

**Előterjesztés**  
**a Képviselő-testület részére**  
**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2021. évi működési jelentéséről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő közszolgáltatási keretszerződésről szóló 290/2020. (XII. 18.) polgármesteri határozattal fogadta el a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) között 2021. január 1. napjától hatályos közszolgáltatási keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés). A 2021. évi éves közszolgáltatási szerződést (a továbbiakban: Éves Szerződés) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő 2021. évi éves közszolgáltatási szerződésről szóló 291/2020. (XII. 18.) polgármesteri határozattal fogadta el az Önkormányzat.

A Keretszerződés 11.1.1. pontja alapján a Vagyonkezelő köteles a közszolgáltatási kötelezettség teljesítéséről félévente – minden naptári év szeptember 30. napjáig – a féléves, valamint évente – minden naptári év április 30. napjáig – a végleges éves elszámolással egyidejűleg az Önkormányzatot tájékoztatni. Az éves működési jelentésben a Vagyonkezelő a kompenzáció elszámolásáról, valamint az Éves Szerződés teljesítésének és a közszolgáltatási tevékenység ellátásának tapasztalatairól – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére. A Vagyonkezelő elkészítette a 2021. évi jelentését, amely az előterjesztés 2. melléklete.

**II. Hatásvizsgálat**

A Vagyonkezelő a 2021. évi működési jelentés elkészítésével a Keretszerződésben és az Éves Szerződésben vállalt beszámolási kötelezettségét teljesíti. A működési jelentésről az Önkormányzat tulajdonosi jogkörében dönt.

**III. A végrehajtás feltételei**

A Vagyonkezelő a 2021. évi működési jelentésében 236 618 645 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, 2022. április „21.”

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

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

**.../2022. (IV. 28.) határozata**

**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2021. évi éves működési jelentéséről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – közszolgáltatási szerződés szerinti – 2021. évi éves működési jelentését elfogadja.

**KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

**2021. ÉVI  
MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....	3
II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....	3
III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....	7
IV. 2021. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA.....	19
V. 2022. ÉVI ÜZLETI TERV.....	21
VI. 2022. ÉVI KOMPENZÁCIÓ.....	21
VII. ÉRTÉKELÉS.....	23
VIII. ÜGYFÉLELÉGEDETTSÉGI BESZÁMOLÓ.....	25
IX. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSI BESZÁMOLÓ.....	31

## I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 290/2020. (XII.18.) polgármesteri határozata értelmében 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 parkolászüzemeltetési feladatait. A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként, a 2021. évi éves közzolgáltatási szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben – támogatásként – kapja a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerülnek számlázásra az Önkormányzat felé.

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

Az Éves Szerződés 2021. január 1. napján lépett hatályba.

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

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

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

## II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

### 1. INGATLANÁLLOMÁNY

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma a 2021. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

		2020.		2021.		Változás
		január 1.	december 31.	január 1.	december 31.	
<b>Lakások</b>	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 341	1 238	1 238	1 224	-14
	társasházban	1 193	1 106	1 106	1 117	11
	Összesen:	2 534	2 344	2 344	2 341	-3
<b>Nem lakás célú helyiségek</b>		2 184	2 167	2 167	2 176	9
<b>MINDÖSSZESEN</b>		4 718	4 511	4 511	4 517	6

## 2021. évi éves működési jelentés

2021. január 1. napján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma összesen 2 344 db volt, mely állomány 2021. december 31. napjára 2 341 db-ra csökkent. A 2 341 db lakásból 1 224 db az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokban, 1 117 db pedig társasházakban található. A pályázati úton történő elidegenítés, a lakásállományból való kivonás, illetve a Hős utcai társasházban és a külső kerületekben történt lakásvásárlás eredményezte a lakásszám csökkenését (összesen 3 darab lakás).

2021. december 31. napján a lakásállomány 86,42%-a volt bérbe adva.

A Vagyonkezelő az Önkormányzat ingatlangazdálkodási koncepciója alapján a 2021. évben is folytatta a kiürítendő lakóingatlanok bérlőinek kihelyezését. A bérlők elhelyezésének operatív része, azaz a cserelakások ajánlásának előkészítése, a lakások megtekintésének biztosítása, a lakások helyreállítása, valamint a bérbeadói hozzájárulást követően a bérleti szerződések előkészítése, megkötése és a lakások birtokba adása volt a feladatunk. A bérlők kihelyezésében érintett ingatlanok közül folytatódott a Hős utca 15/a-b szám alatti társasházban lévő bérlők kihelyezése, elkezdődött az Alkér utca 3. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület kiürítése, illetve befejeződött a Monori utca 12. szám alatti lakóépületben lévő bérlők kihelyezése, amely főként lakáscserével teljesült, de bérleti jog megváltás kapcsán is üresedtek meg lakások.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek 2021. január 1. napján nyilvántartott állománya 2 167 db volt, mely év végére 2 176 darabra növekedett, az újonnan hasznosított területek száma miatt. Az összesen 2 176 darabszámú állományból ugyanezen fordulónapon 680 db bérlemény volt üres (ebből 332 db helyiség, 57 db telek/terület, valamint 291 db egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló), azaz a nem lakáscélú ingatlanok 68,75%-a volt bérbe adott.

## 2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

A lakások és helyiségek ütemezett, rendkívüli, valamint utóellenőrzését a pandémia miatt nem az év elején kezdtük meg, hanem csak az I. negyedév végén. Az év folyamán összesen 2 364 esetben kezdeményeztük az éves rendes ellenőrzést. Az éves ellenőrzések során az első kiértesítés alapján 1 729 alkalommal zárult eredményesen bérleményellenőrzés. A lakásbérleményekben 229 alkalommal tartottunk rendkívüli bérlemény-ellenőrzést, mely ellenőrzések nagy része (227) már az első alkalommal eredményesen zárult.

A lakások ellenőrzésével párhuzamosan és ütemezetten kezdtük meg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. A 2021. évben 1 822 esetben kezdeményeztük a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését, melyek közül 460 db üres, illetve 1 362 bérbe adott helyiség volt.

## 3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

### a) Lakások

A 2021. évben 416 db lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, melyből 79 db új bérbeadás, 3 db lakáscsere, és 334 db lakás újbóli bérbeadása vagy a jogviszony folytatása volt.

### b) Nem lakás célú helyiségek

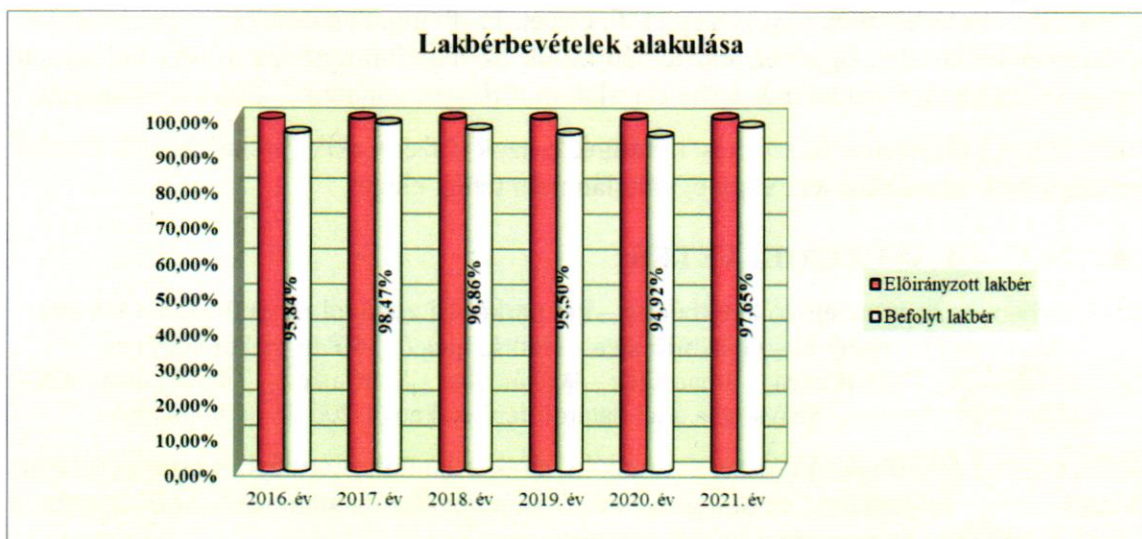
Helyiségek esetében 2021. december 31. napjáig összesen 208 db új bérleti szerződést kötöttünk, valamint 14 db szerződésmódosítást hajtottunk végre. A kialakult járványügyi helyzetnek a helyiség-bérbevételi kedvre nem volt jelentős hatása.

## 4. BÉRLETI DÍJAK

### a) Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 97,65%-os teljesítést mutat. Alapvetően elmondható, hogy a járványügyi helyzet ellenére a bérleti díj beszedés elmaradása nem jelentős.

1. diagram

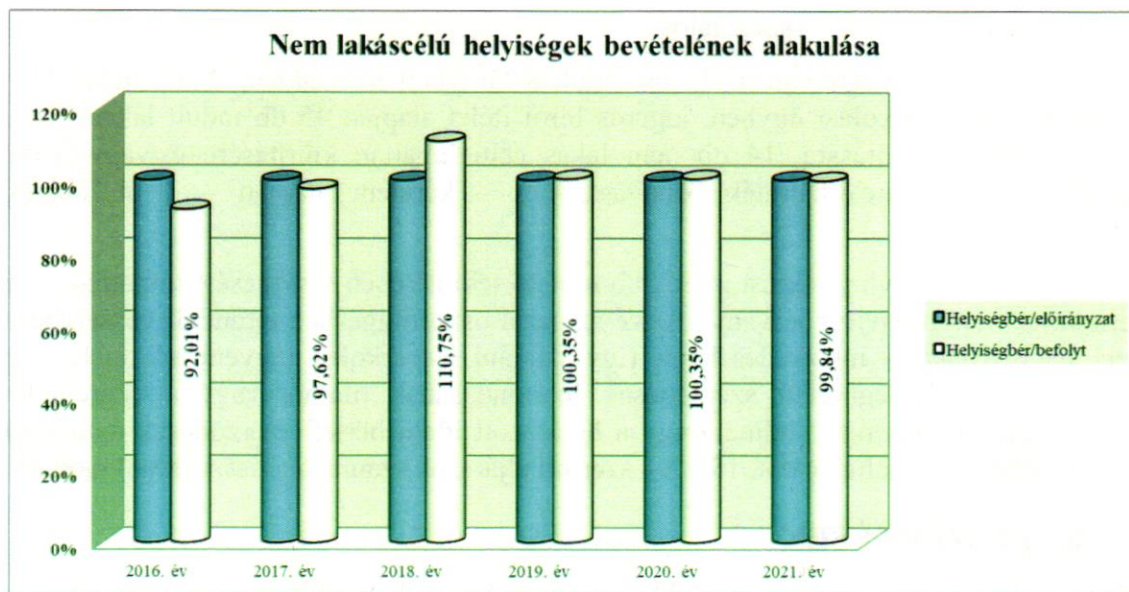


### b) Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 99,84%-os teljesítést mutatnak). Ebben az esetben is elmondható, hogy a bérlőink a kiszámlázott díjakat megfizették. Ezzel párhuzamosan arról is be kell számolnunk, hogy – bizonyos szektorokban – Magyarország Kormánya, és sok esetben az Önkormányzat is a járványügy gazdaságra gyakorolt hatása miatt méltányosságot gyakorolt helyiségbérleti díjak vonatkozásában.

A 2. diagram a helyiségbérleti díjak alakulását szemlélteti.

2. diagram



## 5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

A 2021. évben vételárhátralék címén 161 628 eFt folyt be, amely összességében több, mint 350%-os teljesülést jelent. Ez a bevétel a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, az ún. végtörlesztésekből tevődik össze, valamint tartalmazza mindazon befizetéseket is, amelyek ingatlanvásárlás bevételei, és az ügyfelek egy összegben teljesítik a vételárat.

2021-ben 47 ügyfél (46 db lakás és 1 db helyiség tulajdonos) kérte részletre megvásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. 15 db ingatlan esetében lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

A 2021. évben 8 db fizetési felszólítást küldtünk ki azok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tettek eleget.

## 6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS

A 2021. évben – ahogy az előző években is – két parkolási zónával rendelkezett a kerület:

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

A 2021. évben 2 555 db 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 2021. évben Önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 51, helyiségek és területek esetében pedig 20 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

Megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül 38 db keresetlevelet nyújtottunk be bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel, vételár hátralékkal, illetve parkolási ügygel összefüggésben.

Hátralék behajtása érdekében összesen 297 db fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 3 db önkormányzati tulajdonú lakással, 2 db helyiséggel, 2 db vételár hátralékkal, 290 db pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

Összesen 287 db végrehajtási eljárás indult a tárgybéli időszakban. Ezen belül 222 db végrehajtás indult parkolási ügyben, jogerős bírói ítélet alapján 45 db indult lakáskiürítésre és/vagy hátralék behajtására, 14 db nem lakás célú ingatlan kiürítésére és/vagy hátralék behajtására, 4 db vételárhátralék behajtására és – kérelem alapján – 2 db önkényes lakásfoglaló(k) ellen.

Az adatok 2020. évhez képest a legtöbb mutató tekintetében visszaesést mutatnak, amely egyértelműen a koronavírus járvány, illetve az azzal összefüggésben elrendelt veszélyhelyzet okozta hatásoknak és intézkedéseknek (így például a parkolás ingyenessé tétele, egyes ágazatokban a helyiségbérleti szerződések felmondásának tilalma vagy a végrehajtások foganatosításának átmeneti tilalma, vagy a határozott idejű bérleti szerződések automatikus meghosszabbodása, ezáltal a Vht. 183/A § szerinti eljárások számának visszaesése) tudható be.

## 8. BESZERZÉSEK

A 2021. évi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző szervezeti egységeink szempontjából



csoportosítva).

2. táblázat

szervezeti egység		közbeszerzési eljárás				összesen	pályáztatás (zsűris)	összes beszerzés
		fajtája						
		nemzeti eljárásrend szerinti						
		uniós	hirdet- ményes	nyílt, meghívásos (115. §)	keretmegáll. (115. §)			
		eljárás						
Kezelési	Igazgatóság	0	1	0	0	1	0	<b>1</b>
Műszaki		0	0	3	1	4	27	<b>31</b>
Városüzemeltetési		0	0	2	0	2	24	<b>26</b>
Szervezési és Üzemeltetési		0	1	0	0	1	0	<b>1</b>
Projektkezelő Iroda		2	1	5	0	8	4	<b>12</b>
Ingatlanügyi Iroda		0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Összesen:</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>55</b>	<b>71</b>

A Vagyonkezelő a 2021. évi beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, a 2021. évi Közbeszerzési Szabályzata, a 2021. évi Közbeszerzési Terve alapján, illetve az Önkormányzat nevében bonyolított eljárásokat az Önkormányzat Közbeszerzési Tervében foglaltak szerint végezte.

A 16 db közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR), a 2021. évre irányadó közbeszerzési értékhatárokat tekintettel folytattuk le.

A munkák értékéből adódóan 2 db eljárást uniós eljárásrend szerint, 14 db eljárást nemzeti eljárásrend szerint folytattunk le.

A 14 db nemzeti eljárásból 3 db közbeszerzést a Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pontja szerinti (hirdetményes, nyílt) eljárásban, 11 db közbeszerzést pedig a Kbt. 115. § (2)-(4) bekezdés alapján nyílt eljárásban folytattunk le, min. 5 ajánlattevő (táblázatban at.) meghívásával.

A 2021. évben az eredménytelen eljárások száma 2 db, a visszavont eljárásoké 1 db volt, ezek lezárását követően minden esetben új eljárást indítottunk, továbbá az Önkormányzat nevében 4 db közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le.

A 2021-ben lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem kezdeményeztek jogorvoslati eljárást a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel szemben.

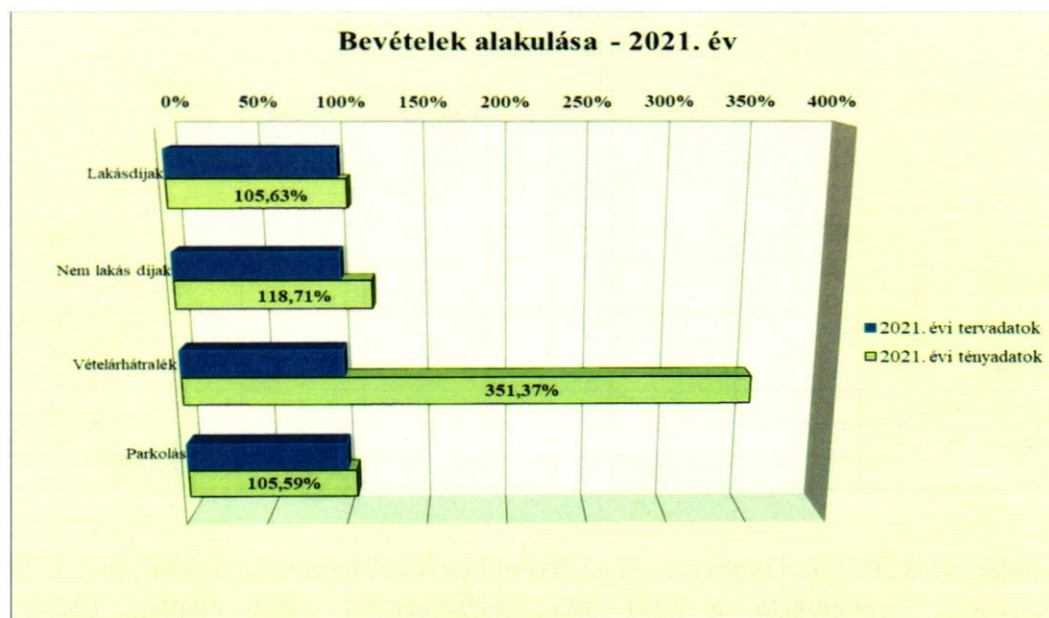
### III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

#### 1. BEVÉTELEK

Fontos feladata volt a 2021. évnek az Önkormányzat részéről igényként felmerülő, bevételek beszedésével kapcsolatos analitikus listák elkészítése, a Vagyonkezelő által használt nyilvántartó programnak az Önkormányzat igényeihez történő igazítása és bővítése. Az adatszolgáltatás a lakásgazdálkodási és a parkolászemeltetési területet érintette: az egyenlegek partnerenként kimutatásra kerültek (a 2021. december 31. napján fennálló késedelmi kamatokkal együtt), továbbá javaslatot tettünk értékvesztés elszámolására. A kimutatásokkal határidőre elkészültünk, és az Önkormányzat részére átadtuk.

A bevételek beszedésével kapcsolatban elmondható, hogy az év elején kitűzött célokat – a járványügyi helyzet ellenére is – teljesítettük.

3. diagram



## 2. LAKÁSOK BEVÉTELEI

A bérbe adott lakásokkal kapcsolatosan beszedett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámolt díjak) a tervezetthez képest 5,63%-kal nagyobb, összességében 32 741 eFt többlet beszedést mutatnak.

A 2021. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat *kintlévősége* a lakások tekintetében 963 609 eFt, amelyből a 2021. évi növekmény 14 774 eFt (az előző évi növekmény 31 588 eFt volt).

Az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé elmaradt távhődíjakat fizetett meg. A bérlők helyett kifizetett összeg, amely a 2021. évben követelésként előírásra került, 2 062 eFt volt. Az, hogy évek óta alacsony a növekmény összege (mind a bérleti, mind a távhődíjak tekintetében), nagyrészt a határozott idejű bérbeadás következménye. A bérlők szerződéskötése ún. nullás igazolásokhoz van kötve, ezért a bérleti és közüzemi díjak megfizetésére sokkal inkább rá vannak kényszerítve.

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

3. táblázat

Megnevezés	2021. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (december 31.)	változás
Bérleti díjak (szociális és piaci összesen)	510 492 226	548 671 386	38 179 160
Továbbhárított közüzemi és egyéb díjak	240 313 739	218 412 601	-21 901 138
DKK	198 029 126	196 525 110	-1 504 016
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>948 835 091</b>	<b>963 609 097</b>	<b>14 774 006</b>

### 3. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK BEVÉTELEI

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó 2021. évi bevételek (helyiség bérleti díj, víz-és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakás fűtés) a tervezett bevételi adatokhoz képest összességében 56 704 eFt túlteljesítést mutatnak.

A 2021. december 31. napi állapot szerint a nem lakás célú helyiségekre az Önkormányzat kintlévősége 179 716 eFt (4. táblázat). A 2021. évi adatokat tételesen megvizsgáltuk, és behajthatatlan követelések leírására tettünk javaslatot, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadott, és döntésének eredményeképpen 6 308 eFt-ot kivezettünk a nyilvántartásból.

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

4. táblázat

Megnevezés	2021. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések le- írása	záró állomány (december 31.)	változás
Helyiség-, területbérleti dí- jak összesen	157 942 996	6 237 017	138 658 178	-19 284 818
Továbbhárított közüzemi és egyéb díjak	21 182 654	71 617	37 719 261	16 536 607
DHK	3 338 767	0	3 338 767	0
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>182 464 417</b>	<b>6 308 634</b>	<b>179 716 206</b>	<b>-2 748 211</b>

### 4. ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI

#### a) Lakások elidegenítése

A 2021. évben egyetlen bérlakás elidegenítésére sem került sor, ezzel szemben 2021. december végéig összesen 39 db vételi kérelem érkezett. A kérelmek közül a képviselő-testület, illetve veszélyhelyzet időszakában a 15/2021. (II.15.) Kormányrendelet alapján a jogkörében felhatalmazott polgármester 34 db lakást nem jelölt ki elidegenítésre, 3 db kérelem nem társasházi lakásra vonatkozott, 1 db kérelmet nem a bérlő nyújtott be és 1 db kérelem esetében az elidegenítési folyamat 2022. évre húzódott át.

2021-ben 8 db pályázati úton történő lakás elidegenítésére került sor. A pályázatok eredményesek voltak, 83 962 eFt vételár folyt be az értékesítésből.

#### b) Nem lakás céljáró szolgáló helyiségek elidegenítése

2021. december 31. napjáig összesen 13 db nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 47 224 eFt összegben, melyek közül 4 eljárás még a 2020. évben indult. Tizenkét esetben a vételár teljes egészében (42 448 eFt) megfizetésre került, további egy esetben a vevő részletfizetési lehetőséggel élt.

2021. december 31. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 24 vételi kérelem érkezett. A képviselő-testület, illetve veszélyhelyzet időszakában a 15/2021. (II.15.) Kormányrendelet alapján a jogkörében felhatalmazott polgármester 13 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget elidegenítésre kijelölt, 5 db helyiség nem került kijelölésre, 2 bérlő visszalépett a vásárlástól, 3 db helyiség kijelölése a 2022. évre húzódott át, további 1 db helyiségre vonatkozóan a képviselő-testület az elidegenítésre vonatkozó határozatát 2022. évben visszavonta.

2021. évben pályázati úton történő nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére nem került sor.

## 5. VÉTELÁRHÁTRALÉK BEVÉTELE

2021. december végéig vételárhátralék címen 85 925 eFt folyt be, ami a tervhez képest 186,79%-os teljesítést jelent. Ez az összeg a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze. Fontos megjegyezni, hogy a tervezés időszakában az évközi végtörlesztésekről nincs információnk, ezért csak és kizárólag a havi esedékes részletfizetések összegével tudunk kalkulálni.

## 6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS BEVÉTELE

A 2021. évre tervezett bevétel 105,59%-os teljesülést mutat. A 2021. évi tervezés időszakában már voltak tapasztalataink a járványügyi helyzettel párhuzamosan jelentkező gazdasági következményekkel, így az előző évhez képest alacsonyabb várható bevétellel számoltunk.

## 7. EGYÉB BEVÉTELEK

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz a 2020. 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.

## 8. KIADÁSOK

A 2021. évi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 86,43%-ban teljesültek, a felhalmozási kiadások *pénzügyi* teljesítése 40,83% volt.

### a) Dologi kiadások

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

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

A közüzemi szolgáltatók 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 költségvetési keretösszegig – a lakások lefalazásáról is gondoskodtunk.

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

A lakó és nem lakó ingatlanok közmű-szolgáltatási költségei (áramdíj, gázdíj, víz-csatorna

díj) a tervezettnél megfelelően alakultak.

A gondnoki tevékenység soron lévő feladat teljesítése a tervezettnél megfelelően alakult.

A közös költség és felújítási alap felhasználása (lakó és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok esetében is) 2021. évben a költségvetésben elfogadott összeghatáron belül került felhasználásra.

A kéményseprési díj sorok (lakás és nem lakás is) kapcsán elmondható, hogy a szolgáltató a korábbi években kiadott és időközben visszavont számlák helyett új számlákat – még mindig – csekély mértékben bocsátott ki.

A közjegyzői díj soron azon – a lakás és helyiségbérleti szerződések megkötésekor, illetve módosításakor jelentkező – közjegyzői okiratba foglalás díja jelenik meg, ahol a közjegyzői okiratba foglalás költségét az Önkormányzat átvállalja (pl. a kiürítendő ingatlanok kapcsán kötött cserelakás szerződések).

A takarítási tevékenység ellátása folyamatos volt. A kifizetés mind a 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, keretösszegeken belül alakult.

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

Az egyéb üzemeltetés soron azok a lakás és helyiséggazdálkodás során felmerülő kiadások szerepelnek, amelyek más költséghelyre jogcímük alapján nem sorolhatóak. Ezek például a lakások és nem lakás célú helyiségek végrehajtás során történő kiürítésével kapcsolatos szállítási költségek, a konténeres szállítás költsége, a felvonók üzemeltetésének költsége, a kamerarendszer üzemeltetési költsége, a lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rágcsálómentesítés, rovar és bogárirtás díja. A 2021. évi felhasználás a lakó és nem lakó ingatlanok esetében is a tervezettnél 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 500-600 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 2021. évi feladatot az erre a célra biztosított keret teljes felhasználásával teljesítettük.

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

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

A földhivatali ügyintézés elnevezésű sor az alábbi feladatokra nyújt fedezetet:

## 2021. évi éves működési jelentés

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

### **Karbantartás**

A karbantartásra meghatározott keretet aza alábbi három típusba soroljuk be:

- *Gyorszolgálati, hibaelhárítási munkaként* az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerülnek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása – a 2021. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt: összesen 1 201 darab gyorszolgálati hibabejelentést vizsgáltunk ki és végeztük el lakóépületekkel kapcsolatosan.
- *Átalánydíjas karbantartások:* azok a karbantartási feladatok, melyek a különszolgáltatási díjat fizető lakások esetében merülnek fel (kazán-, lift-, hőmennyiségmérők-, nyílászárók-, karbantartási és javítási esetleges cserére vonatkozó költségei). A különszolgáltatást fizető bérlők által bejelentett hibákat is (cirók, nyílászárók) a keret terhére végeztük el, költségkereten belül.
- *Tervezett karbantartások:* azok a karbantartási feladatok, amelyeket a költségvetés tervezésekor már ismerünk, és amelyek elvégzését az előzetesen felmért lakó épületek műszaki állapotát mérlegelve műszaki szempontok alapján szükségesnek tartottunk és tervszerűen ütemeztünk be. A 2021. évben az alábbi, előre megtervezett karbantartási jellegű feladatokat végeztük el:
  - a Kolozsvári 29-31. lakóépület lift karbantartás,
  - a Monori u. 12. sz. épület bontása,
  - Az Alkér u. 3. sz. lakóépület Alkér u. 5. felőli balesetveszélyes szárnyának bontását megkezdtük (a munkálatok várható befejezése 2022. június).

A *mellékvízmérő órák cseréjét* azok lejárata előtt folyamatosan, illetve ahol nincs felszerelve, ott a kiépítést (tervezéssel és engedélyeztetéssel együtt) végeztük, továbbá ennek a sornak a terhére végeztük el a méltányossági mellékvízmérő cseréket is. A 2021. évben 20 albetétben 27 db mellékvízmérő óra csere, vagy új felszerelése történt meg, illetve 28 db vízóra plombálását indítottuk el a Fővárosi Vízművek Zrt.-nél.

A *nem lakás célú helyiségek*nél a gyorszolgálati és hibaelhárítási feladatok döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések jelentették. A 2021. év feladata volt a Monori utca 12. ingatlan bontása.

Az ún. *S1 területen* 2021. évben kizárólag veszélytelenítési, gyorszolgálati és általános karbantartási feladatokat végeztünk el a területen (elkerítések, beázások javítása, elektromos hálózat karbantartása). Elkészült az S1 pincerendszer és felszíni szellőzők részletes felülvizsgálatának tanulmányterve, mely alapján a pincerendszer baleset- és életveszélyes részeit mobilkorlátokkal és figyelemfelhívó táblákkal a forgalom elől lezártuk.

A tanulmányterv alapján – első ütemben – megtörtént a balesetveszélyes szellőzők felszíni javítása, pótlását a közvetlen balesetveszély elhárítását elvégeztük.

Az *intézményi karbantartások* keretében 2021. év során is folyamatosan végeztük az

## 2021. évi éves működési jelentés

intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelők, gázkészülékek, gázvészjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását.

A gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként 726 esetben 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 2021. évben (az intézmények vezetőivel egyeztetett módon és időben), zömében a nyári leállások ideje alatt:

### Bölcsődék és Óvodák

- Apró Csodák Bölcsőde (Zsivaj utca 1–3.) attika fedés és PVC csere;
- Apraja Falva Bölcsőde (Újhegyi sétány 5-7.) udvari pancsoló karbantartása;
- Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 17-19.) vizesblokk karbantartási munkák;
- Kőbányai Egyesített Bölcsődék Központja (Állomás u. 2.) térelválasztó építése, és az ezzel kapcsolatos festési, karbantartási munkák;
- Fecskefészek Bölcsőde (Gépmadár utca 15.) konyha felújításának kapcsán a közvetett, áramváltós fogyasztásmérő hely kiépítése a teljesítmény bővítés érdekében;
- Csodafa Óvoda (Újhegyi sétány 17-19.) PVC csere;
- Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.) PVC csere;
- Gyermek Ház Óvoda (Kada utca 27.) PVC csere;
- Gyöngyike Óvoda (Gyöngyike utca 4.) PVC csere;
- Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86–94.) udvari karbantartási munkák;
- Mászóka Óvoda (Ászok u.1-3.) PVC csere;
- Zsivaj Óvoda (Zsivaj u. 1–3.) attika fedés és PVC csere;
- Gézengúz Óvoda (Zágrábi utca 13/a) tisztasági festés és régi lámpatestek cseréje LED-esre.

### Bárka és egyéb létesítmények

- Ihász utcai telephely (Ihász utca 26.) udvaron 2 db kerti ház részére alapok készítése;
- Gergely utca 26. szám alatti orvosi rendelőben egy orvosi szoba tisztasági festése;
- Újhegyi Uszoda (Újhegyi út 13.) szolár vezérlőrendszer illesztése a felújítás során megvalósult használati melegvíz és uszodagépészeti rendszerekhez

### **Egyéb dologi kiadások**

#### Értékbecslés

Azokra az értékbecslésekre képzett keretösszeg, amelyet a Vagyonkezelő összeférhetetlenség miatt nem végezhet el. A 2021. évben a rendelkezésre álló módosított keretösszeg 33%-át használtuk fel.

#### Felfestések, prizmák

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

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

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

### Karácsonyi díszkivilágítás

2021. november 28-tól 2021. január 9-ig zavartalanul működött a karácsonyi díszkivilágítás, a Körösi Csoma sétányon, az Újhegyi sétányon, a Gyakorló utcában, a Mélytónál elhelyezett karácsonyfán, valamint a Kőér utcában (Óhegy utca Harmat utca között). A kifizetett összeg magában foglalja az fel- és leszerelési díjakat a szükséges javításokkal, valamint a teljes üzemeltetési költséget az oszlopbérlettől a felhasznált energia díjáig.

### Kátyúzások, gyorsjavítások

A közutak és járdák hibáinak javítását, valamint az év közben lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatokat folyamatosan végeztettük el a fedezet terhére. A megkötött szerződés 2022. március 31. napjáig volt érvényben.

### Kiemelt projektek tanulmánytervei

A keret terhére készült el az S1 pincerendszer és a felszíni szellőzők részletes felülvizsgálatának tanulmányterve.

### Óhegy park geofizikai felmérése

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

### Csapadékvíz szikkasztó árkok tisztítása

Ez a keret biztosítja azon szikkasztó és vízelvezető árkok tisztítását, ezen belül leginkább azok újra ásását, melyek vízelvezető képességére szükség van, viszont az elmúlt évek alatt (a folyamatos karbantartás hiánya miatt vagy lakossági beavatkozásra) gyakorlatilag feltöltődtek. A 2021. évben, hatósági jelzés hiányában nem került sor beavatkozásra.

### Sebességmérők karbantartása

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

### Olajfogó műtárgy üzemeltetése

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

### Utcanévtáblák, tájékoztató táblák

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

### Műszaki ellenőri feladatok felhalmozási sorokhoz

A 2021. évben a kerületi nagy projektek kapcsán vettük igénybe a műszaki ellenőrök tevékenységét, például az alábbi feladatok kapcsán:

- Szervátiusz Jenő Általános Iskola felújítása;
- „Tengerszem” Orvosi Rendelő és környezetének felújítása;
- Mocorgó Óvoda építése;
- tervezések során a kivitelei és engedélyes szakági tervek felülvizsgálata.



*Intézményekben energiamegtakarítási munkák*

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

**b) Felhalmozási feladatok**

***Felhalmozási feladatok tervezése***

A 2020. évről áthúzódó tervezési feladatok:

- Aprajafalva Bölcsőde és Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.) konyha felújítás tervezése
- Újhegyi orvosi rendelő tervezése;
- Albert Camus utca tervkorszerűsítése;
- Kőrösi Csoma sétány – szoboráthelyezés tervezése;
- Keresztury Dezső Általános Iskola előtti parkoló tervezése;
- Mocorgó Óvoda tervezése
- Gitár utcai járdafelújítás tervezés.
- virágház tervezés.

2021. évi tervezési feladatok:

- S1 pincelejárat és szellőzők felújításának tervezése;
- Sportligetbe WC tervezése;
- Sportligetben játszóterek felújításának tervezése.

***Albert Camus utcai útépítés kábelkiváltása***

Az Albert Camus utca útépítését megelőzően szükségessé vált a korábban odatelepített a Magyar Telekom Nyrt., illetve Digi Kft. kábelek kiváltása. A szükséges tervezés, engedélyezés és pályázat után a munkák 2021. áprilisában fejeződtek be, a közműszolgáltatók átvették az új szakaszokat, a hírközlési hatóság pedig jóváhagyta azokat.

***Forgalomtechnikai tervekben meghatározásra kerülő feladatok***

A Polgármesteri Hivatal által megküldött tervek alapján a Fogadó utca, Óhegy utca, Füzér utca, Gépmadár utca, Ihász utca 26.-27., a MÁV telep és a Makk utca környezetében került sor beavatkozásra, valamint az Ihász utcában létesült gyalogátkelőhely a Kápolna térnél, továbbá parkolóhelyek felfestésére került sor a Gergely utcában, a Pongrác úti parkolónál, a Kéknyelű utca mentén, valamint menetdinamikai küszöböket (2db) létesítettünk a Makk utcában.

***Földutak szilárd burkolattal való ellátása***

Az Albert Camus utcára rendelkezünk építési engedéllyel, ezért ezzel a munkával pályáztunk az országos „földút program” támogatására. Eredetileg március végére vártuk a döntést, mely alapján július-augusztusra terveztük a kivitelezést. A döntés végül május 19-én született meg, így a kivitelezés tervezett elindítását 2 hónappal csúsztatta, majd az így augusztusra tolódott munkakezdést a környékbeli lakosok akadályozták, ezért több egyeztetést követően (rendőrségi segítséggel) végül szeptember közepén elindulhatott a munka, amely november közepére készült el oly módon, hogy a járda a kiemelt padka mellé épült ki.

***Ihász utca 26. nagyterem szellőző rendszer kialakítása***

A nagyterem gépi szellőztetésének kiépítését a meglévő kiviteli tervek alapján a 2020. év IV. negyedévében elkezdtük, a munka befejezése áthúzódott 2021. I. negyedévére.

***Karácsonyi díszkivilágítás fejlesztése***

A Mélytónál eddig „üzemelő” kb. 6 m magas műfenyő került lecserélésre 2021-ben, továbbá

hozzá kapcsolódóan 10 db, 20 m-es emeltfényű meleg fehér LED fényfüzér került beszerzésre. A szükséges pályáztatást lefolytattuk, és a megrendelt anyag augusztus hónapban leszállításra került. Az ünnepi időszakban a korábban már megszokott fenyő fénye a Kőbányán kiépített díszkivilágítás kiemelt elemeként pompázott.

#### ***Kertváros járdafelújítás, illemhely (Continental projekt)***

A keret terhére történt elszámolásra egyrészt a 2020. évről áthúzódó kertvárosi járdafelújítás, másrészt a zárszámadás eredménye alapján a megmaradó 4 144 499, Ft keretből a területi képviselő kérésére a játszótéren a homokozó fölé napvitorlát helyeztünk ki, valamint további játszóeszközök elhelyezésének megtervezésére kerül sor. Mindkét tevékenységre a pályáztatás folytattunk le. A napvitorlát még június hónapban a nyári szünet kezdetére sikerült kihelyeztetni.

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

A Serpenyő utca 3. szám alatt kijelölt terület geodéziai felmérése lezárult. A közműbekötések helyének kijelölése érdekében megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk a közmű kapcsolatok meghatározása és annak majdani kialakítás érdekében, mivel a csatorna kivételével az ingatlan előtt semmilyen közmű nincs. A tanulmány alapján – mely július 15-re készült el – felvettük a kapcsolatot a közművekkel a kiépítéshez szükséges szerződések megkötése érdekében, melyek aláírására a közművek lassú ügymenete miatt 2022 év elején került sor.

#### ***Közterületi padok kihelyezése***

A lakók kérésére a Noszlopy utca 64. számmal és a Farkasalma utca 11. számmal szembeni zöldterületre szereztünk be és helyeztünk ki 2-2 db közterületi padot 2021. április elején.

#### ***Közvilágítás kiépítése***

Az elmúlt években sikeresen működő program a közvilágítás fejlesztése a kerületben, amelyet lakossági, rendőrségi, valamint közútkezelői igény alapján végzünk el. A 2021. évben a Hortobágyi utca – Cseresznyevirág utca és a Nemes utca között, Csákó köz 13-19. – Doba utca sarok, a Doba utca – Nyerő utca és Pongrácz út között, a Vika köz – Nyerő utca sarok, Pongrácz 19. lakótelep – Csákó köz-nél került sor a közvilágítás fejlesztésére.

A tervezés és az engedélyezés után szeptemberben indult meg a kivitelezés, és november közepére fejeződött be.

#### ***Mocorgó Óvoda építése***

Az óvoda építésének tervezésére 2019. áprilisban szerződünk, amely több alkalommal módosításra került. A tervezési feladatok magában foglalták az engedélyezési tervek elkészítését, az építési engedély megszerzését, valamint a kiviteli tervdokumentáció elkészítését, valamennyi közmű hozzájárulás és engedéllyel megszerzésével. A kiviteli tervek 2020 decemberében készültek el, ezt követően folytattuk le a nyílt közbeszerzési eljárást, ahol kiválasztásra került a nyertes Vállalkozó. A szerződés megkötése után a munkaterület átadása 2021. június 7. napján történt meg. A kivitelezési jelenlegi munkái a műszaki ütemterv szerint folynak. A bontási munkák, valamint az alapozási munkák elkészülte után a 2021. év végéig az épület tartószerkezete és a tartószerkezeti falazási munkái elkészültek, és az épület téliiesítése is megtörtént az év végéig. A beruházás várható befejezése: 2022. második negyedév.

#### ***Pongrácz úti rendelőhöz kerékpártámasz***

A telepítésre kiírt pályázat lezárult és a kivitelezővel aláírásra került a szerződés. A támaszok, melyekhez burkolat szélesítésre is szükség volt, július elejére kihelyezésre kerültek.

### ***Szárnyas utca 3. orvosi rendelő („Tengerszem”)***

A közbeszerzési eljárás lefolytatása, valamint a nyertes vállalkozóval a szerződés megkötése 2020 decemberében megtörtént. A munkaterületet 2020. december 14-én adtuk át, és a 2021. év első felében teljeskörűen kialakításra került a gyermek és a felnőtt háziorvosi rendelő, valamint – az egészségesség miatt – a társasházon is felújítást végeztünk a beruházás keretében (homlokzat színezés, korlátok mázolása stb.). A kivitelezési munkák elkészülte után, valamint a birtokba adás után a műszaki átadás-átvételi eljárás 2021. szeptember 6-án megtörtént.

### ***Szervátiusz Jenő Általános Iskola bővítése***

A Szervátiusz Jenő Általános Iskola emeletráépítésének kivitelezési munkái 2020. augusztusában kezdődtek el és 2021. június 30-ára készültek el hiba- és hiánymentesen, a használatbavételi engedély 2021. szeptember 7-én emelkedett jogerőre.

Tekintettel arra, hogy az iskola, rendkívül elavult és leromlott állapotú és megjelenésében nem illeszkedjenek az új modern kialakítású szinthez, az Önkormányzat úgy döntött, hogy a felújítás II. ütemeként az iskola meglévő szintjei is kerüljenek teljeskörű felújításra. Ezzel kapcsolatban a komplett tervezés elkészült, beleértve a konyhát és a konyhatechnológiát is. A nyertes Vállalkozóval a Vállalkozási szerződés 2021. december 22-én került aláírásra. A kivitelezés várható befejezése 2022. II. félév.

### ***Újhegyi sétány 5-7. támfal kialakítása***

Az Aprók Háza Óvoda sarkánál – a zöldséges bódé elbontása miatt – támfal elmaradt munkáinak befejezését végeztük el 2021. júniusban a keret terhére.

### ***Pumpapálya kialakítása a Sportligetben***

A Polgármesteri Hivaltól kapott pályázati dokumentáció birtokában került összeállításra a tervezési program, amely alapján a tervező a MAKETUSZ által is jóváhagyott kiviteli terveket 2021. október 5-én szállította le. A nyertes ajánlattevővel a szerződés 2021. október 11-én került megkötésre, majd a munkaterület a vállalkozó részére 2021. október 13-án adtuk át. A kivitelezés első szakasza, ami maga a pumpapálya komplett megépítése volt, a szerződés szerinti határidőre, 2021. november 30-ra elkészült. A megrendelő képviselője a műszaki átadás-átvételi eljárást 2021. december 15-ére tűzte ki, melynek keretében a pumpapálya az üzemeltetők részére átadásra került.

### ***Gézengúz Óvodában fejlesztőszoba kialakítása***

A Gézengúz Óvodában a gondnoki lakást fejlesztő szobává alakítottuk át a gyermekek részére.

### ***Épületek részleges felújítása***

A keret terhére az alábbi feladatokat végeztük el:

- Gergely utca 31. tetőfelújítása: 2020-ról áthúzódó feladat volt, viszont a szomszéd felőli tűzfal vakolásának elvégzéséhez a tulajdonos csak augusztus végén járult hozzá;
- Maglódi út 32-38. épületek udvari szennyvízcsatorna-hálózat felújítása;
- Füzér utca 42. lakóépületben a különszolgáltatást fizető 16 db lakásban a gázkazánok cseréje megtörtént korszerű zárt égésterű készülékekre, a szükséges kéménybélelési munkákkal együtt;
- Kőér utca 32. lakóépületben gázszivárgás miatt a Fővárosi Gázművek Zrt. megszüntette a gázszolgáltatást ezért a méretlen gázvezetéket kicseréltük (jóváhagyott tervek alapján).

### ***Fecskefészek Bölcsőde konyhafelújítása***

Támogatással megvalósuló beruházás. A felújítási munka 2021. júniusában kezdődött el. A bontás után a gépészeti és villanszerelési alapvezetékek cseréje valósult meg, a konyha gépi szellőzésének kialakítása, a burkolatok cseréje és új konyhai berendezések beépítése történt meg, ezzel a főzőkonyha teljeskörű felújítása elkészült.

### ***Intézményi lámpatestek cseréje***

2021. I. negyedévében a keret terhére a Kőbányai Kiskakas Óvodában (Mádi utca 86-94.) a régi lámpatesteket korszerűbb, energiatakarékos LED-es lámpákra cseréltük.

### ***Intézményi eszközök cseréje***

A keret terhére a Hárslevelű Óvodában (Hárslevelű u. 5.) HMV tartály cseréjét végeztük el, valamint két kazánt cseréltünk ki (az ehhez kapcsolódó kéménybéleléssel).

### ***Lakásfelújítások***

A 2020. év második felében lefolytatott közbeszerzési eljárást követően öt lakás felújításának műszaki átadás-átvétele 2021 januárjában történt meg:

- Bánya utca 7. fszt. 5.
- Gyalog utca 10. fszt. 242.
- Ihász utca 30. I. em. 3.
- Maglódi út 38. III. ép. I. em. 2.
- Maglódi út 38. IV. ép. fszt. 1.

A Gézengúz Óvodában a gondnoki lakásból foglalkoztató szobát alakítottunk ki, ezért a lakhatást a Kápolna utca 11. 5. emelet 22. lakás felújításával biztosítottuk az óvoda gondoka részére.

### ***S1 felújítás***

A fedezet terhére még a 2020. évben lefolytatott közbeszerzési eljárást követően a Halom utca 42. 05. épület M1 és M3 tető felújítását végeztük el, amely munkálatok 2021. májusra fejeződtek be.

### ***Újhegyi Uszoda szauna felújítása***

Az újonnan felújított uszoda női és férfi szaunáinak a felújítása 2021. első félévében, költségkereten belül elkészültek.

### ***Üllői út és Szárnyas utca közötti közterület felújítása***

A „Tengerszem” Orvosi Rendelő felújításával párhuzamosan a rendelő előtti közterület felújítása is szükségessé vált. A közbeszerzési eljárás lefolytatását követően a nyertes vállalkozóval a szerződés 2021. május 10-én került aláírásra. A közterület felújítása során a tér új térkö burkolatot kapott, a szobor felújításra került, illetve egy kisebb vízjátékkal is bővült annak környezete. Megújításra került, az elavult közvilágítási hálózat új lámpaoszlopokkal és korszerű lámpatestekkel, továbbá a Leéd teljes zöldfelületet is. A kivitelezési munkák befejeztével a műszaki átadás-átvétele 2021. szeptember 27-én történt meg.

### ***Gézengúz Óvoda (Zágrábi utca 13/a) lapostető felújítása***

A sorozatos beázása miatt szükségessé vált a lapostető teljes felújítása. A munkákat energetikai korszerűsítéssel együtt végeztük el, mely az előírások szerinti hőszigetelő réteg beépítését is jelentette. A feladat 2021. közepére készült el.

#### **IV. 2021. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA**

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

## 2021. évi éves működési jelentés

5. táblázat

sorszám	megnevezés	Közszolgáltatási Tevékenység				közvetett (d)	Egyéb Tevékenység önkormányzati (e)	saját (f)
		ingatlankezelés (a)	vagyongazdálkodás (b)	fizetőparkolás (c)				
<b>1</b>	<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>309 145 823</b>	<b>13 726 819</b>	<b>92 186 598</b>	<b>481 737 512</b>	<b>0</b>	<b>178 061 040</b>	
<b>2</b>	<b>Anyag jellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>44 574 294</b>	<b>845 212</b>	<b>25 327 133</b>	<b>149 328 112</b>	<b>0</b>	<b>39 008 116</b>	
3	anyagköltség	3 500 257	342 339	4 798 262	32 949 189	0	2 190 985	
4	igénybevett szolgáltatás	39 721 793	502 873	20 346 235	100 297 205	0	34 626 146	
5	egyéb szolgáltatás	1 352 244	0	182 636	16 081 718	0	2 190 985	
<b>6</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)</b>	<b>264 571 529</b>	<b>12 881 607</b>	<b>66 859 465</b>	<b>287 757 936</b>	<b>0</b>	<b>73 601 899</b>	
7	béreköltség	215 261 194	10 274 001	51 373 101	227 181 555	0	43 836 272	
8	személyi jellegű egyéb	21 213 753	803 008	6 975 805	22 344 823	0	21 348 819	
9	bérműlékek	28 096 582	1 804 598	8 510 559	38 231 558	0	8 416 808	
<b>10</b>	<b>Értéksókkenes</b>				<b>44 651 464</b>		<b>65 451 025</b>	
<b>11</b>	<b>Ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)</b>	<b>1 470 004 898</b>	<b>6 849 662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	579 163 787						
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	890 841 101	6 849 662					
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások							
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások							
16	Közszolgáltatási Tevékenység Költsége (1+11)	1 779 150 711	20 576 481	92 186 598	481 737 512	0	178 061 040	
<b>17</b>	<b>Közszolgáltatási Tevékenység Költsége [16(a)+(b)+(c)+d]</b>		<b>2 373 651 302</b>					
18	Közszolgáltatási Tevékenységgel összefüggő beruházás	0	0	0	0	0	0	
<b>19</b>	<b>Közszolgáltató Közszolgáltatási Tevékenységgel összefüggő beruházásai [18(a)+0]</b>							
20	Egyéb Bevételek és Ráfordítások Egyenlege		12 123 186				0	
21	Pénzügyi Bevételek és Ráfordítások Egyenlege		-333					
22	Ésszerű Nyeresség		0					
23	Kompenzáció (17+19+20+21+22)	1 784 661 209	20 875 125	93 260 909	486 976 913			
<b>24</b>	<b>Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>2 385 774 155</b>					
25	Bevételek (27+28+29+30+31)	974 327 213	0	77 439 497	0			
<b>26</b>	<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>1 051 766 710</b>					
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	614 688 479						
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	359 638 734						
29	egyéb bevételek							
30	fizetőparkolás			77 439 497				
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat							
32	Egyéb Tevékenység Nyerességének az Ésszerű Nyeresség arányát meghaladó része		0				0	
<b>33</b>	<b>Támogatás (24-26)</b>		<b>1 334 007 445</b>					

## 2021. évi éves működési jelentés

Észszerű nyereséget az Éves Szerződés nem határozott meg.

A 2021. évi kompenzáció különbözetét a 6. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 8.7 és 8.8 pontjai alapján történik.

6. táblázat

	Összeg (Ft)
2021. évi Előirányzott / Kifizetett kompenzáció	2 622 392 800
2021. évi Jogos Kompenzáció	2 385 774 155
2020. évi Alul (-)/Túlkompenzáció (+)	236 618 645

## V. 2022. ÉVI ÜZLETI TERV

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

Különösen fontos volt, csak úgy, mint az előző évben, a COVID járvány utóhatásaként fellépő gazdasági bizonytalanságokkal „számolnunk”: bár az eddigiekben is az óvatosság elvét tartottuk szem előtt, most ez az elv vált a legfontosabbá a tervezéskor.

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetése tervezése időszakában folyamatos egyeztetéseket és tárgyalásokat tartottunk az Önkormányzattal, hogy a tervszámok a lehetőségekhez mérten a legpontosabban kerüljenek meghatározásra. Fontosnak tartjuk a pandémia alatt (is) az Önkormányzattal a közös teherviselést: csak a szükséges és elégséges mértékben határoztuk meg a költségeket, ahol csak lehetett, visszaszorítottuk a kiadások mértékét.

A költségvetés tervezés azért is fontos, mert a következő évi üzleti tervünket ahhoz igazítva kell elkészítenünk. A tervszámok analitikájának elkészítése, annak alátámasztása pontos munkát, körültekintést és szakirányú (műszaki, kezelési, pénzügyi) felkészültséget igényel, továbbá nagy hangsúlyt fektetünk az üzleti terv végrehajtására, a terv-tény adatok folyamatos, naprakész összehasonlítására.

A 2022. évi üzleti terv alapját képező megállapodás a 2022. évi éves szerződés, melyet az Önkormányzat képviselő-testülete az 525/2021. (XII.16.) határozatával fogadott el. A 2022. évi üzleti tervünket a Jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyonkezelő felügyelőbizottsága és az Önkormányzat elé.

## VI. 2022. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

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

A 2022. évi éves közszolgáltatási szerződést 2021. decemberben írták alá az Önkormányzat és a Vagyonkezelő képviselői, majd 2022 februárjában – a 2022. évi költségvetéssel összhangban – a szerződés módosításra került. A 7. táblázatban a jelenleg hatályban lévő, módosított kompenzáció szerepel.

## 2021. évi éves működési jelentés

7. táblázat

MÉRÉSLOS	megnevezés	Közszolgáltatási Tevékenység			közvetett (d)	Egyéb Tevékenység önkormányzati (e)	saját (f)
		ingatlankezelés (a)	vagyongazdálkodás (b)	fizetőparkolás (c)			
1	Költségek (2+6+10)	447 061 543	18 745 411	120 661 384	456 461 925	0	179 760 007
2	Anyag jellegű ráfordítások (3+4+5)	92 342 963	4 120 841	26 525 232	89 456 004	0	45 573 001
3	anyagköltség	16 442 604	733 758	4 723 087	15 928 551		772 000
4	igénybevett szolgáltatás	67 018 797	2 990 740	19 250 943	64 923 559		44 384 001
5	egyéb szolgáltatás	8 881 562	396 343	2 551 201	8 603 894		417 000
6	Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	354 718 580	14 624 570	94 136 152	321 000 967	0	73 185 377
7	béreköltség	282 344 785	11 394 861	73 347 003	250 889 827		57 029 204
8	személyi jellegű egyéb	26 947 523	1 202 544	7 740 593	26 105 050		7 459 181
9	berjárművek	45 426 272	2 027 165	13 048 557	44 006 090		8 696 992
10	Értékcsokkenés	0	0	0	46 004 954		61 001 629
11	Ingtalanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)	1 749 930 000	2 545 000	0	0	0	0
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	667 680 000					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	1 082 250 000	2 545 000				
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	2 196 991 543	21 290 411	120 661 384	456 461 925	0	
16	Közszolgáltatási tevékenység költsége (1+11)		2 795 405 263				
17	Közszolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)]		0				0
18	Közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás		0				0
19	Közszolgáltatás közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)]		0				0
20	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege	33 753 915	1 506 282	9 695 708	32 698 651		-11 890 005
21	Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege	-42 597	-1 901	-12 236	-41 266		-2 000
22	Ésszerű nyereség		0				
23	Kompenzáció (17+19+20+21+22)	2 230 702 860	22 794 791	130 344 856	489 119 310		
24	Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]		2 872 961 818				
25	Bevételek (27+28+29+30+31)		0		0		0
26	Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32		1 001 400 000				
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	578 400 000					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	346 800 000					
29	egyéb bevételek			76 200 000			
30	fizetőparkolás						
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	Egyéb tevékenység nyereségének az ésszerű nyereség arányát meghaladó része		0				0
33	Támogatás (24-26)		1 871 561 818				0



## **VII. ÉRTÉKELÉS**

A 2021. évben folytatódott a 2020. évre is jellemző pandémiás helyzet. A járvány megfékezése érdekében, valamint a gazdasági terhek enyhítésére hozott kormányzati, önkormányzati intézkedések végrehajtása mellett el kellett látnunk feladatainkat. Új munkarendet vezettünk be a veszélyhelyzet(ek) idejére, hogy védjük egymást, illetve ügyfeleinket, ugyanakkor szem előtt tartottuk, hogy minden ellátandó feladat elvégzése továbbra is gördülékenyen menjen.

### **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 bérleményellenőrzésen át az esetleges végrehajtásig lát el feladatokat. Az igazgatóság különböző csoportjai végzik ezen szerteágazó feladatokat. A sokrétű feladatból kiindulva a legnagyobb létszámmal rendelkező szervezeti egység. Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében Vagyonkezelő a Szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti, szervezeten látja el.

### **2. MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG**

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

### **3. VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG**

A városüzemeltetési igazgatóság egy kis létszámú, de annál nagyobb feladatkörrel megbízott kollégák egysége: feladatunk a kerületi utak, járdák, parkolók, karbantartása, felújítása, de nagyobb projektek végrehajtásait is elvégezzük (útépítések és -felújítások, parkolók kialakítása). Szoros, mindennapi együttműködés jellemző az Önkormányzattal.

### **4. PROJEKTLEBONYOLÍTÓ IRODA**

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

### **5. PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA**

A fizető parkolás beindítása 2013. október 1. napján került sor. A 2017. évben elindult a második fizető parkolási övezet, amely kapcsán az irodai alkalmazottak létszáma nem nőtt, viszont parkolóellenőröket kellett felvenni, az új helyszínen végzendő parkolásüzemeltetés kapcsán. A 2021. évet – az előző évhez hasonlóan – a parkolásüzemeltetési irodát érintette a legnehezebben: a tavaszi időszakban a fizetőparkolást az egész főváros területén felfüggesztette a Kormány. Igyekeztünk – lehetőség szerint – kollégáinkat átcsoportosítani

olyan feladatra, ahol szükség volt munkájukra.

## 6. GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG

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

## 7. SZERVEZÉSI ÉS ÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

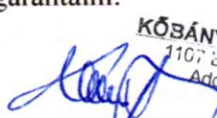
A szervezési és üzemeltetési igazgatóság biztosítja a szakágak részére a munkavégzéshez szükséges háttérrel. Az igazgatóságon dolgozó informatikai szakemberek, iratkezelési kollégák, a vagyonvédelmi munkatársak, gondnoksági dolgozók elengedhetetlen fogaskerekei gépezetünknek. A 2021. évtől a Ceglédi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

### Összefoglalás

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

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

Budapest, 2022. március 23.

  
KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT  
1107 Budapest, Ceglédi utca 30  
Adószám: 10816772-2-42  
1.  
Szabó László  
vezérigazgató

## VIII. ÜGYFÉLELEGEDETTSÉGI BESZÁMOLÓ

2021. 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 széles spektrum mutatkozik.

### ***A mérés folyamata***

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

Kérdéssor típusa: „Skála”, ún. minősített sorrendű

### ***A kérdőívek értékelése***

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

A megelégedettségi felmérést a Kezelési Igazgatóság, a Társasházkezelő Csoport, a Gazdasági Igazgatóság, az Ingatlanügyi Iroda és a Parkolásüzemeltetési Iroda helyszínén végeztük el. Összesen 230 db kérdőív érkezett be, az alábbi bontás szerint:

- Kezelési igazgatóság: 52 db
- Társasházkezelő csoport: 39 db
- Gazdasági igazgatóság: 34 db
- Ingatlanügyi iroda: 33 db
- Parkolásüzemeltetési iroda: 3 db
- nem beazonosítható: 29 db



### **Alkalmazott módszertan**

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

A skálán megjelentek a *Rendkívül*, a *Nagyon*, a *Viszonylag*, a *Nem igazán*, és az *Egyáltalán nem* megelégedettségi értékelési mutatók.

A felmérés előkészítése és lefolytatásakor három alapelvet érvényesítettünk:

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

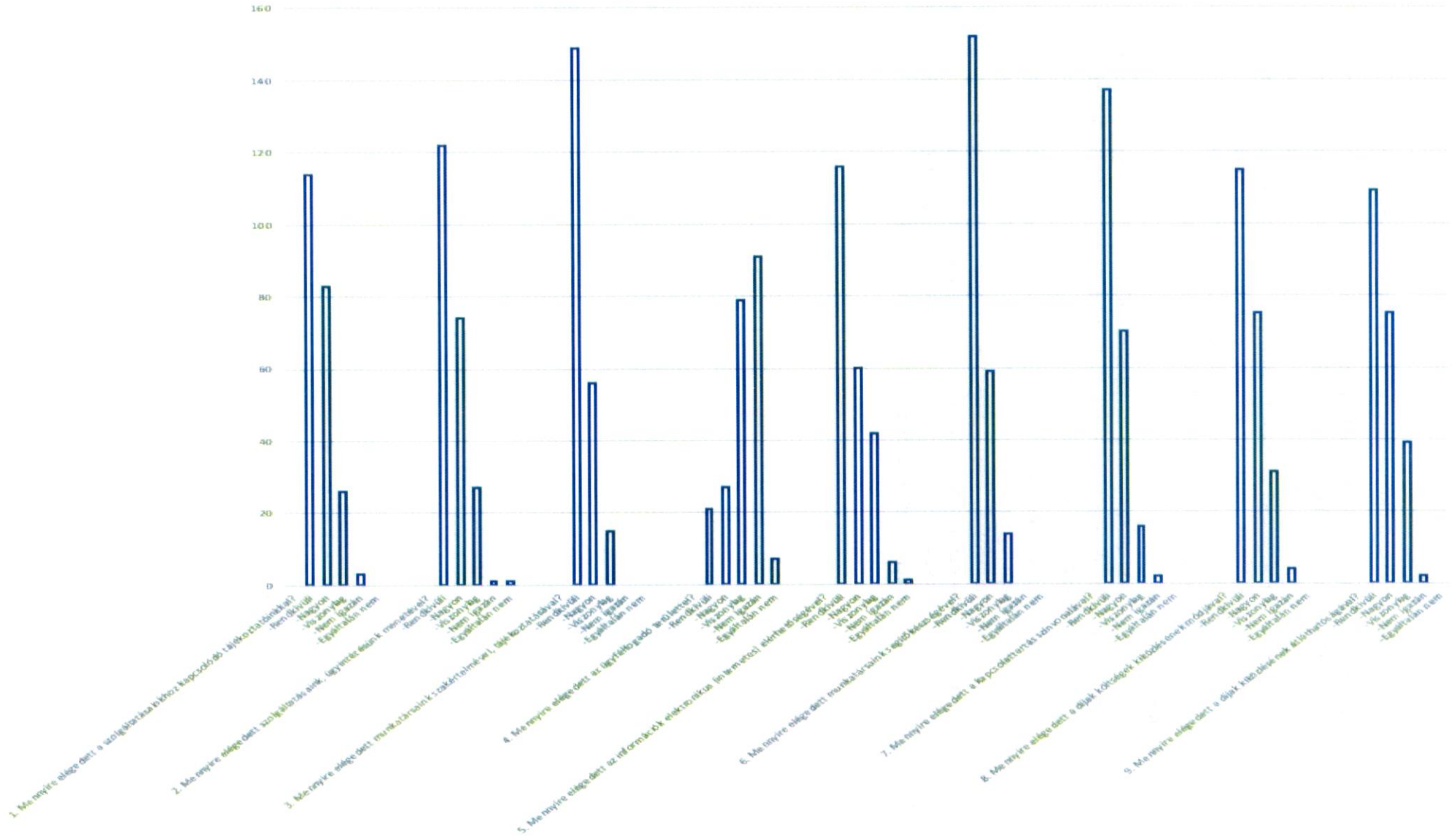
A válaszadók zömét önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlői köre, illetve helyiségek bérlői köre szolgáltatta. Ezen felül még a megkérdezettek között szerepelt vállalkozói-, magántulajdonosi, illetve szállítói ügyfélkör is. A kérdőívek kitöltésére minden esetben az ügyintézés befejezését követően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

#### ***Az adatok értékelése***

A vevői elégedettség értékelését a kérdésekre előre meghatározott pontszámok (1-5) tekintetében adott válaszok alapján végeztük el. Az értékelésnél kérdéskörönkénti statisztikai jellemzőt, azaz az átlag 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 grafikon segítségével szemléltetjük az elégedettségi átlag adatokat.

EREDMÉNYEK



### **Átfogó elégedettség**

A begyűjtött válaszokat elemezve megállapítható, hogy a megkérdezettek véleménye többnyire pozitív volt. A szolgáltatásokról általánosságban általános elégedettségéről tanúskodó vélemény fogalmazódott meg. A globális vizsgálat eredménye a „*viszonylagos*” és „*nagyon megelégedett*” kategóriában jelöli meg az átlagos elégedettségi szintet, tehát ügyfeleink a Vagyonkezelő teljesítményével és az általa nyújtott szolgáltatások minőségével kapcsolatban általános elégedettséggel nyilatkoztak, hasonlóan az elmúlt évekhez.

A személyes ügyfélfogadáson, valamint a szóbeli tájékoztatáson felül, nagy hangsúlyt fektetünk az ügyfelek egyéb úton történő tájékoztatására. Hirdetményi tábláinkon biztosítjuk formanyomtatványok, hatályos törvények, helyi rendeletek, házirend elérhetőségét. Informatikai fejlesztéseink alkalmával egyik fontos célként tartjuk nyilván az ügyintézési idő 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, hiszen a Ceglédi utca 30. a városközponttól, valamint az Önkormányzattól is messze esik.

A 2021. évben telephelyünkön személyesen megjelent ügyfeleink, az előző évek magas megjelenéséhez képest, a vírus-helyzet okán jóval kevesebb számban jelentek meg, de normál helyzetben általánosságban több mint 10 000 ügyfélbelépés valósul meg.

2021. évi éves működési jelentés / Ügyfélelégedettségi beszámoló

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

Összességében a megkérdezettek véleménye döntően pozitív volt.

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



## IX. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSI BESZÁMOLÓ

### BEVEZETÉS

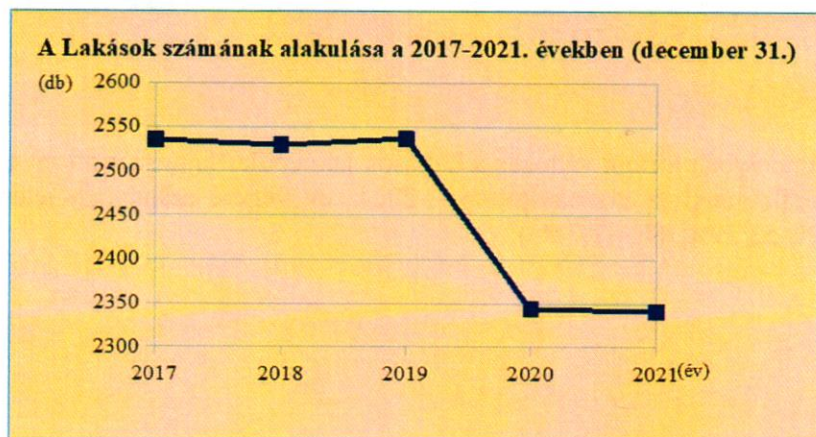
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012.(IX.24.) számú rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet) 20.§ (5) bekezdése előírja, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek (a továbbiakban: Vagyonkezelő),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

#### 1. A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI

##### a) A Lakások számának alakulása a 2017-2021. években

A Lakások száma az elmúlt évek során a lakásvásárlások ellenére, az értékesítések, lakásösszevonások, bontások, illetve a 2020. évben a bérbeadással már nem hasznosítható lakások lakásgazdálkodásból történő kivonásának eredményeként kisebb-nagyobb mértékben, de folyamatosan csökkent. A 2021. évben összességében 3 darabbal 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)	
2017	2 535	- 12
2018	2 529	- 6
2019	2 536	+ 7
2020	2 344	- 192
2021	2341	-3



A Lakások számának változását az év folyamán az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlanok) az értékesítés,

lakásösszevonás mellett, a lakásvásárlás (pl. Hős utcai magántulajdonok megvásárlása, egyéb kihelyezéshez vásárolt lakások) befolyásolta.

**b) A Lakások lakóépület fajta szerinti megoszlása a 2017-2021. években**

A Lakások lakóépület-fajta szerinti, évenkénti alakulását az alábbi táblázat, míg a 2021. december 31. napján tulajdonban lévő Lakások számának épület típusonkénti megoszlását az azt követő diagram szemlélteti.

december 31.	önkormányzati lakó- épületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
	(db)		
2017	1 372	1 163	2 535
2018	1 364	1 165	2 529
2019	1 341	1 195	2 536
2020	1 238	1 106	2 344
<b>2021</b>	<b>1 224</b>	<b>1 117</b>	<b>2 341</b>

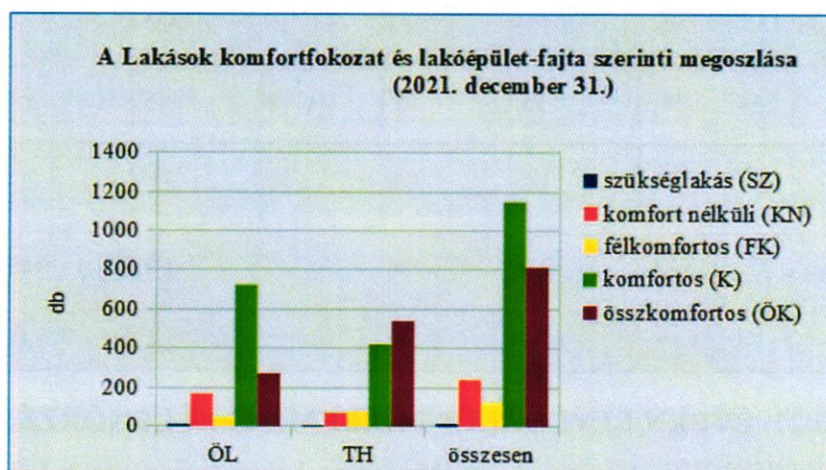
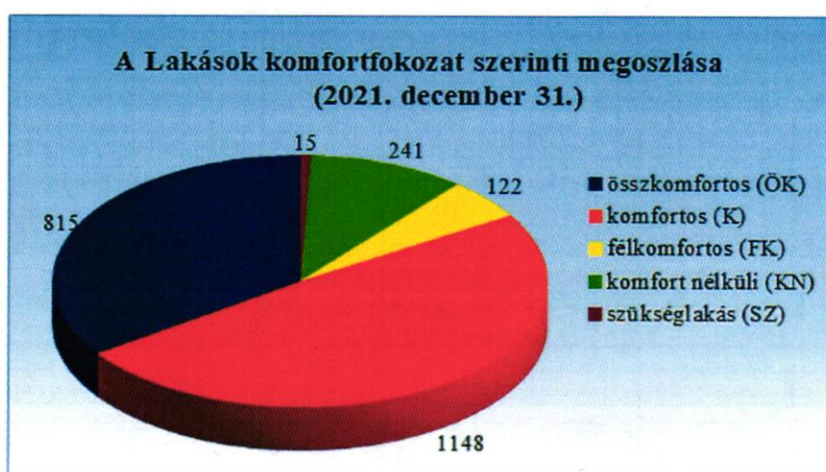


A Lakásállományban történt változás a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlását – a 2020. évi záróállományhoz viszonyítottn – 2021. év végére arányában jelentősen nem módosította (ÖL-52,29%, TH-47,71%).

**c) A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2021. 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 84%-a a komfortos és összkomfortos kategóriába tartozik, az alacsony komfortfokozatú vagy komfort nélküli lakások aránya még továbbra is igen jelentős.

2021. december 31.	szükségla- kás (SZ)	komfort nélküli (KN)	félkomfortos (FK)	komfortos (K)	összkom- fortos (ÖK)	összesen
ÖL	10	169	45	726	274	1 224
TH	5	72	77	422	541	1 117
<b>Összesen:</b>	<b>15</b>	<b>241</b>	<b>122</b>	<b>1 148</b>	<b>815</b>	<b>2 341</b>



**d) A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2021. 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	9	1	0	0	0	0	10
	TH	5	0	0	0	0	0	5
	<b>összesen:</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
KN	ÖL	144	11	12	2	0	0	169
	TH	68	3	1	0	0	0	72
	<b>összesen:</b>	<b>212</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>241</b>
FK	ÖL	32	7	5	1	0	0	45
	TH	44	23	9	0	1	0	77
	<b>összesen:</b>	<b>76</b>	<b>30</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>122</b>
K	ÖL	442	60	186	18	18	2	726
	TH	274	66	67	9	6	0	422
	<b>összesen:</b>	<b>716</b>	<b>126</b>	<b>253</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>1 148</b>
ÖK	ÖL	78	76	81	19	15	5	274
	TH	76	120	199	28	113	5	541
	<b>összesen:</b>	<b>154</b>	<b>196</b>	<b>280</b>	<b>47</b>	<b>128</b>	<b>10</b>	<b>815</b>
<b>összesen:</b>		<b>1 172</b>	<b>367</b>	<b>560</b>	<b>77</b>	<b>153</b>	<b>12</b>	<b>2 341</b>

**2. A 2021. ÉVBEN ELVÉGZETT BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK**

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) és a Lakásrendelet vonatkozó rendelkezései szerint a bérbeadó a lakás rendeltetészerű 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 rendeltetészerű használatának rendszeres és célravezető

2021. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

ellenőrzése érdekében a Vagyonkezelő 2009. évtől egy külön, a bérleményellenőrzési tevékenység ellátására létrehozott csoportot is működtet, melynek munkatársai az éves rendszeres bérleményellenőrzések mellett bejelentés, önkormányzati vagy saját, lakáskezelői igény felmerülése esetén a Lakásokban rendkívüli bérleményellenőrzést végeznek. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve az egyre bővülő feladatok maradéktalan teljesítése érdekében a csoport létszáma az eltelt évek során a kezdeti két főről 6 főre emelkedett. A Vagyonkezelő a 2021. év során is az öt bérleményellenőr és egy adminisztratív munkatárs közreműködésével látta el a bérleményellenőrzés előkészítésével, lebonyolításával és az adatfeldolgozásával kapcsolatos feladatokat. Megjegyezzük, hogy a Bérleményellenőrzési csoport a Lakások ellenőrzése mellett éves rendszerességgel végzi a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetve a bérbe adott területek ellenőrzését is. A bérleményellenőrök biztosítják továbbá a bejutást a közüzemi szolgáltatók munkatársai által végzett mérőcserék, éves mérőleolvasások vagy mérőátíráshoz kapcsolódó ellenőrzések, lakásgazdálkodásból kivont (pl. lakóépület-kiürítés) ingatlanok esetében a közüzemi mérők végleges leszerelése során. Az elmúlt években a bérleményellenőrök feladata tovább bővült, hiszen – az állagmegóvás érdekében – az Önkormányzat által felújított, illetve pl. a Hős utca 15/a-b ingatlan kiürítéséhez kapcsolódóan Kőbányán, illetve a főváros egyéb kerületeiben megvásárolt lakások heti rendszerességgű ellenőrzését (téli időszakban a temperáló fűtés ellenőrzése is), szellőztetését is el kell látniuk.

A 2021. évi bérleményellenőrzéseket – az elmúlt évek tapasztalatai és a 2016 decemberében a Humánszolgáltatási Bizottság által is megismert és jóváhagyott bérleményellenőrzési szabályzatban (továbbiakban: Bérleményellenőrzési Szabályzat) foglaltak alapján – a következő szempontrendszer alapján készítette elő a Vagyonkezelő.

A bérleményellenőröknek ellenőrizniük kellett, hogy

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

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

**A bérleményellenőrzések statisztikai adatai**

(db)

	2017	2018	2019	2020	2021
a) Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	2 138	2 057	2 013	1 994	2 023
b) Év közben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	65	51	63	52	50
c) Üres lakások száma év végén	397	472	523	350	318
d) Adott évben kezdeményezett éves, rendes bérlemény-ellenőrzések száma (e+f) és (g+h+j)	2 307	2 320	2 365	2 270	2 347
e) Éves, rendes bérlemény-ellenőrzés	2 307	2 320	2 365	2 270	2347
f) Lakbér-felülvizsgálattal kiegészülő éves, rendes bérleményellenőrzés	-	-	-	-	-
g) Első alkalommal sikeres ellenőrzések	2 006	1 915	1 890	1 856	1 961
h) Második értesítést követően sikeres ellenőrzések	195	278	254	-	273
i) Bérleti együttműködés hiányában meghiúsult ellenőrzés miatti felszólítás	301	405	475	-	-
j) Eredménytelen éves ellenőrzések száma	106	127	221	296	113
k) Eredményes rendkívüli bérleményellenőrzések	301	171	218	244	226
l) Bérleti díjtarozással érintett bérlemény*	1 423	757	1 817	1 790	1 700
m) Köztizedi díjtarozással érintett bérlemény**	81	32	45	28	42
n) Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény:	41	37	35	23	27
o) - lakás műszaki állapotával kapcsolatos probléma	23	37	35	23	27
p) - közmű vételezéssel kapcsolatos probléma	-	18	-	-	-

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

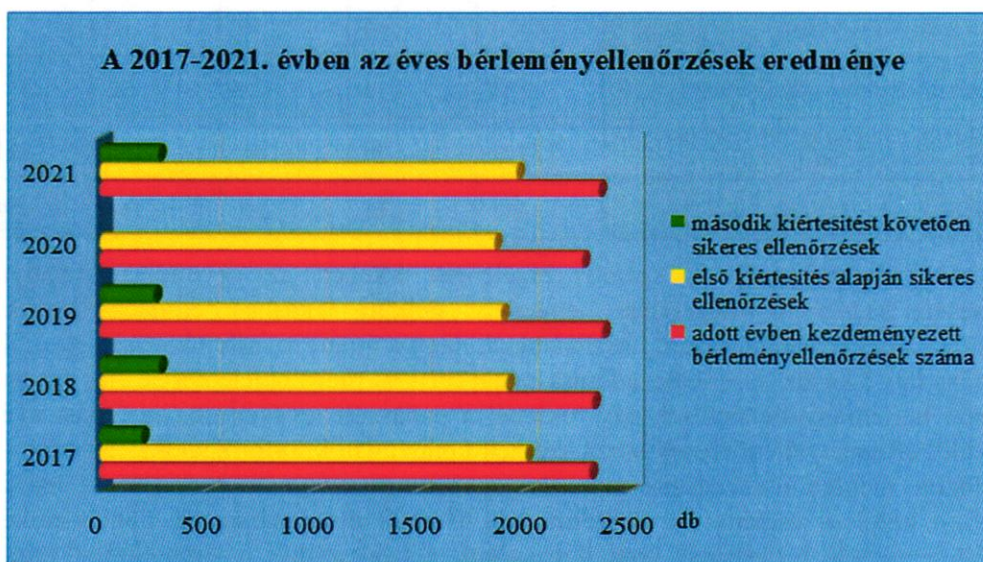
\*\*Az adat csak a bérlemény-ellenőrzés során a bérlő/lakáshasználó által igazolt, közműtarozással érintett lakásokra vonatkozik.

**a) Ütemezett bérleményellenőrzések**

2021. évben 2 347 darab ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményezett a Vagyonkezelő. Az ütemezett bérleményellenőrzésekről a bérlők/lakáshasználók értesítését és az ellenőrzéseket – a pandémia miatt a korábbi évek gyakorlatától eltérően – nem az év elején, hanem csak az I. negyedév végén kezdtük meg, szem előtt tartva azt a célt is, hogy a szükséges „utóellenőrzéseket” is lebonyolíthassuk az év végéig. Az éves rendes bérleményellenőrzést mind a bérbe adott, vagy jogcím nélküli személy által használt, vagy már üres Lakások esetében kezdeményeztük.

## 2021. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

A 2021. évben az aktív bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők esetében teljes körű lakbér-felülvizsgálatra nem került sor. (Azon bérlemények esetében azonban, ahol a bérlő családtag befogadását kezdeményezte, minden esetben elvégezte a Vagyonkezelő a lakbér-felülvizsgálatot, illetve számos esetben került sor lakbér-felülvizsgálatra a családtag elhalálása, elköltözése vagy a jövedelmi viszonyokban történt változás miatt is). Az ütemezetten indított ellenőrzések során a Lakások közel 84%-ának ellenőrzése az első értesítés alapján eredményesen zárult (ide soroljuk az üres Lakások ellenőrzését is). Az első értesítés alapján eredménytelen ellenőrzések esetében az ún. utóellenőrzést 2021. novemberben bonyolította le a Vagyonkezelő, melynek eredményeként további 273 lakás ellenőrzése teljesült. A további, eredménytelenül zárult éves ellenőrzések egy részében a korábban felmondott bérleti jogviszony miatt a lakást jogcím nélkül használók együttműködésének hiánya, vagy a bérlő elhalálása miatti rendezetlen státusz miatt (hagyatéki eljárás miatt a lakás még nem került vissza a Vagyonkezelő birtokába) ütközött akadályba a bérleményellenőrzés.



### b) Rendkívüli bérleményellenőrzések

A rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2016. évi adatokhoz viszonyítottn az elmúlt évek során jelentősen csökkent, mely annak is köszönhető, hogy a lejáró, határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlőknél az újbóli bérbeadáshoz kapcsolódó ellenőrzést a korábbi évek gyakorlatával ellentétben – a Bérleményellenőrzési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően – már az éves rendes bérleményellenőrzés keretében végzi el a Vagyonkezelő. (Ezek a bérlemény-ellenőrzések 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 245 alkalommal jártak kint a bérleményekben. A rendkívüli ellenőrzések egy része már első alkalommal eredményesen zárult, néhány esetben azonban csak többszöri próbálkozás eredményeként sikerült a lakás használóját otthon találni vagy a lakásba – esetenként rendőri közreműködéssel – bejutva ellenőrizni a vizsgálandó probléma fennálltát. A sikeres rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2021. évben 226 darab volt.

## 2021. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

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 2017-2021. évben indított rendkívüli bérleményellenőrzések **statisztikai adatai**, az igénylések alapján:

Rendkívüli bérleményellenőrzést kezdeményező	2017	2018	2019	2020	2021
	(db)				
Vagyonkezelő Kezelési és Tulajdonosi csoport	217	147	126	142	104
Vagyonkezelő Jogi csoport	0	0	8	0	
Vagyonkezelő Szerződéskötő csoport	3	9	0	32	32
Egyéb (bérlő, tulajdonos, döntés-előkészítő, közüzemi szolgáltató stb.)	162	85	97	108	109
<b>Összesen:</b>	<b>382</b>	<b>241</b>	<b>231</b>	<b>254</b>	<b>245</b>

A 2021. év folyamán is számos bejelentés érkezett az együttélés szabályainak megsértésére (házirend megsértése, engedély nélküli lakásba befogadás/lakásátadás, kutyatartás, lakás rendeltetésszerű használatának hiánya miatti rovarfertőzöttség stb.), illetve önkormányzati lakások albérletbe adására vonatkozóan, mely bejelentések alapján indított rendkívüli bérleményellenőrzések egy részénél a panaszolt tevékenység igazolást nyert. A rendkívüli bérleményellenőrzések során szerzett tapasztalatok, információk, illetve az ehhez kapcsolódóan megtett intézkedések – a bérleti jogviszony esetleges megszűnését követő újbóli bérbevételi kérelem esetén – a Polgármesteri Hivatal munkatársainak döntés-előkészítő munkáját segíthetik. A tapasztalt rendellenességek, a szomszédok, a sértettek által megadott információk és az ott tartózkodókkal kapcsolatos megállapítások alapján minden esetben megtettük a szükséges intézkedéseket (felszólítás, szükség esetén a bérleti jogviszony felmondása, lakásban tartózkodó jogcím nélkülivel szembeni intézkedés, jogi eljárás indítása).

A korábbi években folytatott ellenőrzések során néhány bérlemény esetében, ahol a szolgáltató korábban már a mérőt kikapcsolta vagy leszerelte, a szomszédok saját lakásukból, hosszabbítón keresztül biztosítottak a közüzemi mérő nélküli lakás lakója részére áramvételezési lehetőséget. Az ilyen esetekben az érintett személyeket – a balesetveszély miatt – felszólítottuk, hogy e tevékenységüket haladéktalanul szüntessék be.

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

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



2021. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

kijelölt bérlő általi visszaszereltetése, ami jellemzően kártyás mérő felszereltetésével valósul meg.

Az elmúlt években rendes vagy rendkívüli bérleményellenőrzés 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 albérlletbe adással továbbhasznosította. Az albérlletbe adásban érintett lakások esetében – amennyiben a lakásra még érvényes bérleti jogviszonnal rendelkezett a bérlő – mind a határozatlan, mind pedig a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében intézkedtünk a bérleti jogviszony felmondására, valamint az ún. albérlőkkel szemben gyorsított lakáskiürítési eljárást indítottunk. Az albérlőkkel szemben a kirendelt bírósági végrehajtó rendre foganatosította a lakáskiürítést. A 2021. évben végrehajtó általi lakáskiürítésre – a koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzet miatti moratórium okán – nem került sor.

A 2021. évben – ahogy már az ezt megelőző években is – több esetben érkezett bejelentés a Vagyonkezelőhöz, hogy egy-egy önkormányzati lakás rovarfertőzött (csótány, ágyi poloska), s ez a körülmény veszélyezteti a lakókörnyezetet. A Vagyonkezelő ezekben az esetekben azonnal fellépett, s ha a felszólítás ellenére a bérlő/lakáshasználó saját költségén nem végeztette el a rovarirtást, akkor haladéktalanul intézkedett a rovarirtás önkormányzati költségvetés terhére történő elvégzéséről. A lakókörnyezet átfertőződésének megelőzése érdekében egy-egy lakásban akár több alkalommal is el kellett végeztetni a rovarirtást. (A rovarirtás Önkormányzat által viselt költségeit a bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó a bérleti/használati díj mellett köteles az Önkormányzat részére utólagosan megfizetni.) Az ilyen problémában érintett lakások és családok esetében – a család életvitele miatt – fennáll az újbóli rovarfertőzés veszélye.

**c) Lakások közműhátralékai**

A bérleményellenőrzések során a Vagyonkezelő munkatársai nyilatkoztatják a bérlőt/lakáshasználót a közüzemi díjfizetési kötelezettségek rendezettségéről is. Az ellenőrzések során a közműhátralékkal rendelkező bérlők/használók által a bérleményellenőröknek bemutatott számlák, hátralékigazolások alapján az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2021. évben megismert közműtartozások mértékét. Megjegyezzük, hogy a táblázatban szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek, mivel a bérlőbe adott, vagy jogcím nélkül használt (2021. december 31. napján 2 023 darab) lakások esetében az elmúlt évben a bérleményellenőrzés időpontjában a bérlő által adott időpontban bemutatott közüzemi számlán hátralék nem mutatkozott vagy a közüzemi díjfizetési kötelezettségek rendezettségét dokumentummal nem, esetleg csak részlegesen igazolta. Az ellenőrzések során a bérleményellenőrök 42 lakás esetében rögzítették, hogy a bérlő/lakáshasználó által bemutatott dokumentumok alapján a lakáson közüzemi tartozás van. (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 egy részében a korábbi közműtartozások okán előre fizetés, ún. kártyás mérő lett felszerelve, melynek használatát (feltöltését) csak a hátralék részletekben történő 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 közműszolgáltatótól is kérhessünk információt az esetleges tartozásokról.

		Lakáshasználók által bemutatott közmű hátralékok 2021.				össze- sen
		áram	távhő	gáz	díjbeszedő	
ÖL	tartozó bérlők	7 db	-	8 db	17 db	1 972 367 Ft
	tartozás (Ft)	444 560 Ft	-	372 526 Ft	1 155 281 Ft	
TH	tartozó bérlők	3 db	2 db	9 db	12 db	2 797 065 Ft
	tartozás (Ft)	95 128 Ft	232 000 Ft	1 116 936 Ft	1 353 001 Ft	
<b>Összesen:</b>		<b>10 db</b>	<b>2 db</b>	<b>17 db</b>	<b>29 db</b>	<b>4 769 432 Ft</b>
		<b>539 688 Ft</b>	<b>232 000 Ft</b>	<b>1 489 462 Ft</b>	<b>2 508 282 Ft</b>	

Egy lakás esetében a bérlő/lakáshasználó esetenként többféle közüzemi díjtartozást is felhalmoz. A fenti táblázatban jelölt, összesen 58 darab – adott bérleménytől függően egy, vagy esetenként több közműszolgáltató felé fennálló – tartozás-tétel 42 darab lakást érint. A fenti táblázatban nem jelenik meg az a bérlők/lakáshasználók által felhalmozott távhőszolgáltatási díjhátralék (DHK tartozás), amelyet a jogszabály alapján a szolgáltató a hátralék felmerülését követően a tulajdonossal (Önkormányzat) szemben jogosult érvényesíteni. Ezen a jogcímen a 2021. év folyamán 3 719 195 Ft összegű követelést (34 darab lakást érint) érvényesített a szolgáltató. A tartozások Önkormányzat általi rendezését követően a Vagyonkezelő a díjhátralékot felhalmozó bérlőkkel szemben érvényesíti az önkormányzati követelést.

A bérlők/lakáshasználók egy része – a bérleményellenőrzés során közműtartozást nem igazolók is – együttműködésre törekszik a szolgáltatókkal, kezdeményezik a részletfizetési megállapodást, 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 előre mozdítására. Szükség esetén tájékoztatást és segítséget nyújtunk a tartozást felhalmozó bérlők részére a helyi adósságkezelés lehetőségeinek, a szolgáltató felé történő hivatalos eljárási rend megismerésében.

#### **d) Üres Lakások bérleményellenőrzése**

Az elmúlt évek során a tervezett lakóépület-kiürítések, a végrehajtási eljárás vagy a bérlők (elhunytak esetén a hozzátartozók) által kezdeményezett önkéntes lakásátadás okán az üres Lakások száma jelentősen megnövekedett. Az üres Lakások számát a 2021. évben is tovább növelte a Hős utca 15/a-b társasház kiürítéséből adódó, magántulajdonosoktól vásárolt ingatlanok, illetve ennek az ingatlanok kiürítése okán a magántulajdonosokkal történő megállapodáshoz Kőbányán és egyéb fővárosi kerületekben vásárolt lakások száma. A Hős utcai kiürítéséhez kapcsolódóan az elhelyezésekhez vásárolt lakások egy részét az Önkormányzat rövid időn belül hasznosítani tudta.

A 2021. december 31. napján üresen álló 318 darab Lakás közül 184 darab bérbeadással önállóan, vagy műszaki paraméterei miatt lakásbővítés céljára hasznosítható.

Az önkényes lakásfoglalások megakadályozása érdekében a 2012. év elejétől 48 óránként visszatérően, szakcéggel ellenőriztetjük az üres Lakásokat. Az üres Lakások zártságának, zárszerkezet sértetlenségének ellenőrzését végző szakcég minden esetben soron kívül jelzi a tapasztalt rendellenességeket, így az üres Lakások feltörésének száma jelentősen lecsökkent az elmúlt évek során. A megtett intézkedéseknek, az észlelést követő azonnali lakáslezárásoknak köszönhetően a 2021. évben az üres Lakásokba önkényesen senki nem költözött be.



### 3. A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE

A 2017-2021. év folyamán lefolytatott bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolási munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk, azonban sok esetben a fürdő vagy WC helyiség berendezéseinek állapota is rontotta a lakás állapotát, a karbantartás hiánya esetenként a szomszédos lakásokban (oldalsó vagy alsó szomszéd) is ázási károsodást okozott. A Lakásrendelet által előírt, a Lakásállomány rendeltetésszerű használatának fenntartásához szükséges munkálatok elvégzésére a bérleményellenőrök minden alkalommal jegyzőkönyvben felszólították a bérlőket, illetve a Vagyonkezelő külön írásbeli felszólítást is küldött az érintetteknek a kötelezettségeik teljesítésére. A hiányosságok bérleményellenőrök általi észrevételezése esetén a bérlők általában arra hivatkoznak, hogy anyagi lehetőségek hiányában nem tudják elvégezni a lakáskarbantartási munkálatokat. A jegyzőkönyvben is rögzített, illetve levélben megerősített felszólítás alapján a bérlőre tartozó munkák pótlását a tárgyévét követő bérleményellenőrzéskor vesszük számba. A fürdő és WC helyiségek berendezéseinek meghibásodásából adódó károkozás minimalizálása érdekében azonban néhány esetben a bérlő helyett a Vagyonkezelőnek kellett beavatkozást végeznie.

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

## 2021. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

A 2012. évben elkészített, és a 2014. évben felülvizsgált Lakáskonceptióban a műszakilag rossz állapotú, vagy egyéb adottságok miatt (elhelyezkedés, WC és/vagy fürdőhelyiség 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 során keletkező, valamint a ruhák lakáson belüli szárításából eredő pára és – különösen a műanyag nyílászáróval rendelkező lakások esetében – a rendszeres szellőztetés hiánya a fal nedvesedését, lakáson belüli páralecsapódást és penészesedést eredményez. A problémák elkerülése érdekében a fűtés és szellőztetés fontosságára és jelentőségére rendre felhívjuk a bérlők/használók figyelmét. A Lakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának fenntartása érdekében a 2020. évtől – a bérleményellenőrzések alkalmával, illetve új bérbeadás esetén a szerződéskötéssel egyidejűleg – minden egyes bérlő részére átadják kollégáink a Lakáshasználati útmutatót. A Lakáshasználati útmutató részletezi a Lakás rendeltetésszerű használatának biztosítása, állagmegőrzése érdekében betartandó szabályokat.

Problémát jelentett az ún. „renitens”, az együttélés szabályait megsértő bérlők, bérlőtársak és családtagok, valamint együtt lakók ellenőrzése, bejelentés alapján az ellenőrzés szükségességét előidéző magatartás fennállásának bizonyítása. A sérelmezett viselkedést (pl. hangoskodás, szomszédok közötti konfliktus), illetve az ellenőrzést kiváltó problémát az ellenőrzés során jellemzően nem tapasztaltunk, a panaszolt tevékenységet 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 az esetek többségében a lomoknak a házban lakók nyilatkozata alapján nincs gazdája, így az önkormányzati ingatlan rendezettségének biztosítása érdekében – időszakosan akár többször is – az önkormányzati költségvetési keret terhére kell a lomtalanítást elvégeztetnünk.

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 jellemzően a bérlő/lakáshasználó életmódbeli szokásaiból (pl. lomtalanításból származó, a lakásba bevitt fertőzött bútor, ételmaradékok tárolása, takarítás hiánya) adódóan alakul ki. 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 tovább hárítása mellett – intézkedünk a fertőzöttség felszámolására. Problémát jelent azonban, hogy a bérlői életvitelből (gyűjtögetés, lomizás) adódóan a lakások egy része folyamatosan visszafertőződhet.

### **4. A 2021. ÉVI BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉS ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSAI**

A bérleményellenőrzések során a bérlők/használók többsége együttműködő. Az együttműködést nem tanúsító lakók túlnyomó része a már bérleti jogviszonnyal nem rendelkező lakáshasználói körből, illetve a tartozást (bérleti díj, közüzemi díj) felhalmozó személyekből, míg kisebb hányaduk a rendszeresen fizető, de bérleményéből igazoltan vagy bejelentés nélküli távollévókból (pl. külföldön vagy vidéken dolgozik stb.) áll. A bérlők nagyobb része a bérleményt rendeltetésszerűen használja, lehetőségeihez képest a bérleményt

2021. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

---

karbantartja. A további bérleményekben a Lakás állapotának folyamatos romlása tapasztalható az ellenőrzések és felszólítások ellenére is. Előfordul az is, hogy a bérlő/lakáshasználó a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, és egyúttal elmulasztja a karbantartási és felújítási munkákat (festés, mázolás, nyílászárók-, burkolatok- és berendezési tárgyak javítása, karbantartása, felújítása, cseréje).

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

Az együttélés szabályait megszegő személyek zömében azon körből kerülnek ki, ahol már jelentős a bérleti díj és közműtartozás, a bérleti jogviszony megszűnt, esetleg a bíróság már a lakáskiürítést is elrendelte, de annak végrehajtására pl. a moratórium miatt még nem került sor. Tapasztaltuk, hogy a renitens bérlőktől/lakáshasználóktól az atrocitásokat elszenvedők nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak is – még szóban is – nehezen voltak 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 tetek panaszt a szomszédok. Megjegyezzük, hogy az ellenőrzések során néhány esetben az derült ki, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt a személyes ellentétek motiválták, illetve azt az idő múltával hitelt érdemlően bizonyítani nem lehetett, a sértett a rendőrségen nem tett feljelentést. A bérbeadó képviselőjében pedig az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére az esetek bizonyíthatóságának hiányában a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.

## 5. A VÉGREHAJTÁSOK

Végrehajtással megvalósult lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

<b>Végrehajtások alakulása a Lakóingatlanokban és a Társasházakban</b>					
	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év
ÖL	12	16	8	8	0
TH	21	19	26	9	0
<b>Összesen</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>34</b>	<b>17</b>	<b>0</b>

A 2015-2016. évek megvalósult jelentős számú (103-70 darab) végrehajtás ellenére a 2017-2020. 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 lakóköznyezet nyugalmanak visszanyerését is eredményezi.

A végrehajtó általi lakáskiürítések lebonyolítását a koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzeti intézkedések a 2020. évben részlegesen korlátozták, a folyamatban lévő eljárásokat a vonatkozó jogszabályok értelmében a végrehajtók csak a veszélyhelyzet megszűnését követően folytathatják. A moratórium miatt számos végrehajtási eljárás van függőben, a 2021. évben végrehajtó általi lakáskiürítésre egyáltalán nem került sor.

A lejárt, határozott idejű szerződések esetében – amennyiben a korábbi bérlő a Lakás újbóli bérbévétele, illetve a bérleti szerződés megkötése iránt határidőben nem intézkedik, vagy a jogszabályi feltételek miatt a bérleményt részére ismételten bérbé adni nem lehet, úgy a határozott idő elteltét követő 60 napon belül a Végrehajtási törvény alapján lehetőség van gyorsított lakáskiürítési eljárás kezdeményezésére. A határozott idejű lakásbérbéadás 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.

A 2020. évben a koronavírus-járvány miatt kihirdetett veszélyhelyzettel összefüggésben alkalmazott 13/2020.(XI. 23.) önkormányzati rendelet alapján a veszélyhelyzet ideje alatt lejáró határozott idejű bérleti szerződések – a bérlő ellenkező nyilatkozata hiányában – a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig meghosszabbodtak. Ezt a rendeletét az Önkormányzat a 2021. november 1. napján hatályba lépő, 17/2021. (XI. 23.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezte.

Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy a 2017-2020. évben lakáskiürítésben érintett személyek jelentős lakbérhátralékot és közüzemi hátralékot halmoztak fel. A megvalósult végrehajtások megakadályozták az adósok hátralékainak további növekedését. Néhány esetet kivéve, amikor az adós önként, részletfizetési megállapodás keretében törleszti a tartozását, a hátralékok utólagos behajtása nehézkes, sok esetben a volt bérlő nem utolérhető vagy nem rendelkezik bejelentett munkahellyel, így a végrehajtói letiltás sem jelenthet megoldást a követelés érvényesítésére. A tartozások leírására csak a behajthatatlanság igazolása esetén van lehetőség.

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

## 2021. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

Bár a koronavírus járvány miatti veszélyhelyzethez kapcsolódóan elrendelt végrehajtási moratórium miatt a 2021. évben lakáskiürítésre nem került sor, azonban a tapasztalatok szerint az ilyen eljárásban érintett lakáshasználók tartozásaikat továbbra sem rendezték, sőt az elmúlt időszakban tovább növelték díjtartozásaikat.

A végrehajtással megvalósult kiürítés után a lakásokon hátrahagyott hátralékok

	év	bérletidij hátralék*	kamat	DHK	Összesen:
ÖL	2017	3 332 834 Ft	67 961 Ft	- Ft	3 400 795 Ft
	2018	5 647 395 Ft	97 014 Ft	- Ft	5 744 409 Ft
	2019	9 699 853 Ft	251 659 Ft	- Ft	9 951 512 Ft
	2020	1 108 478 Ft	6 393 Ft	- Ft	1 114 871 Ft
	2021	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
TH	2017	33 519 748 Ft	2 028 660 Ft	17 935 945 Ft	53 484 353 Ft
	2018	8 195 573 Ft	147 662 Ft	494 459 Ft	8 837 694 Ft
	2019	22 466 368 Ft	1 077 278 Ft	4 310 774 Ft	27 854 420 Ft
	2020	5 754 866 Ft	94 315 Ft	775 291 Ft	6 624 472 Ft
	2021	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
<b>2021 összesen:</b>		<b>- Ft</b>	<b>- Ft</b>	<b>- Ft</b>	<b>- Ft</b>

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

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

A 2021. év során a Lakásállomány – a lakásvásárlások és az ezt ellensúlyozó értékesítés, lakásösszevonás eredményeként – minimális mértékben csökkent. Az év végén a Lakások száma 2 341 darab, míg ebből az üres Lakások száma 318 darab volt. A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok (52,29%) és a Társasházak (47,71%) között.

2021. év végén a bérbe adott, illetve jogcím nélküli használó által lakott Lakások száma 2 023 darab volt. A Lakásállomány éves rendes ellenőrzését – a koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzeti intézkedések mellett – a lehetőségeknek megfelelően ütemezetten végezte a Vagyonkezelő. A felmerült igények, bejelentések alapján adott Lakásokban az év folyamán akár több alkalommal is rendkívüli ellenőrzést tartottak a bérleményellenőrök.

A végrehajtási eljárások, a lakásleadások vagy egyéb kihelyezési eljárás következtében megüresedő, illetve a hosszabb ideje üresen álló Lakásokat – a lakásfeltörés, illetve az önkényes beköltözés megakadályozása érdekében – a Vagyonkezelő által megbízott szakcég 48 óránként visszatérően ellenőrizte. Az üres Lakások száma a 2020. december 31. napi állapothoz képest – az önkéntes bérlői lakásleadások, bérlők elhalálása miatti birtokbavétel, a lakóépületek kiürítéséhez kapcsolódó cserelakás biztosítása miatt, annak ellenére, hogy az Önkormányzat számos Hős utcai magántulajdonú lakást, illetve ennek az épületcsoportnak a kiürítéséhez egyéb magántulajdonú lakásokat megvásárolt – jelentősen csökkent. Az üres Lakások közel 30%-a a továbbiakban bérbeadással már nem hasznosítható.

A Lakások törvényi előírás alapján végzett éves ellenőrzése során a bérleményellenőrök – a korábbi évek gyakorlatának megfelelően – vizsgálták, hogy a bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó a lakást rendeltetésszerűen használja-e, karbantartási kötelezettségét teljesíti-e, a lakásban a bejelentett személyek tartózkodnak vagy azt illetéktelen személy használja, a

2021. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

bérlőnek van-e bérleti- és közüzemi díjtartozása, illetve volt-e bármilyen bejelentés a bérlővel/lakáshasználóval és a lakáshasználattal kapcsolatban. Vizsgálták továbbá a közüzemi órák épségét, a szolgáltatás jogszerű használatát.

A 2021. évi bérleményellenőrzések – a pandémia okozta nehézségek ellenére – eredményesen megvalósultak. A 2021. év végéig az éves, rendes ellenőrzések és a rendkívüli bérleményellenőrzések – az esetenként többszöri ellenőrzési kísérletnek köszönhetően – a Lakásállomány mintegy 95 %-ában eredményesen zárult.

Bár az éves bérleményellenőrzésről szóló értesítésben a Vagyonkezelő felszólította a bérlőket/használókat a közüzemi számlák ellenőrzéskori bemutatására is, azonban ezt kötelezettséget a bérleményellenőrzés során csak a bérlők/használók egy része teljesítette. 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 bérleményellenőrzést felszólítás ellenére sem biztosító bérlők/használók esetében szintén vélelmezhető, hogy egy vagy több közüzemi szolgáltató felé is 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 egy része még felszólítás ellenére sem tesz eleget a lakással kapcsolatos karbantartási kötelezettségeinek. A karbantartás elmaradása mellett számos Lakás állapotát negatívan befolyásolja az épület szigetelésének hiánya, illetve az, hogy a bentlakók a lakást nem rendeltetésszerűen használják (zsúfoltság, szellőztetés hiánya), esetleg anyagi lehetőségeikből adódóan a Lakást nem, vagy nem megfelelően fűtik.

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

A bérbe adott vagy jogcím nélküli által használt Lakások esetében – kezelői vagy önkormányzati igény, valamint egyéb bejelentések alapján – a 2021. évben is számos rendkívüli bérlemény-ellenőrzést végeztünk. Rendkívüli bérleményellenőrzést 245 esetben kezdeményeztünk, melyből 226 esetben volt eredményes az ellenőrzés. Az ilyen típusú ellenőrzések a lakás újbóli bérbevételére irányuló kérelem elbírálásának elősegítésére, a bérlők/használók renitens magatartásának ellenőrzésére, közös terület engedély nélküli használatának megszüntetésére, vagy a lakás vélelmezett albérletbe adásának megállapítására irányultak.

A bérleményellenőrök feladatai – az alapfeladatokon kívül – a 2021. évben is kiegészültek azzal, hogy az üres lakások esetében biztosították a közüzemi szolgáltatók részére az üres ingatlanokban a mérő ellenőrzésének vagy a fogyasztási adatok leolvasásának lehetőségét. A korábbi években a 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 nem rendkívüli bérleményellenőrzés, hanem ütemezett, éves ellenőrzés keretében végzi el a Vagyonkezelő (45 nappal a lejárat előtt, felhívva a bérlő figyelmét a lakás újbóli bérbevételével kapcsolatos ügyintézési kötelezettségeire).

A Lakások 2021. évi ellenőrzéséhez kapcsolódó tapasztalatokat összegezve



2021. évi éves működési jelentés / Bérlemény-ellenőrzési beszámoló

---

megállapíthatjuk, hogy az elmúlt évek során bevezetett ellenőrzési gyakorlatnak és gyakoriságnak – valamint a bérlői együttműködés javulásának is – köszönhetően, koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzettel összefüggő akadályok ellenére a 2021. évben is többségében eredményesen zárultak az éves rendes ellenőrzések. A bérleti szerződés szerint lejáró, határozott idejű szerződések esetében (ahol a bérlők az automatikus szerződés hosszabbodás ellenére kérelmezték a lakás újbóli bérbevételét) az ütemezetten vagy rendkívüli ellenőrzés keretében megvalósuló ellenőrzések és a bérlők intézkedésre történő felhívása segítette az Önkormányzat munkáját, hogy a bérbeadások (lejárt határozott idejű szerződések, felmondást követő újbóli bérbeadás) során minél frissebb információkra alapozhatta a döntéseit.