Méltányossági nyílászáró csere*

A 2018. évben a fedezet terhére huszonhat (26) bérlemény nyílászáróinak cseréjére került sor. A kérelmek elbírálása az Önkormányzatban történik.

### *Kaputelefonok kiépítése*

A 2018. évben a fedezet terhére az alábbi két ingatlanban történt meg a kaputelefonok kiépítése:

- Bánya utca 10.
- Füzér utca 42.

### *Balatonlelle FAHÁZ kialakítása*

A közbeszerzési eljárás a 2018. évben lezárult, a kivitelezési szerződés létrejött, a munka befejezése 2019. I. félévében várható.

### *Bihari utca 23. – kerítés szakaszos cseréje*

A Sportközpont Szállás utcai kerítésszakasza (230 fm) veszélyessé vált, ezért ezen a szakaszon a kerítés teljes cseréje volt szükség. Az új kerítés műanyag bevonatos hálós rendszerű lett. A Sportközpont részsűjének átépítése, a kapu elektromos mozgatásának cseréjével, valamint külön személyzeti kapu kialakításával a 2018. évben elkezdődött, a teljes befejezés a 2019. év első felében várható.

### *Épületek részleges felújítása*

A Szlávy utca 39. épületben lévő lakások a vízszigetelés hiánya miatt penészesedtek, egészségtelenek voltak. Az utólagos vízszigetelés és az ezzel kapcsolatos homlokzat javítási munkák elkerülhetetlenek voltak. A Füzér utca 42. épület tetőfedés cseréje az állandó beázások miatt vált szükségessé. A Maglódi út 32-38. I. épület fedélszékén statikai megerősítéseket is kellett végezni a felújítás során (a fedés cseréje a szükséges bádogozási munkákkal) ami várhatóan 2019. I. negyedévében fejeződik be.

### *Csodapók Óvoda lapostető felújítása*

Az épület állandó jellegű beázásai és az elavult hőtechnika miatt a lapostető az előírásoknak megfelelő hőszigetelést és új, korszerű (PVC) vízszigetelést kapott, továbbá új villámvédelmi hálózatot építettünk ki.

### *Kiskakas Óvoda lapostető felújítása*

Az épület állandó jellegű beázásai és az elavult hőtechnika miatt a lapostető az előírásoknak megfelelő hőszigetelést és új, korszerű (PVC) vízszigetelést kapott, továbbá új villámvédelmi hálózatot építettünk ki.

### *Kolozsvári utca 29-31. ajtók és tetőablakok cseréje*

A korszerűtlen tetőablakok, állandó javításuk ellenére is folyamatosan beáztak, ezért szükségessé vált a cseréjük. A külső függőfolyosók felőli bejárati ajtók hőszigetelése nem elégítette ki a hőtechnikai követelményeket állandó penészesedést okozva, ezért cseréjük indokolt volt. A több ütemben tervezett nyílászáró cserék I. üteme elkezdődött a 2018. évben, a munkálatok befejezése 2019. I. félévében várható.

*Keresztury Dezső Általános Iskola II. ütem felújítási munkái*

Kiviteli tervek alapján a „B” épület homlokzati nyílászáróit korszerű hőszigetelési műanyag ablakokra, a bejárati ajtókat fémszerkezetű hőszigetelt üvegezési ajtókra cseréltük. A homlokzat a hőtechnikai előírásoknak megfelelő utólagos hőszigetelést és színezést kapott. A pinceablakok perforált lemez borítást kaptak.

*Cserkesz utca 39. (Póka Egon zeneiskola) tetőfelújítása*

A magastetős épület állandóan beázott, a fedés cseréje, a bádogozási munkákkal elkerülhetetlenné vált. A munka befejezés áthúzódott 2019. I. negyedévére.

*Kerepesi úti orvosi rendelő déli homlokzat árnyékolása*

A déli homlokzatra napvédő árnyékoló szerkezetek kerültek felszerelésre, a komfortosabb hőérzet érdekében.

*Újhegyi Uszoda tetőfelújítása*

Az uszoda medencetér feletti tetőszerkezete életveszélyessé vált, azonnali beavatkozás keretében veszélyteleníteni kellett. A kiviteli tervek elkészülte után a medencetér az íves fatartók megtartásával új fedés kapott, melyen a kiszellőztetés már megoldódott. A szellőzőcsövek elbontásra kerültek. A gépészeti híd statikailag nem volt megfelelő, elbontása vált szükségessé. A pénzügyi teljesítés áthúzódott 2019. I. negyedévére.

*Újhegyi Uszoda légkeverő és fűtőberendezés cseréje*

A napkollektorok nyári hőtermelése nem hasznosult, a hőközpont átépítése a napkollektorok bekötése a strand medence vizének fűtése miatt gazdaságosnak bizonyult üzemeltetési szempontból. A napkollektorok viharkár utáni helyreállítása elkezdődött, melynek a befejezése áthúzódik 2019. I. negyedévre.

*Csodafa Óvoda és Gyermeksziget Bölcsőde felújítása*

Energetikai korszerűsítés keretében az óvoda lapostetejének hő- és vízszigetelése 2017-ben elkészült, ami 2018-ban a homlokzat utólagos hőszigetelésével és színezésével folytatódott. Az előtetők felújítása, illetve cseréje, az emeleti teraszok vízszigetelése, árnyékolása és korlátcseréje megszépítette az óvoda külső látványát. Az udvari szeméttároló is felújításra került, valamint a tálalókonyha és az étellift is megújult. A bölcsődében a konyha és a mosóhelyiség teljes felújítása és korszerűsítése, valamint a két helyiségben a gépi szellőzés kiépítése is elkészült.

*Gesztenye Óvoda felújítása*

Az óvoda fűtése nem elégítette ki a követelményeket, korszerűtlen, gazdaságtalan volt, és folyamatosan meghibásodott. 2017-ben elkészült a fűtőkorszerűsítés kiviteli terve, amely alapján 2018. évben a kiviteli munkák készültek, mely során három darab új kondenzációs kazán került felszerelésre, a fűtészálózatot kicseréltük, új radiátorokat szereltek fel.

*Ihász utca 26. grillezők kialakítása*

Hat kerti sütőhely került telepítésre, a szükséges alépítményi munkákkal, padokkal, kerti világítással, kerti vízvételi hely és WC konténer telepítésével, ami a füvesítéssel fejeződött be.

*Ihász utca 26. közösségi ház*

A Bárka és a Családsegítő Szolgálat átköltöztetése miatt szükségessé vált az épület – megváltozott funkció miatti – átalakítása. A belső változtatásokkal új irodahelyiségek, valamint akadálymentes WC, illetve új női és férfi vizesblokk került kialakításra, részleges burkolatfelújítással, klímák beépítésével, gyengeáramú hálózatot kiépítésével, az elektromos hálózat átalakításával. Megtörtént a tetőszerkezet statikai megerősítése és a teljes cserépfedés cseréje. Az akadálymentes megközelítés érdekében lépcsőlift került beépítésre.

*Szolgálati lakások közmű leválasztása*

Négy szolgálati lakásban (Mádi utca 4–6., Újhegyi sétány 5–7., Zágrábi utca 13/a. és Mádi utca 86.) végeztük el a gépészeti és elektromos mérőórák kiépítését.

*Szent László tér 34. Zeneiskola helyiségeinek felújítása*

A zeneiskola három termének (burkolatcsere, tisztasági festés, elektromos felújítás), két vizesblokk felújítása, illetve kialakítása történt meg. A nagyteremben új dobogó került elhelyezésre, illetve hangszigetelő ajtók beépítése történt meg.

*S1 pincelejárát kialakítása*

A pincerendszer további biztonságos üzemeltetése és rendezvények szervezésének lehetősége érdekében szükség volt egy új bejárat kialakítására a szükséges támfalak és lépcső kiépítésével, amely a Bánya utca irányából közelíthető meg. A beruházás így alkalmassá tette a pincerendszert nagyobb létszámú látogatók fogadására.

*Liget téri park*

A régi Szolgáltatóház épület elbontása és a terület feltöltése után egy látványos közpark épült, támfalak kialakításával, szökőkút, megálló játék, parki bútorok (ülőkék, szemetes, ivókút), zászlótartók, valamint a látványos „KŐBÁNYA” felirattal a középpontban. A járdák korszerű térburkolattal készültek, a parkosított területen öntözőrendszerrel. A biztonság érdekében három térfigyelő kamera is elhelyezésre került. A beruházás befejezése 2019 januárjára áthúzódott.

*Intézményi eszközcsere*

A Gergely utca 26. orvosi rendelőben és a Cserkesz utca 39., Póka Egon Zeneiskolában kazáncserét végeztünk el a szükséges kéménybélelési munkákkal kiegészítve. Korszerű, zárt égésterű kondenzációs kazánok kerültek beépítésre a fedezet terhére.

*Nyári tábor ivókút és párapapu*

A napközis táborok miatt a Janikovszky Éva Általános Iskolában ivókat és párapaput építettünk ki a címsoron biztosított keret terhére.

## **IV. 2018. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA**

A 2018. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés Előirányzott Kompenzáció elszámolását az alábbi táblázat alapján kívánjuk bemutatni.

megnevezés	Közszolgáltatási Tevékenység				Egyéb Tevékenység	
	ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közvetett	önkormányzati	saját
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>288 652 442</b>	<b>18 469 491</b>	<b>103 039 509</b>	<b>427 879 247</b>	<b>0</b>	<b>280 013 080</b>
<b>Anyag jellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>46 687 107</b>	<b>1 507 808</b>	<b>29 183 541</b>	<b>174 706 644</b>	<b>0</b>	<b>137 209 712</b>
anyagköltség	7 783 456	507 984	5 888 173	26 021 830	0	7 022 213
igénybevett szolgáltatás	38 557 159	996 553	23 188 262	132 841 012	0	123 165 285
egyéb szolgáltatás	346 492	3 271	107 106	15 843 802	0	7 022 213
<b>Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)</b>	<b>241 965 335</b>	<b>16 961 683</b>	<b>73 855 968</b>	<b>227 212 893</b>	<b>0</b>	<b>77 641 848</b>
béreköltség	180 584 917	12 012 319	53 694 606	165 813 349	0	55 833 088
személyi jellegű egyéb	21 692 011	2 073 026	8 805 185	19 366 348	0	9 103 944
bérráfordítások	39 688 407	2 876 338	11 356 177	42 033 196	0	12 704 816
<b>Értéksökkenés</b>				<b>25 959 710</b>		<b>65 161 520</b>
Ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)	<b>1 460 775 712</b>	<b>5 983 004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	690 434 582					
kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	770 341 130	5 983 004				
hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
Közszolgáltatási Tevékenység Költsége (1+11)	1 749 428 154	24 452 495	103 039 509	427 879 247	0	<b>280 013 080</b>
<b>Közszolgáltatási Tevékenység Költsége [16(a)+(b)+(c)+d]</b>		<b>2 304 799 406</b>				
Közszolgáltatási Tevékenységgel összefüggő beruházás	0	0	0	0		
<b>Közszolgáltató Közszolgáltatási Tevékenységgel összefüggő beruházásai [18(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	
<b>Egyéb Bevételek és Ráfordítások Egyenlege</b>		<b>5 971 400</b>				<b>0</b>
<b>Pénzügyi Bevételek és Ráfordítások Egyenlege</b>		<b>-422</b>				
<b>Ésszerű Nyereség</b>		<b>0</b>				
Kompenzáció (17+19+20+21+22)	<b>1 752 042 148</b>	<b>24 642 981</b>	<b>103 879 855</b>	<b>430 205 401</b>		
<b>Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>2 310 770 384</b>				
Bevételek (27+28+29+30+31)	842 478 425	0	92 763 994	0		
<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>935 242 419</b>				
lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	543 716 814					
helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	298 761 611					
egyéb bevételek						
fizetőparkolás			92 763 994			
önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
Egyéb Tevékenység Nyereségének az Ésszerű Nyereség arányát meghaladó része			0			0
<b>Támogatás (24-26)</b>		<b>1 375 527 965</b>				

## 2018. évi Éves Működési Jelentés

Az Ésszerű nyereséget az Éves Szerződésben nem határoztunk meg.

A 2018. évi kompenzáció különbözetét a 7. sz. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 8.7 és 8.8 pontjai alapján történik.

7. táblázat

	Összeg (Ft)
2018. évi Előirányzott / Kifizetett kompenzáció	2 523 820 475
2018. évi Jogos Kompenzáció	2 310 770 384
2018. évi Alul (-)/Túlkompenzáció (+)	213 050 091

## V. 2019. 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 2019. évi költségvetése tervezése időszakában folyamatos egyeztetéseket és tárgyalásokat tartottunk az Önkormányzattal, hogy a tervszámok a lehetőségekhez mérten a legpontosabban kerüljenek meghatározásra.

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

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

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

A 2019. évi Üzleti Terv alapját képező megállapodás az Éves Szerződés, melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 458/2018. (XII.13.) KÖKT határozatával fogadott el.

A 2019. évi Üzleti Tervünket a Jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyonkezelő Felügyelőbizottsága és az Önkormányzat elé.

## VI. 2019. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

A 2019. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés 2. sz. mellékletét képező Előirányzott Kompenzáció szerves része az Üzleti Tervnek, valamint melléklete a 2019. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésnek. Az anyagköltségek, személyi jellegű kifizetések, illetve a közvetített szolgáltatások meghatározott arányban befolyásolják a kompenzáció mértékét.

A 2019. évi Éves Közzolgáltatási Szerződést 2018. decemberben fogadta el az Önkormányzat Képviselő-testülete, majd 2019 februárjában – a 2019. évi költségvetéssel összhangban – módosította azt. A 8. táblázatban a jelenleg hatályban lévő, módosított kompenzáció szerepel.

sorszám	megnevezés	Közszolgáltatási Tevékenység				Egyéb Tevékenység	
		ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közvetett	önkormányzati	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
1	<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>453 707 865</b>	<b>29 660 018</b>	<b>130 524 835</b>	<b>383 854 278</b>	<b>0</b>	<b>227 810 331</b>
2	<b>Anyag jellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>142 423 052</b>	<b>9 310 551</b>	<b>40 972 941</b>	<b>109 748 119</b>	<b>0</b>	<b>111 416 093</b>
3	anyagköltség	21 492 838	1 405 041	6 183 162	17 296 219		2 708 933
4	igénybevett szolgáltatás	111 541 862	7 291 770	32 088 893	85 274 446		107 050 675
5	egyéb szolgáltatás	9 388 353	613 740	2 700 886	7 177 454		1 656 486
6	<b>Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)</b>	<b>311 284 813</b>	<b>20 349 467</b>	<b>89 551 894</b>	<b>250 504 392</b>	<b>0</b>	<b>58 096 005</b>
7	béreköltség	229 265 812	14 987 679	65 956 278	184 500 144		45 693 569
8	személyi jellegű egyéb	29 454 394	1 925 507	8 473 580	23 703 229		3 524 965
9	bérráulékok	52 564 607	3 436 280	15 122 036	42 301 019		8 877 471
10	<b>Értécsökkenés</b>				<b>23 601 767</b>		<b>58 298 233</b>
11	<b>Ingtatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)</b>	<b>1 610 640 000</b>	<b>1 250 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	711 710 000					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	898 930 000	1 250 000				
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
16	Közszolgáltatási tevékenység költsége (1+11)	2 064 347 865	30 910 018	130 524 835	383 854 278	0	227 810 331
17	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>2 609 636 996</b>				
18	Közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás		0				0
19	<b>Közszolgáltatás közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>0</b>				<b>0</b>
20	<b>Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege</b>		<b>44 457 143</b>				<b>-64 989 301</b>
21	<b>Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege</b>		<b>0</b>				
22	<b>Ésszerű nyereség</b>		<b>0</b>				
23	Kompenzáció (17+19+20+21+22)	<b>2 083 581 936</b>	<b>30 910 018</b>	<b>130 524 835</b>	<b>409 077 351</b>		
24	<b>Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>2 654 094 139</b>				
25	Bevételek (27+28+29+30+31)	885 000 000	0	87 000 000	0		
26	<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>972 000 000</b>				
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	581 947 000					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	303 053 000					
29	egyéb bevételek						
30	fizetőparkolás			87 000 000			
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	Egyéb tevékenység nyereségének az ésszerű nyereség arányát meghaladó része		0				0
33	<b>Támogatás (24-26)</b>		<b>1 682 094 139</b>				

## **VII. ÉRTÉKELÉS**

### **1. KEZELÉSI IGAZGATÓSÁG**

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

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

### **2. MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG**

Az igazgatóság eddigi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette. Külön csoport végzi az intézményi, illetve a lakás- és nem lakáscélú ingatlanokhoz kapcsolódó karbantartási feladatokat, a nagyobb hatékonyság és a gyorsabb megvalósulás érdekében. Részt vesznek ezen kívül a beruházási feladatok tervezésében, illetve azok műszaki ellenőrzésében.

### **3. INGATLANÜGYI IRODA**

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

### **4. VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG**

A 2018. évi feladatok teljesítése az előző éveknél is hatékonyabb volt, mivel már a költségvetés elfogadásának időszakában meg tudtuk kezdeni a feladatok elvégzésére való felkészülést.

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

### **5. VÁROSFEJLESZTÉSI IGAZGATÓSÁG**

A Városfejlesztési Igazgatóság a Vagyonkezelő azon feladatait látja el, amelyek 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.

### **6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA**

A fizető parkolás beindítása 2013. október 1. napján került sor. A 2017. évben

## 2018. évi Éves Működési Jelentés

elindult a második fizető parkolási övezet, amely kapcsán az irodai alkalmazottak létszáma nem nőtt, viszont parkolóellenőröket kellett felvenni, az új helyszínen végzendő parkolásüzemeltetés kapcsán.

### 7. GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG

A Gazdasági Igazgatóság végzi a pénzügyi, számviteli feladatokat, az Önkormányzattal szorosan együttműködve. A fluktuáció Igazgatóságunkon a legkisebb, így tapasztalt, rutinos kollégák segítik a társegységek munkáját a gazdasági területen.

### 8. MÁZSA TÉRI PROJEKTIRODA

A 2017. évben hoztuk létre a Mázsa téri projektirodát, mivel az Önkormányzat állami támogatást kapott a Mázsa téri multifunkcionális sportcsarnok és uszoda fejlesztés előkészítésére, melynek lebonyolításával a Vagyonkezelőt bízta meg.

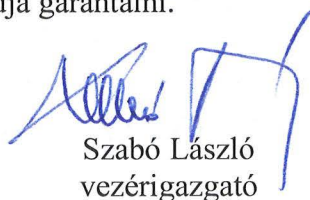
#### *Összefoglalás*

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

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

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

Budapest, 2019. március 20.

  
Szabó László  
vezérigazgató

  
**Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.**  
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.  
1475 PF.: 56  
1.



A 2018. év során is megelégedettségi felmérést végeztünk ügyfeleink körében. A felméréshez felhasznált nyilatkozatok önkéntes válaszadáson alapultak.

**A felmérés célja:**

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

**A felmérés módszerei**

A kérdőív típusa: megkérdezettek személyesen kitöltött elégedettségmérésre szolgáló ívek.

A kérdőívek kitöltése: önkéntes és anonim.

A felmérés megtervezésénél, az adatfelvétel módszerének kiválasztásánál társaságunkra jellemző speciális tulajdonságsoportokat 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:**

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

**Kérdéssor típusa:** „Skála”, un. minősített sorrendű

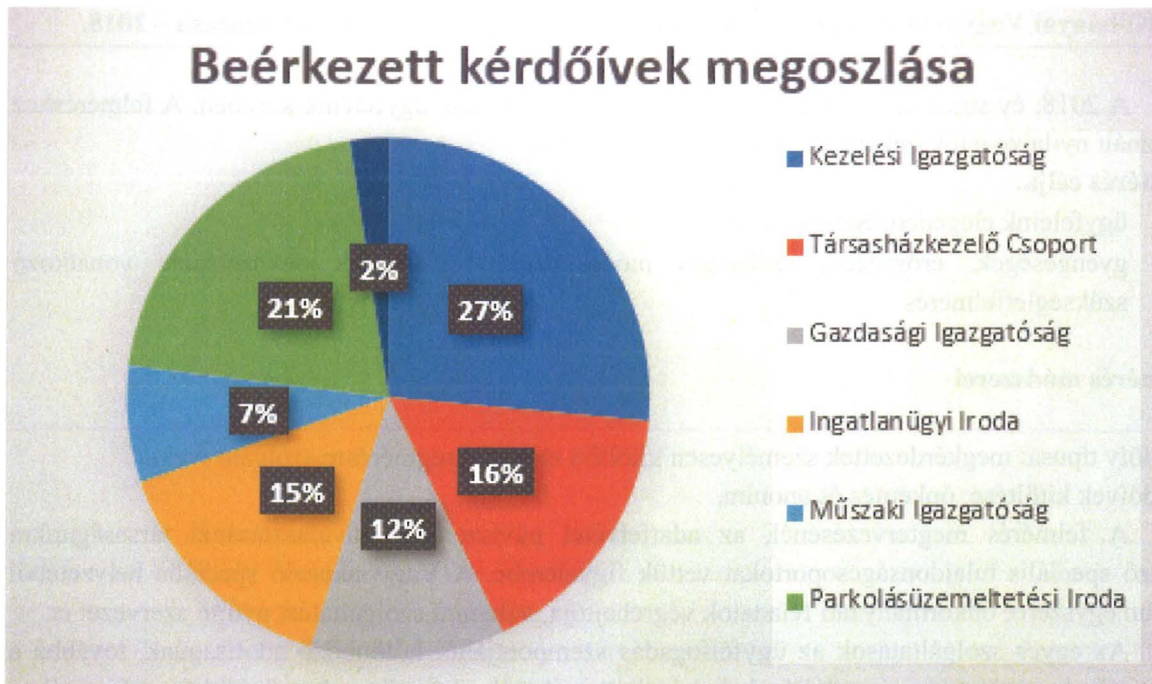
**A kérdőívek értékelése**

A kitöltött kérdőívek adatait táblázatba rögzítettük és ezt követően értékeltük ki. A válaszok feldolgozásával egy általános kép körvonalazódott az ügyfelek szolgáltatásokról, valamint a Vagyonkezelő arculatáról alkotott véleménye alapján.

A megelégedettségi felmérést a Kezelési Igazgatóság, a Műszaki Igazgatóság, a Gazdasági Igazgatóság, az Ingatlanügyi Iroda, a Városüzemeltetési Igazgatóság és a Parkolásüzemeltetési Iroda helyszínén végeztük el.

Összesen 208 darab kérdőív érkezett be, az alábbi bontás szerint:

- a Kezelési Igazgatóságról 89 darab
- a Gazdasági Igazgatóságról 25 darab
- az Ingatlanügyi Irodából 31 darab
- A Műszaki Igazgatóságról 15 darab
- a Parkolásüzemeltetési Irodából 43 darab
- a Városüzemeltetési Irodából 5 darab



### Alkalmazott módszertan

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

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

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

A skálán megjelentek a

Rendkívül  Nagyon  Viszonylag  Nem igazán  Egyáltalán nem  
megelégedettségi értékelési mutatók.

A felmérés előkészítése és lefolytatásakor három alapelvet érvényesítettünk:

- A tájékozott beleegyezés elvét,
- a minimális ártalom elvét,
- valamint a személyiségi jogok elvét.

A válaszadók zömét önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlői köre, illetve helyiségek bérlői köre szolgáltatta. Ezen felül még a megkérdezettek között szerepelt vállalkozói, magántulajdonosi, illetve szállítói ügyfélkör is. A kérdőívek kitöltésére minden esetben az ügyintézés

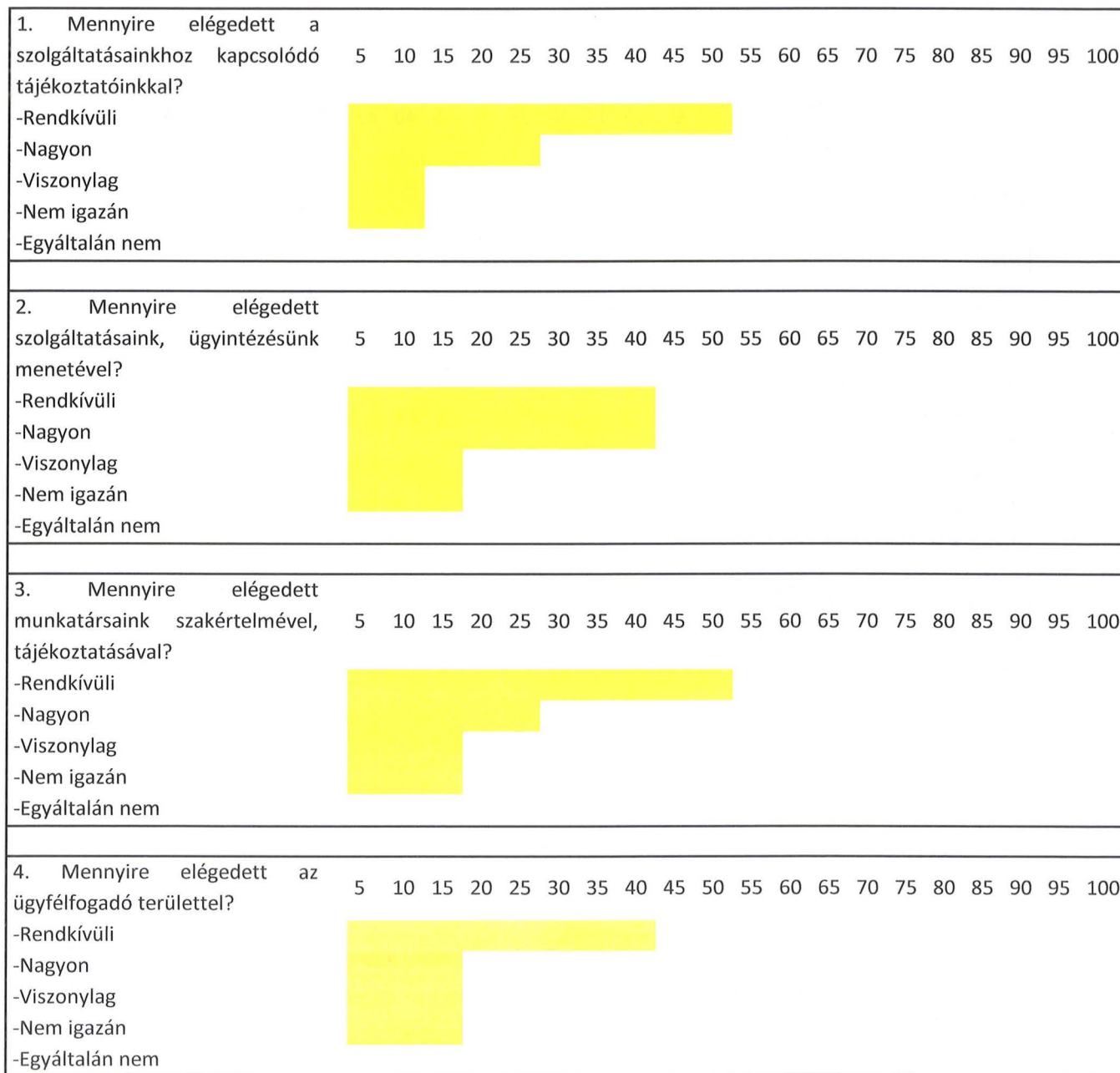
befejezését követően került sor. Véleményezés alá vontuk a várótéri környezetet, a munkatársak segítőkészségét, szakértelmét, a kihelyezett tájékoztatók tartalmát, értehetőségét, a kapcsolattartás minőségét, továbbá a bérleti és egyéb díjak kiközlésének módját, minőségét, és nem utolsósorban átláthatóságát.

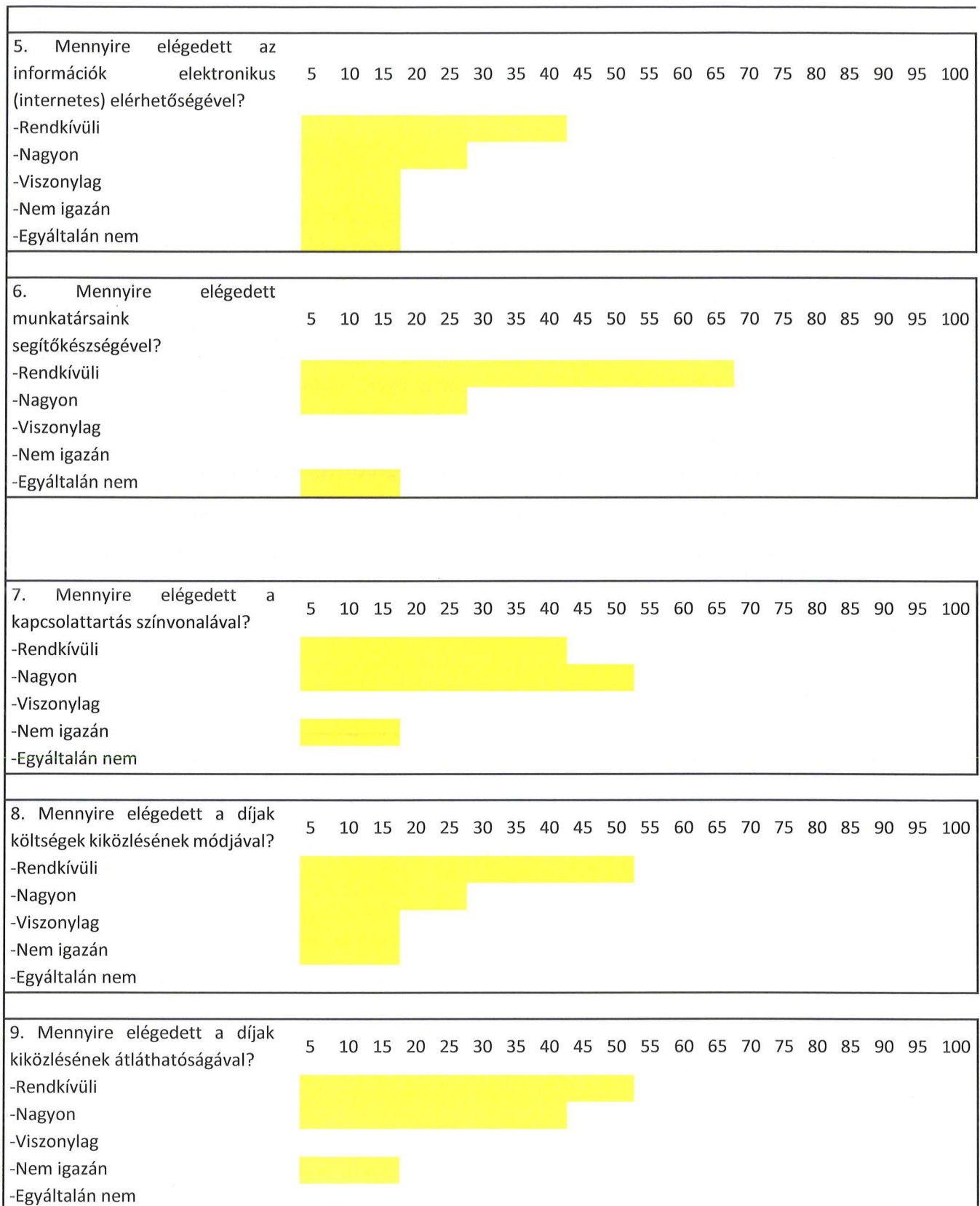
### Az adatok értékelése

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

A kérdésenkénti megállapított átlag értékek adták az általános megelégedettségi mutatót, mely az általános megelégedettségi skálán elfoglalt pozíciót határozta meg. Az adatok kiértékelése és a körülmények, tények vizsgálata alapján lehetőség nyílt a szükséges és hasznos lépések, módosítások tervezésére az érintett területen. A felmérés során nyert adatok feldolgozását és kiértékelését számítógépen végeztük el.

A feldolgozott adatok alapján szemléltetjük az elégedettségi átlag-adatokat:





### Átfogó elégedettség – Kiértékelés

A begyűjtött válaszokat elemezve megállapítható, hogy a megkérdezettek véleménye többnyire pozitív volt. A szolgáltatásokról általánosságban általános megelégedettségről tanúskodó vélemény fogalmazódott meg.

A globális vizsgálat eredménye a „viszonylagos” és „nagyon megelégedett” kategóriában jelöli meg az átlagos elégedettségi szintet. Tehát ügyfeleink a Vagyonkezelő teljesítményével és az általa nyújtott szolgáltatások minőségével kapcsolatban általános elégedettséggel nyilatkoztak. A személyes ügyfélfogadáson, valamint a szóbeli tájékoztatáson felül, nagy hangsúlyt fektetünk az ügyfelek egyéb úton történő tájékoztatására. Hirdetményi tábláinkon biztosítjuk formanyomtatványok, hatályos törvények, helyi rendeletek, házirend elérhetőségét.

Informatikai fejlesztéseink alkalmával egyik fontos célként tartjuk nyilván az ügyintézési idő ésszerű csökkentésére irányuló törekvésünket, az ügyintézés minőségének emelése mellett. Azonban megállapítható az is, hogy az ügyféltér megítélése, valamint az ügyféltérbe kihelyezett tájékoztató anyagokról alkotott kép kapta az ügyfelek részéről adott válaszok közül a legkisebb mutatószámokat, de még ebben az esetben is a megelégedettségi skálát tekintve viszonylagos elégedettségüket fogalmazták meg.

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

Kiemelendő a munkatársak segítőkészségének és szakértelmének, valamint tájékoztatásának mutatói, melyek a nagyon és a rendkívüli megelégedettségi skálán kerültek általánosan megjelölésre a válaszadók részéről.

Ügyfeleink elsődlegesen a szolgáltatások minősége alapján ítélik meg cégünk teljesítményét, ezért kiemelten az ügyfélszolgálati tevékenységben érintett területekre 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 a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat által Társaságunkra ruházott feladatokat vállalatunk magas szakértelemmel sikerre vigye.

Ez azonban úgy teljesíthető, ha munkánkat a tulajdonosi elvárásoknak megfelelően, magas szakértelemmel és nem utolsósorban ügyfeleink megelégedettségére végezzük. A megkérdezettek legkritikusabban az ügyfélvárók tekintetében nyilatkoztak. Az ügyfélvárók területén látnak javításra alkalmas területet. Szóban több esetben is a megkérdezettek arról tettek említést, hogy a Vagyonkezelő telephelye gyalogosan nehezen megközelíthető.

A városközponttól, valamint az Önkormányzattól is messze esik. A 2018. évben telephelyünkön személyesen megjelent ügyfeleink igen magas (több, mint 10 000 ügyfélbelépés) számban jelentek 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.

Budapest, 2019. január 4.

Légrádi Péter  
Szervezési Igazgató



---

**KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

---

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.

**TÁJÉKOZTATÓ  
A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK  
2018. ÉVI ELLENŐRZÉSÉNEK  
TAPASZTALATAIRÓL**

Budapest, 2019. április

## Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS.....	3
1. A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI.....	3
1.1. A Lakások számának alakulása a 2014-2018. években.....	3
1.2. A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása a 2014-2018. években.....	4
1.3. A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2018. december 31. napján.....	4
1.4. A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2018. december 31. napján.....	6
2. A 2018. ÉVBEN ELVÉGZETT BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK.....	6
2.1. Ütemezett bérlemény-ellenőrzések.....	8
2.2. Rendkívüli bérlemény-ellenőrzések.....	9
2.3. Lakások közműhátralékai.....	11
2.4. Üres Lakások bérlemény-ellenőrzése.....	12
3. A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE.....	13
4. A 2018. ÉVI BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉS ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSAI.....	14
5. A VÉGREHAJTÁSOK.....	14
ÖSSZEFOGLALÁS.....	16

## BEVEZETÉS

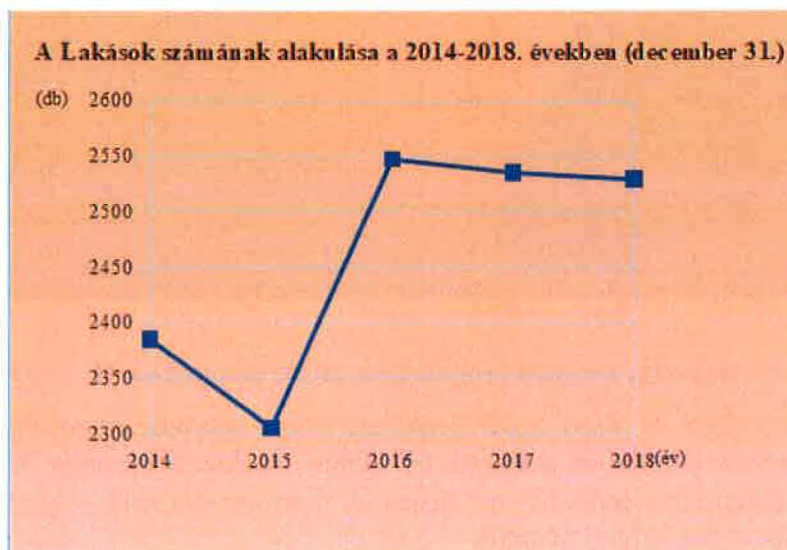
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012.(IX.24.) számú rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet) 20.§ (5) bekezdése előírja, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek (a továbbiakban: Vagyonkezelő),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

## 1. A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI

### 1.1. A Lakások számának alakulása a 2014-2018. években

A Lakások száma az elmúlt évek során – az értékesítések, lakásösszevonások vagy bontások eredményeként – kisebb-nagyobb mértékben, de folyamatosan csökkent. A korábbi évekhez hasonlóan – a 2016. évet nem tekintve, amikor a MÁV-telep tulajdonba és birtokbavételével 248 db lakással bővült a Lakásállomány – a 2018. évben is összességében kis mértékben (6 db) lakással csökkent a Lakások száma. A Lakások számának – az elmúlt öt évben történt – változását az alábbi táblázat és a diagram mutatja.

év	december 31-i állapot	változás (előző évhez képest)
	(db)	
2014	2 385	- 91
2015	2 305	- 80
2016	2 547	+242
2017	2 535	- 12
2018	2 529	- 6



A Lakások számának csökkenését az év folyamán az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlanok) a lakásösszevonások és értékesítés (pl. Noszlopy u. 15-17. Alkér u. 31/a-b), míg az önkormányzati érdekeltségű



társasházakban (a továbbiakban: Társasház) eredményezte (annak ellenére, hogy az értékesítések mellett az Önkormányzat lakásokat is vásárolt (pl. Hős utca).

## 1.2. A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása a 2014-2018. években

A Lakások lakóépület-fajta szerinti, évenkénti alakulását az alábbi táblázat, míg a 2018. december 31. napján tulajdonban lévő Lakások számának épület-típusonkénti megoszlását az azt követő diagram szemlélteti.

december 31.	önkormányzati lakóépületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
	(db)		
2014	1 208	1 177	2 385
2015	1 133	1 172	2 305
2016	1 383	1 164	2 547
2017	1 372	1 163	2 535
<b>2018</b>	<b>1 364</b>	<b>1 165</b>	<b>2 529</b>

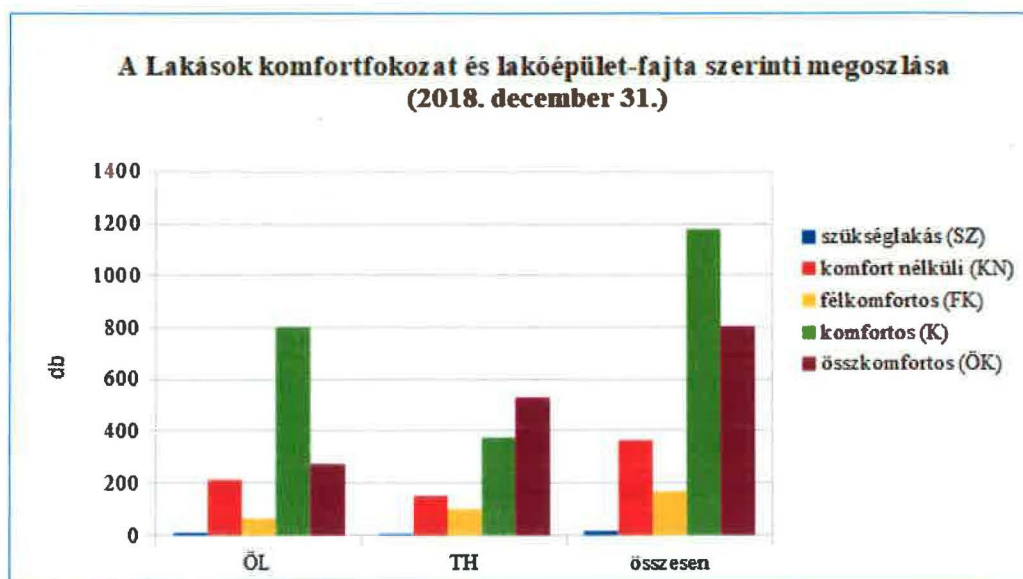
A Lakásállományban történt változás a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlását – 2017. évi záróállományhoz viszonyítottan – 2018. év végére arányában nem módosította (ÖL-54%, TH-46%).



## 1.3. A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2018. december 31. napján

A Lakások lakóépület-fajta és ezen belül komfortfokozat szerinti megoszlását a következő táblázat és a hozzá tartozó diagramok mutatják be. Habár a Lakások mintegy 78%-a a komfortos és összkomfortos kategóriába tartozik, az alacsony komfortfokozatú vagy komfort nélküli lakások aránya még továbbra is igen jelentős.

2018. december 31.	szükséglakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	félkomfortos (FK)	komfortos (K)	összkomfortos (ÖK)	összesen
ÖL	11	213	65	802	273	1 364
TH	5	152	103	376	529	1 165
<b>Összesen:</b>	16	365	168	1 178	802	2 529



#### 1.4. A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2018. december 31. napján

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

szobaszám		1	1,5	2	2,5	3	3>	összesen
SZ	ÖL	10	1	0	0	0	0	11
	TH	5	0	0	0	0	0	5
	<b>összesen:</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
KN	ÖL	181	14	15	2	1	0	213
	TH	147	3	2	0	0	0	152
	<b>összesen:</b>	<b>328</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>365</b>
FK	ÖL	45	8	11	1	0	0	65
	TH	62	30	10	0	1	0	103
	<b>összesen:</b>	<b>107</b>	<b>38</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>168</b>
K	ÖL	467	70	217	24	21	3	802
	TH	240	52	69	8	7	0	376
	<b>összesen:</b>	<b>707</b>	<b>122</b>	<b>286</b>	<b>32</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>1 178</b>
ÖK	ÖL	78	76	80	19	16	4	273
	TH	70	121	193	28	112	5	529
	<b>összesen:</b>	<b>148</b>	<b>197</b>	<b>273</b>	<b>47</b>	<b>128</b>	<b>9</b>	<b>802</b>
<b>összesen:</b>		<b>1 305</b>	<b>375</b>	<b>597</b>	<b>82</b>	<b>158</b>	<b>12</b>	<b>2 529</b>

## 2. A 2018. ÉVBEN ELVÉGZETT BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) és a Lakásrendelet vonatkozó szabályai szerint a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A Lakásállomány rendeltetésszerű használatának rendszeres és célravezető ellenőrzése érdekében a Vagyonkezelő 2009. évtől egy külön, a bérleményellenőrzési tevékenység ellátására létrehozott csoportot is működtet, melynek munkatársai az éves rendes bérleményellenőrzések mellett bejelentés, önkormányzati vagy saját, lakáskezelői igény felmerülése esetén a Lakásokban rendkívüli bérleményellenőrzést is végeznek. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve az egyre bővülő feladatok maradéktalan teljesítése érdekében a csoport létszáma az eltelt évek során a kezdeti két főről a 2016. évben 5 főre (négy bérleményellenőr és egy adminisztratív munkatárs) emelkedett. A Vagyonkezelő a 2018. év során is 5 fővel 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 ellenőrzését is. A bérleményellenőrök biztosítják továbbá a bejutást a közüzemi szolgáltatók munkatársai által végzett mérőcserék, éves mérőleolvasások vagy mérőátíráshoz kapcsolódó ellenőrzések során.

A 2018. évi bérleményellenőrzéseket – az elmúlt évek tapasztalatai és a 2016. decemberében a Humánszolgáltatási Bizottság által is megismert és jóváhagyott bérleményellenőrzési szabályzatban (továbbiakban: Bérleményellenőrzési Szabályzat) foglaltak alapján – a következő szempontrendszer alapján készítette elő a Vagyonkezelő.

A bérleményellenőröknek ellenőrizniük kellett, hogy

- a bérlő/jogcím nélküli használó a Lakást rendeltetésszerűen, lakhatás céljára használja-e;
- a Lakás közüzemi mérői megvannak-e, azok jogi zárai sértetlenek-e, melyek az ellenőrzéskor aktuális óraállások, leszerelt vagy jogi zárral ellátott közműóra esetében vélelmezhető-e az illegális közművételezés;
- a Lakás nyilvántartott komfortfokozatában, illetve területében, helyiségeinek számában, funkciójában történt-e változás (pl. engedély nélküli beépítés, hozzáépítés, komfortosítás, fűtéskorszerűsítés);
- a Lakás és annak berendezései, szerelvényei, falai, burkolatai és nyílászárói megfelelő állapotúak-e, a bérlő/lakáshasználó eleget tesz-e karbantartási kötelezettségének;
- a Lakásban az arra jogosult, bejelentett személyek tartózkodnak-e, azt életvitelszerűen használják-e;
- a bérlőnek/jogcím nélküli lakáshasználónak van-e bérleti/használati-, illetve közüzemi díjtartozása (a közüzemi tartozások ellenőrzése a bérlő/lakáshasználó által rendelkezésre bocsátott számlák alapján történik);
- a szociális alapú bérbeadáshoz kapcsolódóan jogszabály által előírt karbantartási kötelezettségét a bérlő/lakáshasználó teljesítette-e;
- ha az ellenőrzést megelőzően bármilyen bejelentés, panasz érkezett a bérlővel/lakáshasználóval vagy a lakáshasználattal kapcsolatban, a panaszolt körülményt, tevékenységet megszüntették-e.

A bérbeadási döntés-előkészítést minél jobban segítő információgyűjtés érdekében a hivatkozott Bérleményellenőrzési Szabályzat szerinti eljárást a 2017. évtől folytatja a Vagyonkezelő.

#### A bérlemény-ellenőrzések statisztikai adatai

(db)

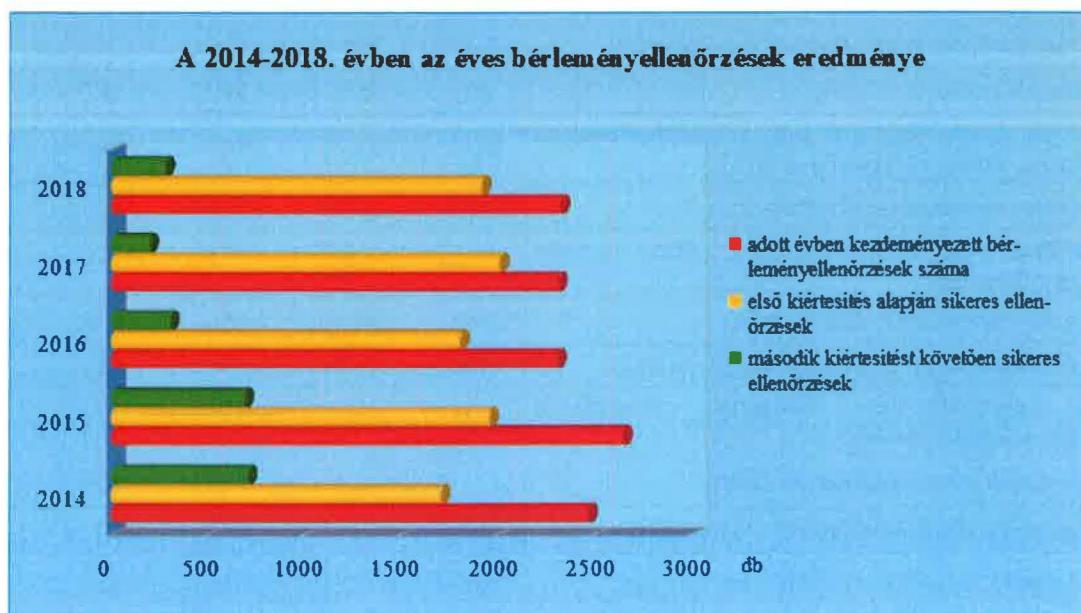
		2014	2015	2016	2017	2018
a)	Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	2 092	2 026	2 200	2138	2 057
b)	Év közben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	170	105	89	65	51
c)	Üres lakások száma év végén	293	279	347	397	472
d)	Adott évben kezdeményezett éves, rendes bérlemény-ellenőrzések száma (e+f) és (g+h+j)	2460	2 641	2 302	2307	2320
e)	Éves, rendes bérlemény-ellenőrzés	2 460	1 135	2 302	2307	2320
f)	Lakbér-felülvizsgálattal kiegészülő éves, rendes bérleményellenőrzés	-	1 506	-	-	-
g)	Első alkalommal sikeres ellenőrzések	1 703	1 954	1 803	2006	1915
h)	Második értesítést követően sikeres ellenőrzések	704	673	302	195	278
i)	Bérlői együttműködés hiányában meghiúsult ellenőrzés miatti felszólítás	53	639	499	301	405
j)	Eredménytelen éves ellenőrzések száma	-	14	197	106	127
k)	Eredményes rendkívüli bérleményellenőrzések	345	639	522	301	171
l)	Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	614	1 719	918	1423	757
m)	Közüzemi díjtartozással érintett bérlemény**	296	182	115	81	32
n)	Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény:	128	58	91	41	37
o)	- lakás műszaki állapotával kapcsolatos probléma	-	32	91	23	37
p)	- közmű vételezéssel kapcsolatos probléma	-	26	-	18	-

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

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

## 2.1. Ütemezett bérlemény-ellenőrzések

2018. évben 2 320 darab ütemezett bérlemény-ellenőrzést kezdeményezett a Vagyonkezelő. Az ütemezett bérlemény-ellenőrzések értesítését és az ellenőrzéseket – a korábbi évekhez hasonlóan már az év elején megkezdtek, annak érdekében, hogy a szükséges „utóellenőrzéseket” is lebonyolíthassuk az év végéig. Az éves rendes bérlemény-ellenőrzést mind a bérbé adott, vagy jogcím nélküli személy által használt, vagy már üres Lakások ( kivéve a már lefalazott lakásokat) esetében kezdeményezték. A 2018. évben a bérbé adott Lakások esetében az aktív bérleti jogviszonyú lakások esetében teljes körű lakbér-felülvizsgálatra nem került sor, így az elmúlt évben a lakbér-felülvizsgálattal kapcsolatos iratbegyűjtéssel nem egészült ki az éves bérlemény-ellenőrzési feladat. (Azon bérlemények esetében, ahol a bérlő családtag befogadását kezdeményezte minden esetben elvégezte a Vagyonkezelő a lakbér-felülvizsgálatot). A Lakásállomány 82%-ának ellenőrzése az első kiértékelés alapján eredményesen zárult (ide soroljuk az üres Lakások ellenőrzését is). Az első felhívás alapján eredménytelen ellenőrzések esetében a Vagyonkezelő a Lakás ellenőrzését nem biztosító bérlőknél/lakáshasználónál újabb időpont tűzésével, ismételt bérlemény-ellenőrzést kezdeményezett. Az ismételt értesítést követően az érintett Lakások többségében az ellenőrzés eredményesen lezajlott, így az éves bérlemény-ellenőrzések összességében közel 95%-os arányban teljesültek. A 127 db lakás esetében eredménytelenül zárult éves ellenőrzés esetében az együttműködést többszöri felhívás ellenére is elmulasztó személyek jellemzően a korábban felmondott bérleti jogviszony miatt a lakást jogcím nélkül használók körébe tartoznak.



## 2.2. Rendkívüli bérlemény-ellenőrzések

A rendkívüli bérlemény-ellenőrzések száma az elmúlt évek folyamatosan növekvő ellenőrzési számához képest némiképp visszaesett, mely annak is köszönhető, hogy a lejáró, határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlőknél az újbóli bérbeadáshoz kapcsolódó ellenőrzést a korábbi évek

gyakorlatával ellentétben – a Bérleményellenőrzési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően – már az éves rendes bérleményellenőrzés keretében végzi el a Vagyonkezelő. (Ezek a bérleményellenőrzések a lejáró határozott idejű szerződésekhez kapcsolódó ellenőrzések, a lakás újbóli bérbeviteléhez szükséges bérlői intézkedésekre történő felhívással kiegészülve – a bérleti szerződés lejártát megelőzően (45 nappal a lejárat előtt)– ütemezetten valósulnak meg.)

Az alábbi táblázatban részletezett, rendkívüli ellenőrzések esetében a bérleményellenőrök ténylegesen 241 alkalommal jártak kint a bérleményekben. A rendkívüli ellenőrzések egy része már első alkalommal eredményesen zárult, azonban számos esetben azonban csak többszöri próbálkozás eredményeként sikerült a lakás használatát otthon találni és a lakásba bejutva ellenőrizni a vizsgálandó probléma fennálltát. A sikeres rendkívüli bérlemény-ellenőrzések száma a 2018. évben 171 db volt.

A Bérleményellenőrzési csoport a rendkívüli bérleményellenőrzéseket a:

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

A 2014-2018. évben indított rendkívüli bérlemény-ellenőrzések **statisztikai adatai**, az igénylések alapján:

Rendkívüli bérleményellenőrzést kezdeményező	2014	2015	2016	2017	2018
	(db)				
Vagyonkezelő Kezelési csoport	144	168	366	217	147
Vagyonkezelő Tulajdonosi csoport	72				
Vagyonkezelő Jogi csoport	0	1	0	0	0
Vagyonkezelő Szerződéskötő csoport	8	22	67	3	9
Egyéb (bérlő, tulajdonos, döntés-előkészítő, közüzemi szolgáltató, stb...)	81	127	288	162	85
<b>Összesen:</b>	<b>305</b>	<b>318</b>	<b>721</b>	<b>382</b>	<b>241</b>

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

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

Az ellenőrzések során néhány bérlemény esetében, ahol a szolgáltató korábban már a mérőt kikapcsolta vagy leszerelte a szomszédok saját lakásukból, hosszabbítón keresztül biztosítottak a

közüzemi mérő nélküli lakás lakója részére áramvételezési lehetőséget. Az ilyen esetekben az érintett személyeket – a balesetveszély miatt – felszólítottuk, hogy e tevékenységüket haladéktalanul szüntessék be.

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

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

Az elmúlt időszakban rendes vagy rendkívüli bérlemény-ellenőrzés keretében több esetben kiderült, hogy az önkormányzati bérlakás nem az arra jogosult bérlő vagy a volt bérlőből jogcím nélküli lakáshasználóvá vált személy lakja, hanem azt az Önkormányzat hozzájárulása nélkül albérletbe adással továbbhasznosította. Az albérletbeadásban érintett lakások esetében – amennyiben a lakásra még érvényes bérleti jogviszonnyal rendelkezett a bérlő – mind a határozatlan, mind pedig a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében intézkedtünk a bérleti jogviszony felmondására, valamint az ún. albérlőkkel szemben gyorsított lakáskiürítési eljárást indítottunk. Az albérlőkkel szemben a kirendelt bírósági végrehajtó rendre foganatosította a lakáskiürítést.

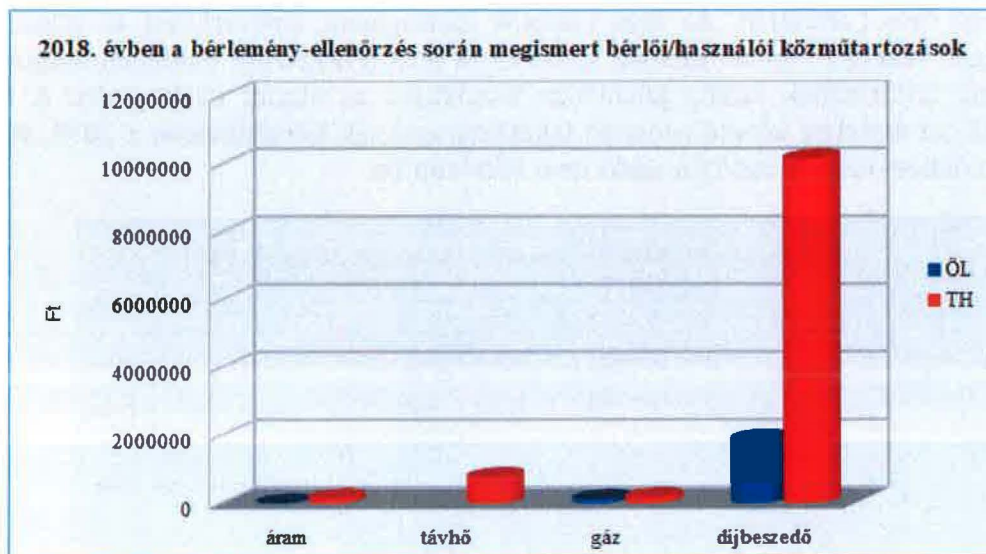
Az elmúlt évben több esetben érkezett bejelentés a Vagyonkezelőhöz, hogy a egy-egy önkormányzati lakás rovarfertőzött (csótány, ágyi poloska), s ezzel veszélyezteti a lakókörnyezetet. A Vagyonkezelő ezekben az esetekben azonnal fellépett, s ha a felszólítás ellenére a bérlő saját költségén nem végeztette el a rovarirtást, akkor haladéktalanul intézkedett a rovarirtás önkormányzati költségvetés terhére történő elvégzéséről. Egy-egy lakásban akár kétheti rendszerességgel kellett (kell) a rovarirtást elvégezni, a lakókörnyezet megkímélése érdekében. (A rovarirtás Önkormányzat által viselt költségeit a bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó a bérleti/használati díj mellett köteles az Önkormányzat részére utólagosan megfizetni.)

### **2.3. Lakások közműhátralékai**

A bérleményellenőrzések során a Vagyonkezelő munkatársai nyilatkoztatják a bérlőt/lakáshasználót arról is, hogy van-e közüzemi hátraléka. Az ellenőrzések során közműhátralékokkal rendelkező bérlők/használók által a Vagyonkezelőnek bemutatott számlák, hátralékgigazolások alapján az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2018. évben megismert közműtartozások mértékét. Megjegyezzük, hogy a táblázatban szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek, mivel a bérbe adott, vagy jogcím nélkül használt (2018. december 31. napján 2 057 darab) lakások esetében az elmúlt évben a bérleményellenőrzés során mindössze 32 lakás esetében mutattak be a bérlők/lakáshasználók igazolást a közüzemi tartozások mértékéről. (A lejárt határozott idejű szerződések esetében az újbóli bérbeadási döntéshez a közműigazolásokat a Humánszolgáltatási Főosztály Lakásügyi csoportja minden esetben külön bekéri, így az érintett lakások bérlői nem a bérleményellenőrzés során igazolják a lakáson fennálló közműtartozásokat, illetve azok rendezettségét). Megjegyezzük, hogy a bérlemények jelentős részében a korábbi közműtartozások okán előrefizetős, ún. kártyás mérő lett felszerelve, melynek használatát

(feltöltését) csak a hátralék részletekbeni rendezése mellett biztosítja a szolgáltató. A közüzemi tartozások megismerése érdekében az új lakásbérleti szerződések megkötésekor minden esetben kérjük a bérlők részéről a meghatalmazást, hogy szükség esetén közvetlenül a közüzemszolgáltatótól is kérhessünk információt az esetleges tartozásokról, illetve a Polgármesteri Hivatallal közösen egyeztetést folytatunk a szolgáltatókkal egy, a hátralékrendezést elősegítő együttműködési megállapodásról.

		Lakáshasználók által bemutatott közmű hátralékok 2018.				Összesen
		áram	távhő	gáz	díjbeszedő	
ÖL	tartozó bérlők	1 db	-	5 db	11 db	2 051 246 Ft
	tartozás mértéke	13 140 Ft	-	142 584 Ft	1 895 522 Ft	
TH	tartozó bérlők	2 db	5 db	3 db	13 db	4 470 489 Ft
	tartozás mértéke	159 523 Ft	782 546 Ft	190 971 Ft	3 337 449 Ft	
<b>Összesen:</b>		<b>3 db</b>	<b>5 db</b>	<b>8 db</b>	<b>24 db</b>	<b>6 521 735 Ft</b>
		<b>172 663 Ft</b>	<b>782 546 Ft</b>	<b>333 555 Ft</b>	<b>5 232 971 Ft</b>	



Egy lakás esetében a bérlő/lakáshasználó esetenként többféle közüzemi díjtartozást is felhalmoz. A fenti táblázatban jelölt 45 darab – adott bérleménytől függően egy, vagy esetenként több közüzemszolgáltató felé fennálló – tartozás összesen 32 darab lakást érint. A bérlők/lakáshasználók egy része – a bérleményellenőrzés során közműtartozást nem igazolók is – együttműködésre törekszik a szolgáltatókkal, kezdeményezik a részletfizetési megállapodás megkötését, illetve meg is kötik azt, törlesztik tartozásaikat. A bérlemény, illetve a közműdíjak rendezettségének ellenőrzésében együtt nem működő bérlőket/használókat rendre felszólítjuk elmulasztott kötelezettségeik teljesítésére és a szükséges igazolások és dokumentációk bemutatására, azonban csak kevés ügyfél részéről történik meg utólagosan a közműhátralék igazolása.

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



## 2.4. Üres Lakások bérleményellenőrzése

A 2013. évi záró állapothoz képest 2015. év végén már kisebb mértékű csökkenés volt tapasztalható, azonban a végrehajtási eljárások, a tervezett épületkiürítések és a bérlők (vagy elhunytak esetén a hozzátartozók) részéről kezdeményezett lakáskiürítések miatt a 2018. év végére az üres Lakások száma jelentősen megnövekedett. Az elmúlt évek magas végrehajtási számait elsősorban az évekkorábban indított peres, majd ezt követően végrehajtással záruló eljárások indokolták. A 2018. évben 35 darab lakás került vissza végrehajtás útján a Vagyonkezelő birtokába. 2018. december 31. napján az üres Lakások száma 472 darab volt. Az üres Lakások számának jelentős növekedését a több lakóépület vonatkozásában párhuzamosan zajló kiürítés (bérlők cserelakásban történő elhelyezése vagy bérleti jog megváltás), valamint a Hős u. 15/a-b társasházban a korábban magántulajdonban állt lakások megvásárlása indokolja.

A cserelakással történő kihelyezések okán az üres Lakások egy jelentős részének újrashasznosításáról már született elvi döntés és a lakások rendbetétele, felújítása zajlik. Meg kell említeni azonban, hogy az üres lakásállományban 235 darab olyan Lakás is van, melyet a továbbiakban – az épület kiürítése, vagy műszaki állapota (gazdaságtalan felújítás) miatt – Lakásként a jövőben már nem hasznosít az Önkormányzat.

Az üres Lakások védelme érdekében a 2012. év elejétől 48 óránként visszatérően szakképpel, ellenőriztetjük az üres Lakásokat. Az üres Lakások zártságának, zárszerkezet sértetlenségének ellenőrzését végző szakkég 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 2018. évben az üres Lakásokba önkényesen és tartósan senki nem költözött be.



## 3. A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE

A 2014.-2018. év folyamán lefolytatott bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolási munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk. A Lakásrendelet által előírt, a Lakásállomány rendeltetésszerű használatának fenntartásához szükséges munkálatok elvégzésére a felszólításokat a bérleményellenőrök minden alkalommal jegyzőkönyvben megtették és a bérlők a Vagyonkezelőtől külön írásbeli felszólítást is kaptak kötelezettségeik teljesítésére. A hiányosságok bérleményellenőrök általi észrevételezése

esetén a bérlők általában arra hivatkoztak, hogy tervezik a lakás festését, de anyagi helyzetük miatt azt csak hosszabb idő alatt tudják elvégeztetni. A jegyzőkönyvben is rögzített, illetve levélben tett felszólítás alapján a bérlőre tartozó munkák pótlását a tárgyévet követő bérleményellenőrzéskor vesszük számba.

Továbbra is fennálló probléma az előző évek tapasztalatai alapján a rossz műszaki állapotú, gazdaságosan fel nem újítható épületek lakásaiban lakók karbantartási kötelezettségének megállapítása. Ezek a Lakások rossz műszaki állapotúak, a falak szigetetlenek, a lakás használatától, fűtöttségétől függően is kisebb-nagyobb mértékben vizesek, salétromosak, stb. Ilyen esetekben az épület műszaki állapota miatt csak részlegesen lehet előírni a bérlő számára, hogy mely karbantartási munkákat végezze el. Az elmúlt évek során – kísérleti jelleggel – páramentesítő készülékeket biztosítottunk több bérlő részére. A készüléket használó bérlők pozitív eredményekről számoltak be, azonban problémát jelent, hogy a berendezés működtetése jelentősen megnöveli a jellemzően egyébként is szűkös anyagi körülmények között élő bérlők költségeit.

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

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

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

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

Az elmúlt években – nemcsak önkormányzati ingatlanokban, hanem számos, többségi magántulajdonú társasházban – a lakóközösség életét megkeserítő problémaként jelentkezik a csótány vagy ágyi poloska fertőzés. A fertőzöttség adódhat a bérlő/lakáshasználó életmódbeli szokásaiból (pl. lomtalanításból származó a lakásba bevitt, fertőzött bútor), esetleg a lakás rendben tartásának elmaradásából is kialakulhat a rovarfertőzöttség. Az észlelt vagy szomszédok által jelzett fertőzöttség megszüntetésére minden esetben felszólítjuk a bérlőt/lakáshasználót, s ahol a felszólítás ellenére a bentlakó a rovarirtásra önként nem intézkedik, úgy az ÁNTSZ közreműködésével, a bérbeadó képviselőjében – a költségek továbbhárítása mellett – intézkedünk a fertőzöttség felszámolására. Problémát jelent azonban, hogy a bérlői életvitelből (gyűjtögetés, lomizás) adódóan a lakások egy része folyamatosan visszafertőződhet.

#### 4. A 2018. ÉVI BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉS ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSAI

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

Az ellenőrzések során tapasztalt – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási munkák elmulasztásából eredő problémák, szinte kivétel nélkül továbbra is azokban a lakásokban és azoknál a bérlőknél fordulnak elő, akiknek a szociális helyzete olyan, hogy a napi megélhetési gondok mellett nem rendelkeznek forrással a lakás karbantartására, illetve akiknek bérleti díjhátralékuk van és ellenük valamilyen jogi eljárás (hátralék behajtás, bérleti jogviszony felmondás) van folyamatban. A mulasztó bérlőkkel szembeni írásbeli felszólítás egy-két esetben eredményre vezet, azonban előfordul, hogy a bérlő többszöri felszólításunk ellenére sem tesz eleget a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek.

Az együttélés szabályait megszegő személyek zömében azon körből kerülnek ki, ahol már jelentős a bérleti díj és közműtartozás, a bérleti jogviszony megszűnt, esetleg a bíróság már a lakáskiürítést is elrendelte. Tapasztaltuk, hogy a reitens bérlőktől/lakáshasználóktól az atrocitásokat elszenvedők nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a szomszéd általi megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak – még szóban is – nehezen voltak hajlandók nyilatkozni ezekről a dolgokról, valamint elzárkóztak a további együttműködéstől. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodások, kutyatartás, a közös használatú terek rongálása, illetve a Lakás higiéniai állapota miatt tettek panaszt a szomszédok. Megjegyezzük, hogy az ellenőrzések során néhány esetben az derült ki, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt a személyes ellentétek motiválták, illetve azt az idő múltával hitelt érdemlően bizonyítani nem lehetett, a sértett a rendőrségen nem tett feljelentést. A bérbeadó képviselőjében pedig az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére az esetek bizonyíthatóságának hiányában a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.

#### 5. A VÉGREHAJTÁSOK

Végrehajtással megvalósult lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

Végrehajtások alakulása a Lakóingatlanokban és a Társasházakban					
	2014. évben	2015. évben	2016. évben	2017. évben	2018. évben
ÖL	43	31	32	12	16
TH	30	82	38	21	19
<b>Összesen</b>	<b>73</b>	<b>103</b>	<b>70</b>	<b>33</b>	<b>35</b>

A 2014-2016. évek megvalósult jelentős mennyiségű végrehajtás ellenére a 2017-2018. évben már csökkent a végrehajtások száma. A bíróság által kijelölt végrehajtókkal a kapcsolattartás folyamatos, így a sokszor több éves peres eljárást követő végrehajtási eljárás kitűzése is ütemezettebben haladhat. A lakáskiürítésre irányuló eljárások lefolytatása a jogcím nélküliek által többnyire nem rendeltetésszerűen használt lakások birtokbavétele mellett, a behajthatatlan tartozások továbbhalmozásának megakadályozását, illetve a lakókörnyezet 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 lakásbérbeadás és a gyorsított végrehajtási eljárás lehetősége abból a szempontból is célravezető, hogy a jogcím nélküli lakáshasználóknak nincs lehetőségük az évekig elhúzódó peres és végrehajtási eljárásokból adódóan kezelhetetlen mértékű tartozást felhalmozni.

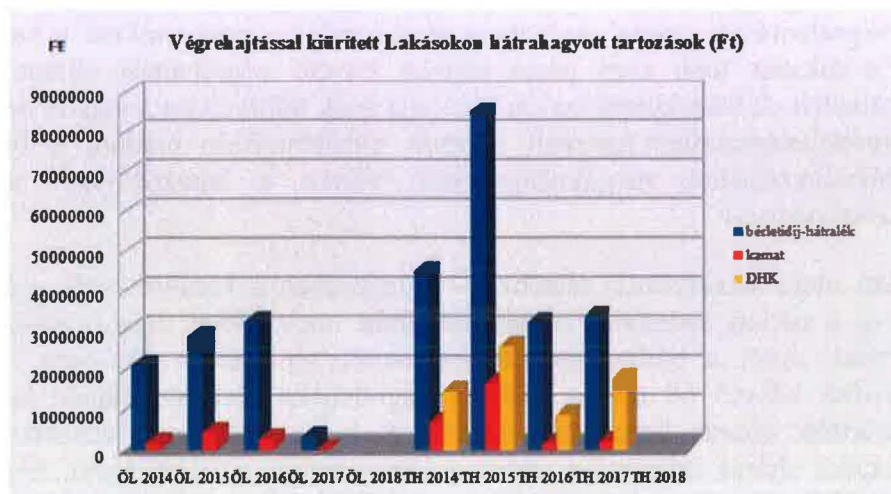
Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy a végrehajtott személyek jelentős lakbérhátralékot és közüzemi hátralékot halmoztak fel. A megvalósult végrehajtások megakadályozzák az adósok hátralékainak további növekedését, azonban a tartozások leírására csak a behajthatatlanság igazolása esetén van lehetőség.

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 az újonnan felmerülő végrehajtási eljárások – melyek egy része gyorsított végrehajtási eljárás – végén már kisebb mértékű rendezetlen tartozás marad vissza a jogcím nélküliek után.

A végrehajtással megvalósult kiürítés után a lakásokon hátrahagyott hátralékok

	év	bérletidj-hátralék*	kamat	DHK	Összesen:
ÖL	2014	21 401 711 Ft	1 796 981 Ft	0 Ft	23 198 692 Ft
	2015	28 628 897 Ft	4 445 413 Ft	0 Ft	33 074 310 Ft
	2016	32 455 615 Ft	2 848 269 Ft	0 Ft	35 303 884 Ft
	2017	3 332 834 Ft	67 961 Ft	0 Ft	3 400 795 Ft
	<b>2018</b>	<b>5 647 395 Ft</b>	<b>97 014 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>5 744 409 Ft</b>
TH	2014	44 911 900 Ft	6 967 742 Ft	14 719 401 Ft	66 599 043 Ft
	2015	85 408 226 Ft	16 847 941 Ft	26 015 907 Ft	128 272 074 Ft
	2016	32 161 956 Ft	1 453 930 Ft	8 740 975 Ft	42 356 861 Ft
	2017	33 519 748 Ft	2 028 660 Ft	17 935 945 Ft	53 484 353 Ft
	<b>2018</b>	<b>8 195 573 Ft</b>	<b>147 662 Ft</b>	<b>494 459 Ft</b>	<b>8 837 694 Ft</b>
<b>2018 Összesen:</b>		<b>13 842 968 Ft</b>	<b>244 676 Ft</b>	<b>494 459 Ft</b>	<b>14 582 103 Ft</b>

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



## ÖSSZEFOGLALÁS

A 2018. év során a Lakásállomány – a lakásvásárlás, értékesítés és lakásösszevonások eredményeként – kismértékben csökkent. Az év végén a Lakások száma 2 529 darab, míg ezen belül az üres Lakások száma 472 darab volt. A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok (54%) és a Társasházak (46%) között.

2018. év végén a bére adott, illetve jogcím nélküli használó által lakott Lakások száma 2 057 darab volt. A Lakásállomány éves rendes ellenőrzését ütemezetten, illetve – adott Lakásokban az év folyamán akár több alkalommal is – a rendkívüli ellenőrzéseket a Vagyonkezelő Bérleményellenőrzési csoportja a felmerült igények, bejelentések alapján végezte.

A végrehajtási eljárások, a lakásleadások vagy egyéb kihelyezési eljárás következtében megüresedő, illetve a hosszabb ideje üresen álló Lakásokat – a lakásfeltörés, illetve az önkényes beköltözés megakadályozása érdekében – a Vagyonkezelő által megbízott szakcég 48 óránként visszatérően ellenőrizte. Az üres Lakások száma a 2017. december 31. napi állapothoz képest – a végrehajtási eljárás keretében történt lakáskiürítések, az önkéntes bérlői lakásleadások, az egyes lakóépületek kiürítéséhez kapcsolódó cserelakás biztosítása, illetve a Hős utcai magántulajdonú lakások megvásárlása miatt – jelentősen növekedett. Az üres Lakások közel 50%-a a továbbiakban bérbeadással már nem hasznosítható.

A Lakások törvényi előírás alapján végzett éves ellenőrzése során a bérleményellenőrök – a korábbi évek gyakorlatának megfelelően – vizsgálják, hogy a bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó a lakást rendeltetésszerűen használja-e, karbantartási kötelezettségét teljesíti-e, a lakásban a bejelentett személyek tartózkodnak vagy azt illetéktelen személy használja, a bérlőnek van-e bérleti- és közüzemi díjtartozása, illetve volt-e bármilyen bejelentés a bérlővel/lakáshasználóval és a lakáshasználattal kapcsolatban. Vizsgálják továbbá a közüzemi órák épségét, a szolgáltatás jogszerű használatát.

A 2018. évi bérleményellenőrzések tapasztalatai szerint az ellenőrzések – a bérlői együttműködés javulása miatt – eredményesebben valósultak meg, mint néhány évvel ezelőtt. A 2018. év végéig a Lakásállomány mintegy 95 %-ában zárult eredményesen az éves, rendes ellenőrzés. A 2018. év végén 127 darab Lakás volt, ahol bérlői/lakáshasználói együttműködés hiányában az éves rendes bérleményellenőrzés meghiúsult.

Bár az éves bérlemény-ellenőrzésről szóló értesítésben a Vagyonkezelő felszólította a bérlőket/használókat a közüzemi számlák ellenőrzéskori bemutatására is, azonban csak a bérlők/használók egy igen kis százaléka tett eleget a felkérésnek. Az ellenőrzött Lakások száma és a bérlők/lakáshasználók által a Lakásokon felhalmozott, igazolt tartozások mértéke alapján tényleges következtetést nem lehet levonni, hogy milyen mértékű a Lakások használata során a bérlők/használók által felhalmozott közműtartozás. Általános tapasztalat, hogy a lakásbérleti díjtartozással rendelkező bérlők jellemzően az összes közüzemi szolgáltató felé is felhalmoznak tartozást. A bérlemény-ellenőrzést többszöri felszólítás ellenére sem biztosító bérlők/használók esetében szintén vélelmezhető, hogy közüzemi tartozásuk van. A lejárt határidejű szerződések esetében az újbóli bérbeadási kérelem során rendre tapasztalható, hogy az igénylők a közüzemi díjtartozásokra részletfizetési megállapodást kötnek a szolgáltatókkal.

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

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

A bérbe adott vagy jogcím nélküli által használt Lakások esetében – kezelői vagy önkormányzati igény, valamint egyéb bejelentések alapján – a 2017. évben is számos rendkívüli bérlemény-ellenőrzést végeztünk. Rendkívüli bérleményellenőrzést 241 esetben kezdeményeztünk, melyből 171 esetben volt eredményes az ellenőrzés. Az ilyen típusú ellenőrzések főként a bérlők/használók reitens magatartásának ellenőrzésére, közműszolgáltatás illegális igénybevételének kivizsgálására, közös terület engedély nélküli használatának megszüntetésére, vagy a lakás vélelmezett albérletbe adásának megállapítására irányulnak, a rendkívüli ellenőrzések számát jelentősen befolyásolja a közüzemi szolgáltatók mérőóra ellenőrzési gyakorlata. A korábbi években a lejárt határozott idejű szerződéssel rendelkező személyek esetében az újbóli bérbeadási döntéshez rendkívüli bérleményellenőrzés kapcsolódott, azonban – a Bérleményellenőrzési Szabályzat alapján – 2017. évtől az ilyen típusú, lejárt szerződéssel rendelkező bérlőknél a bérleményellenőrzést már ne rendkívüli bérleményellenőrzés, hanem ütemezett, éves ellenőrzés keretében végzi el a Vagyonkezelő (45 nappal a lejárat előtt, felhívva a bérlő figyelmét a lakás újbóli bérbevitelével kapcsolatos ügyintézési kötelezettségeire).

A Lakások 2018. évi ellenőrzéséhez kapcsolódó tapasztalatokat összegezve megállapíthatjuk, hogy az elmúlt évek során bevezetett ellenőrzési gyakorlatnak és gyakoriságnak – valamint a bérlői együttműködés javulásának is – köszönhetően, az idei évben is eredményesen zárultak az éves rendes ellenőrzések. A rendkívüli ellenőrzések mellett – a lejárt, határozott idejű szerződések esetében az ütemezetten megvalósuló éves ellenőrzés és a bérlők intézkedésre történő felhívása pedig abban segítette a Humánszolgáltatási Főosztály döntés-előkészítő munkáját, hogy az Önkormányzat a bérbeadások (lejárt határozott idejű szerződések, felmondást követő újbóli bérbeadás) során minél frissebb információkra alapozhatta a döntéseit, illetve a bérlők – igény esetén – még a határozott idejű szerződés lejártát megelőzően kezdeményezték a lakás újbóli bérbevitelét.

Budapest, 2019. április 8.

  
Szabó László  
vezérigazgató