

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

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának Állami Számvevőszék által végzett
ellenőrzéséről szóló tájékoztatóról**

Tartalmi összefoglaló

Az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: ÁSZtv.) 1. § (3) bekezdése, 5. § (2)-(6) bekezdései, továbbá az Állami Számvevőszék (a továbbiakban: ÁSZ) 2025. évi ellenőrzési terve alapján indult, „Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése – Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat” megnevezésű ÁSZ-vizsgálat lezárult. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) megkapta az ÁSZ EL-4276-053/2026 iktatószámú jelentését (a továbbiakban: jelentés), amely dokumentum az ÁSZ honlapján is elérhető. A jelentés az előterjesztés 1. melléklete.

Az ellenőrzés célja annak feltárása volt, hogy az ellenőrzött időszakban (2020. január 1. - 2024. december 31.) hogyan változott az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány és annak összetétele, valamint a tervekkel összhangban, az eredményesség és a vagyon megőrzésének elveire figyelemmel történt-e az önkormányzati lakások hasznosítása.

Az ellenőrzés során az ÁSZ az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány jellemző adatait, trendjeit, az ingatlangazdálkodási stratégiát, a terveket, a koncepciókat és az egyéb dokumentumokat értékelte. Az ellenőrzés – az Önkormányzat lakásállományának főbb adatai alapján és azok tényszerű bemutatásával – az adatok és a tendenciák tervekkel való összevetésével történt. Az ellenőrzés során felhasználásra kerültek a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, az önkormányzati lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó nyilvános adatok.

Az ellenőrzés során Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal számos adatszolgáltatást teljesített az erre a célra kialakított elektronikus felületen, továbbá egy alkalommal személyes egyeztetésre is sor került. Az ellenőrzéshez kért adatokat a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály, a Humánszolgáltatási Főosztály és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. szolgáltatta.

Az ÁSZ a jelentésében megállapította, hogy az Önkormányzat rendelkezett a lakásállomány hasznosítására vonatkozó 2020-2024. évekre kitűzött célrendszerrel. A célok teljesítése részben volt eredményes, a tendenciájuk azonban – a kintlévőségek radikális csökkentése kivételével – összhangban állt a kitűzött stratégiai célokkal. A célok mérhetőségének és a rövidtávú akciótervek kialakításának hiányában az eredményesség nyomon követése nem volt biztosított. A lakásvagyon könyv szerinti értéke növekedett, a bérlakás-értékesítés bevételeit az Önkormányzat a tulajdonában álló lakások és lakóépületek részleges felújítására fordította, így a vagyonmegőrzés elvei számviteli szempontból érvényesültek.

Az ÁSZ a jelentésében hat javaslatot fogalmazott meg az Önkormányzat részére. Az ÁSZtv. 33. § (1) bekezdésében előírtaknak megfelelően az ellenőrzött szervezet vezetője köteles a jelentésben foglalt megállapításokhoz kapcsolódó intézkedési tervet összeállítani, és azt a jelentés kézhezvételétől számított harminc napon belül az ÁSZ részére megküldeni.

A fentieket összegezve megállapítható, hogy az ÁSZ-vizsgálat a kitűzött célok értékelésére, a bérletidj-hátralékok csökkentésére és a lakásállomány-nyilvántartás fejlesztésére vonatkozóan fogalmazott meg javaslatokat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tájékoztató szíves megtárgyalására.

Budapest, 2026. május „6.”

D. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző



ÁLLAMI
SZÁMVEVŐSZÉK

DR. WINDISCH LÁSZLÓ
ELNÖK

Ikt. szám: EL-4276-053/2026

D. Kovács Róbert Antal

Polgármester

Budapest Főváros X. Kerület Kőbánya Önkormányzata

Budapest

Tárgy: Felhívás intézkedési terv összeállítására

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Állami Számvevőszék (továbbiakban: ÁSZ) befejezte „Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése - Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat” című ellenőrzését. Az ellenőrzésről készült számvevőszéki jelentést a szükséges intézkedések megtétele céljából mellékelten megküldöm.

Kérem, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 33. § (1) bekezdésében előírtak alapján a jelentésben foglalt megállapításokhoz kapcsolódóan intézkedési tervet összeállítani, és azt a jelentés kézhezvételétől számított harminc napon belül az ÁSZ részére megküldeni szíveskedjen.

Tájékoztatom, hogy a tervezett intézkedésnek alkalmasnak kell lennie a feltárt hiányosság megszüntetésére, a mulasztás következményeinek kezelésére. A tervezett intézkedés kapcsán szükséges a végrehajtásért felelős személy (munkakör) és a végrehajtás határidejének rögzítése.

A jelentés az ÁSZ hivatalos honlapján, a <https://www.asz.hu/jelentesek> menüpont alatt érhető el. Felmerülő kérdés esetén írásban Harangozó Artila ellenőrzésvezetőtől az onklakas.10ker@asz.hu e-mail címen vagy a +36 1 484 9240 telefonszámon kérhetnek segítséget.

Egyidejűleg megköszönöm Polgármester úrnak és munkatársainak az ellenőrzésünk lefolytatásához nyújtott segítségét.

Budapest, 2026. április 15 nap

Tisztelettel:

dr. Windisch László
elnök

Melléklet: „Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése - Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat” című ellenőrzésről készült számvevőszéki jelentés



ÁLLAMI
SZÁMVEVŐSZÉK

JELENTÉS

**Az önkormányzati tulajdonú lakások
hasznosításának célzott ellenőrzése**

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat

2026.

26015

 www.asz.hu
ÁLLAMI
SZÁMVEVŐSZÉK
dr. Windisch László
ELNÖK
elnök

TARTALOMJEGYZÉK

■ ÖSSZEFOGLALÁS.....	5
■ AZ ELLENŐRZÉS EREDMÉNYEI.....	11
1. Az önkormányzati lakásállomány hasznosításának tervszerűsége, tervek-tendenciák összhangja, figyelemmel az eredményesség és vagyonmegőrzés elveire.....	11
■ JAVASLATOK.....	23
■ I. FÜGGELÉK: ÉSZREVÉTELEK.....	24
■ II. FÜGGELÉK: ELLENŐRZÉSI MEGKÖZELÍTÉS	33
■ MELLÉKLETEK.....	36
I. sz. melléklet: Értelmező szótár.....	36
II. sz. melléklet: Az ellenőrzött szervezetek jegyzéke.....	40
III. sz. melléklet: Kimutatás a 2020-2024. évi lakásgazdálkodási és -hasznosítási célokról	41
■ RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE.....	42

ÖSSZEFOGLALÁS

A LAKOSSÁG JÖVEDELME EGYRE NAGYOBB RÉSZÉT FORDÍTJA LAKHATÁSRA, AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK SZÁMA CSÖKKEN

A KSH¹ és az ingatlan.com adatai alapján a reál lakbérindex országosan 27,1%-kal, a fővárosban 21,1%-kal haladta meg a 2015. évi bázist. Bár a KSH adatai szerint ebben az időszakban hazánkban 171 391 lakás épült, ez azt jelenti, hogy átlagosan évente a teljes lakásállomány csak 0,4%-a tudott megújulni. Ebben az ütemben a magyar lakásállomány teljes megújulásához 262 évre lenne szükség. A COVID világjárvány kitörése és következményei, az energiaköltségek emelkedése, az inflációs folyamatok a lakhatás feltételeire is kedvezőtlen hatást gyakoroltak.

1. táblázat

LAKHATÁS MAGYARORSZÁGON SZÁMOKBAN 2015-2024

REÁL LAKÁSÁRAK	LAKÁSÁR / JÖVEDELEM	REÁL LAKBÉRINDEX	ÁLLOMÁNY MEGÚJULÁSA
+82,2 %	+15,4 %	+27 %	0,4%/év (262 év)

Forrás: ÁSZ saját szerkesztés

Hazánkban a rendszerváltáskor a tanácsi bérlakásokat az újonnan alakuló települési önkormányzatok örökölték meg, ezt követően az önkormányzati tulajdonú lakások száma folyamatosan csökkent. **Az önkormányzati tulajdonú lakások száma** országos szinten a 2000. évi 176 501-ről az ellenőrzött időszak végére 99 923-ra, míg a fővárosban ugyanezen időszakban 87 488-ról 38 938-ra mérséklődött, ezáltal egyre kevesebbeknek nyújtott alternatívát a piaci lakásbérlettel szemben.

A 2020-2024. években az önkormányzati tulajdonú bérlakásállomány megközelítőleg 40%-a Budapesten volt található. Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat a **2024. évben 2360 saját tulajdonú lakással rendelkezett**, amely meghaladta a fővárosi kerületek lakásállományának egy kerületre jutó átlagát. A 2020-2024 időszak átlagos adatai alapján a X. kerület lakásállományának 6,1%-át az önkormányzati tulajdonú lakások tették ki, melyben a kerületi lakosság 6,3%-a élt. Az Önkormányzat² a lakások bérbeadásával kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal³, a lakáskezelési feladatokat szerződés alapján a KVZRT⁴ útján látta el.

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSGAZDÁLKODÁS VIZSGÁLATÁNAK INDOKOLTSÁGA ÉS MÓDJA

Az Alaptörvény⁵ az állam és az önkormányzatok részére előírja az emberhez méltó lakhatás feltételeinek a biztosítását és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférés jogának elősegítését. Ezen cél megvalósulásához többek között hozzájárul az Mötv⁶-ben meghatározottak szerint a **helyi önkormányzat feladataként előírt saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás**, valamint a szociális ellátások biztosítása.

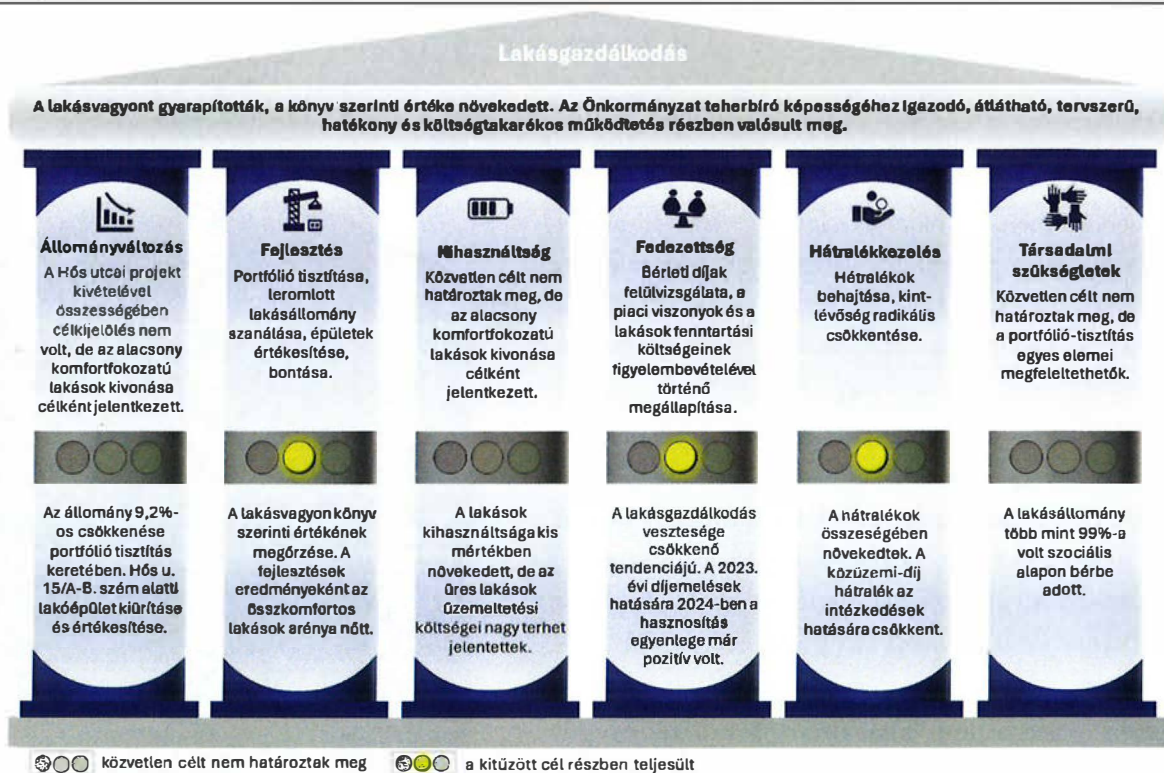
A települési önkormányzatok a közfeladatellátáshoz kapcsolódóan önállóan alakították ki a helyi lakásgazdálkodási rendszerüket. Így a jogszabályi előírások mellett a különböző stratégiák mentén önkormányzatonként jelenleg is eltérőek a tervek, a célok, a lakásgazdálkodás szervezeti keretei, a lakásállomány nagysága, összetétele, a bérlakáshoz jutás, a bérlés részletszabályai.

Az ellenőrzés **eredményközpontú megközelítést** alkalmazott, amely során arra kereste a választ, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló lakásállomány hasznosítására vonatkozóan rendelkezett-e célokkal, a hasznosítás tervezetten, a tervekkel összhangban, az eredményesség és a vagyonérték megőrzésének elveire figyelemmel történt-e.

Az ellenőrzés során az ÁSZ értékelt az önkormányzati lakásállomány hasznosításának tervszerűségét, a stratégiákban megfogalmazott célkitűzéseket azok megvalósulását, a tervek és tendenciák összhangját. A

1. ábra

A LAKÁSGAZDÁLKODÁS CÉLJAI ÉS TERVEK-TENDENCIÁK ÖSSZHANGJA A 2020-2024. ÉVEKBEN



Forrás: Az ellenőrzési tapasztalatok alapján ÁSZ saját szerkesztés

hogy a teljes hátralékállomány növekedett. A bérlők közüzemi díjhátralék csökkentését elősegítette, hogy a határozott idejű szerződések megkötésekor az Önkormányzat a tartozásmentességről szóló igazolás bemutatását írta elő.

Az Önkormányzat adatszolgáltatásra irányuló keretmegállapodást kötött 2024. december 9-én a DBH⁷-vel, valamint 2023. május 15-én a DHK Zrt.⁸-vel annak érdekében, hogy a bérlők által felhalmozott közüzemi díjhátralékokról az Önkormányzat mielőbb tudomást szerezzen és időben tudjon lépéseket tenni a hátralékkezelési folyamat elindítása érdekében. Az Önkormányzat által megtett intézkedések nem voltak eredményesek, mivel a **kintlévőségek „radikális” csökkentése** – a kitűzött céltól eltérően – a bérleti díjhátralékok emelkedése miatt összességében **nem valósult meg**. A bérleti díjhátralék-állomány összegének és a hátralékkal érintett lakások számának emelkedő tendenciája a jövőre vonatkozóan finanszírozási kockázatot hordoz a lakásgazdálkodás területén, melynek következtében felmerülhet forráselvonás más önkormányzati feladatoktól.

TÖBB AZ ÖSSZKOMFORTOS LAKÁS, DE SOK A KIHASZNÁLATLAN INGATLAN

A meglévő lakásállomány **fejlesztésére, felújítására** az Önkormányzat az ellenőrzött időszakban összesen 1321,1 M Ft-ot fordított, amely **eredményeként az összkomfortos lakások aránya 32,3%-ról 35,9%-ra emelkedett**, az alacsonyabb komfortfokozatú lakások száma csökkent.

A szükséglakások kihasználtsága minimális volt az ellenőrzött időszakban, azok csak 0,5%-ban kerültek hasznosításra, 2024 végén a 184-ből 177 üresen állt, mert egyéb hasznosításuk célja miatt (bontás, illetve értékesítés) kiürítésük indokoltá vált.

Az üresen álló lakások aránya 2020-ról 2024-re 18,3%-kal csökkent, üzemeltetési költségeik a 2020-2023. években meghaladták a bérbeadott lakásokhoz kapcsolódókat, tekintettel arra, hogy **az üresen álló lakásokhoz kapcsolódó üzemeltetési, karbantartási költségek** teljeskörűen az Önkormányzatot terheltek, így **a lakásgazdálkodás veszteségét növelték**. Az üres lakások több mint 60%-a három éve üresen állt, mivel az Önkormányzat tervezte az értékesítésüket, valamint a bérlőkijelöléssel joggal rendelkező testületek⁹ nem gyakorolták a bérlőkijelölési jogukat. Az üzemeltetési költségek 2024. évben már a bérbeadott lakásoknál voltak magasabbak, figyelemmel az üres lakások számának csökkenésére. 2024. évben az üresen álló lakások üzemeltetési költségeinek aránya a hasznosítási kiadásokból 21,7% volt, amely az előző évek 34,4%-os átlagát tekintve pozitív tendenciának tekinthető.

Az Önkormányzat az ellenőrzött időszakban hozzájárult a lakosságot érintő lakhatási nehézségek enyhítéséhez az üres lakások számának csökkentésével, a szociális alapú bérbeadás szinte kizárólagos alkalmazásával.

A KVZRT tulajdonában a 2020-2021. évben négy, a 2022-2024. évben három lakás volt, amelyekre nem az Önkormányzatnak volt bérlőkijelölési joga.

2. táblázat

AZ ÖNKORMÁNYZAT EGYES LAKÁSGAZDÁLKODÁSI MUTATÓI 2024

ÉVES BEVÉTEL (KÖLTSÉGVETÉSI BEVÉTEL 4,2%-A)	ÉVES KIADÁS (KÖLTSÉGVETÉSI KIADÁS 5,6%-A)	FELHALMOZOTT HÁTRALÉK	ÜRES LAKÁSOK ÜZEMELTETÉSI KIADÁSAI	BÉRLETI DÍJAK
23	1869,1 M Ft	951,8 M Ft	237,1 M Ft	1039,3 M Ft
Éves lakásgazdálkodási bevételhez/kiadáshoz viszonyított arány:		50,9%	12,7%	76,3%

Forrás: ÁSZ sajtó szerkesztés

AZ ELLENŐRZÉS EREDMÉNYEI

1. Az önkormányzati lakásállomány hasznosításának tervszerűsége, tervek-tendenciák összhangja, figyelemmel az eredményesség és vagyonmegőrzés elveire

Összegző megállapítás Az Önkormányzat rendelkezett a lakásállomány hasznosítására vonatkozó, 2020-2024. évekre kitűzött célrendszerrel. A célok többségének teljesítése részben volt eredményes, azonban - a kintlévőségek radikális csökkentése kivételével - tendenciájuk összhangban állt a kitűzött stratégiai célokkal. A célok mérhetőségének és a rövidtávú akciótervek kialakításának hiányában az eredményesség nyomon követése nem volt biztosított. A lakásvagyon könyv szerinti értéke növekedett, a bérlakás-értékesítés bevételeit az Önkormányzat a tulajdonában álló lakások és lakóépületek részleges felújítására fordította, így a vagyonmegőrzés elvei számviteli szempontból érvényesültek.

I. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSÁLLOMÁNY HASZNOSÍTÁSÁNAK TERVSZERŰSÉGE

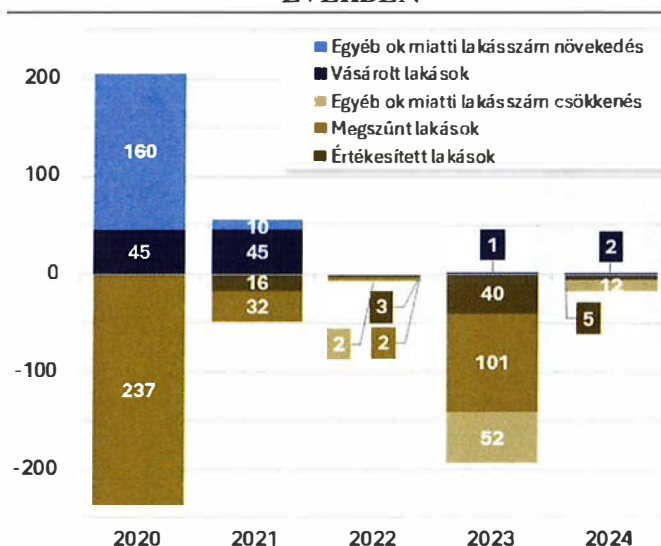
Az Önkormányzat az ellenőrzött időszakra vonatkozóan rendelkezett a lakásgazdálkodásra kiterjedő vagyongazdálkodási tervvel¹⁰, 2015-2020. és 2021-2025. évekre szóló Gazdasági programmal¹¹, Integrált Településfejlesztési Stratégiával¹² és Lakáskonceptióval¹³, azonban a képviselő-testület¹⁴ az ellenőrzött időszakban **akciótervet, részfeladatokat, részcélokat nem határozott meg**. A megfogalmazott célokat, azok határidejét és teljesülését a III. számú melléklet mutatja be.

A KVZRT által az Önkormányzat részére készített, az Önkormányzat lakás- és nem lakás célú ingatlanok gazdálkodásával, valamint parkolásüzemeltetéssel kapcsolatos bevételeiről és kiadásairól szóló évenkénti beszámolóknak, továbbá a Közjóléti Bizottság¹⁵ részére a lakásbérleti jogviszonyok alakulásáról szóló félévenkénti tájékoztatókban szereplő információk az egyes megfogalmazott célok Önkormányzat általi nyomon követését nem támogatták. A beszámolók és tájékoztatók megfeleltek az Önkormányzat és a KVZRT közötti közszolgálati keretösszerződésben meghatározottaknak, azonban a célokhoz kapcsolható eredményeket nem tartalmazták.

Az Önkormányzat által megfogalmazott stratégiai célokhoz nem készítettek akcióterveket, nem határoztak meg részletes feladatokat, felelősöket, határidőket, mérföldköveket és indikátorokat. Részletes célértékek hiányában az eredmények előrehaladásáról készített beszámolók és tájékoztatók alapján nem volt pontosan megítélhető a célok teljesülése, így a KVZRT lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó feladat ellátásának megfelelése, az önkormányzati érdekek érvényesítése.

4. ábra

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK SZÁMÁNAK JOGCÍM SZERINTI VÁLTOZÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

bővítette a bérbeadással hasznosítható lakásállományát olyan társasházban, ahol már rendelkezett tulajdonnal. A társasházakon belüli további tulajdonszerzés elősegítheti a lakások gazdaságosabb kezelését. A társasházon belüli magasabb tulajdoni hányad jelentősebb rendelkezési jogot biztosít az Önkormányzat számára a közös területek tekintetében.

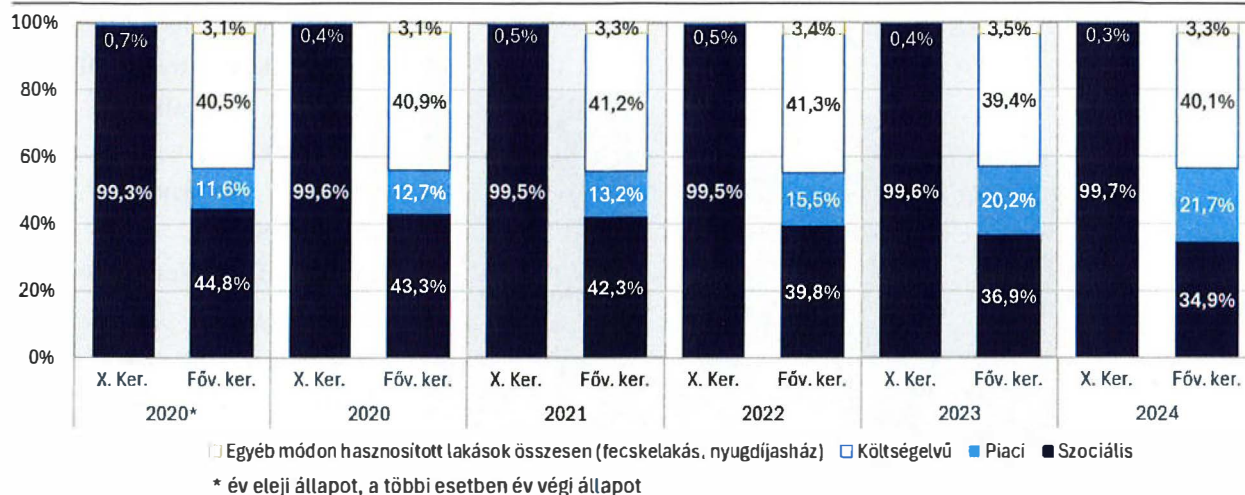
Az Önkormányzat 2020. évben 237, 2021. évben 32, 2022. évben kettő, 2023. évben 101 önkormányzati lakást szüntetett meg, ezzel a műszaki állapota miatt kiürítésre ítélt lakóépületekben a bérbeadással továbbiakban nem hasznosítható lakások lakásgazdálkodásból történő kivonása történt meg, amely összhangban volt a célként kitűzött portfólió tisztítással. A 237 lakás a Hős utcai projekthez kapcsolódott, 34 lakás a leromlott műszaki állapot miatt kivonásra, majd árverésen történő értékesítésre, illetve bontásra került. A 101 lakás esetében lakásösszevonásra került sor, illetve kiürített lakóépület esetében a lakás bontással szűnt meg. Az egyéb ok miatti lakásszám csökkenést és növekedést elsősorban az adatszolgáltatást támogatni képes, a vagyontásteri egyezőséget is biztosító nyilvántartás hiánya indokolta. A nyilvántartások hiányosságai miatt a KSH jelzése alapján a 2024. évi OSAP statisztikai adatszolgáltatás utólagosan pontosításra szorult. A lakásgazdálkodásból előző években kivont lakásokat a KSH a 2024. évi statisztikában kérte feltüntetni, míg az előző évi statisztikák utólagos módosításától eltekintett. Az Önkormányzat az ÁSZ felé teljesített tanúsítványi adatszolgáltatás során a korrekció lakásállományra gyakorolt hatását – tényszerűen – az ellenőrzött éveken átvezette.

Az önkormányzati lakások számának jogcím szerinti változását a 4. ábra -szemlélteti.

A lakásállomány változásában jelentős szerepet játszott a 2029/2017 (XII. 27.) Korm. határozatban¹⁶, illetve a projekt tervdokumentumaiban foglaltak végrehajtása, a Magyarország Kormánya által a Hős utca 15/A–B szám alatti ingatlan helyzetének rendezésére biztosított 2100 M Ft keretösszegeből az Önkormányzat 1910 M Ft-ot felhasznált. Ebből az összegből az Önkormányzat a 2020-2021. évben 45-45 lakást vásárolt a Hős utcai lakóktól, illetve a Hős utcai bérlakásban élők elhelyezése érdekében. Az ÁSZ ellenőrzés jó gyakorlatként értékelte, hogy az Önkormányzat a 2023-2024. években megvásárolt lakásokkal

6. ábra

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSÁLLOMÁNY LAKBÉR MEGÁLLAPÍTÁS MÓDJA SZERINTI MEGOSZLÁSÁNAK ALAKULÁSA A FŐVÁROSI KERÜLETEK ADATAIHOZ KÉPEST A 2020-2024. ÉVEKBEN



Forrás: Ellenőrzött szervezetek és a KSH adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

Az ellenőrzött időszakban az Önkormányzatnál határozatlan időre bérbeadott lakások részaránya folyamatosan csökkent, 68,4%-ról 54,0%-ra, **a határozott idejű bérleti szerződésű lakások részaránya pedig fokozatosan nőtt** 31,6%-ról 46,0%-ra. A határozott idejű szerződések számának növekedése az Önkormányzat célkitűzései között dokumentáltan nem szerepelt, ugyanakkor lehetőséget adott a lakáscserék, lakásösszevonások lebonyolítására és a rossz műszaki állapotú ingatlanok értékesítésére, valamint könnyebb hozzáférhetőséget biztosított a rászoruló rétegek számára a lakhatás biztosítására szociális alapon meghatározott bérleti díj mellett. A lakás bérbeadására vonatkozó döntést a Közjóléti Bizottság, a határozatlan időre szóló bérbeadással kapcsolatos döntést a Képviselő-testület hozta meg.

A 2020-2024. években történt lakáskiutalások során összesen 5971 lakó beköltözésére került sor. A lakásba költözők száma az ellenőrzött időszakban évenként hasonlóan alakult (1055-1314 fő), a kiutalással érintett lakások laksűrűsége (egy lakásra jutó lakók száma) 2,4 fő. Az ellenőrzött időszakban a tárgyévben önkormányzati tulajdonú lakásba költöző személyek száma összesen átlagosan 25,4%-át tette ki az önkormányzati tulajdonú lakásban lakók létszámának. A megüresedett lakások száma az időszakban emelkedett, ugyanakkor a tárgyévi lakásigénylések száma csökkenő tendenciát mutatott.

III. LAKÁSGAZDÁLKODÁSBÓL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK

A lakásgazdálkodásból származó kiadások minden évben jelentősen, az ellenőrzött időszakban összesen 3517,6 M Ft-tal haladták meg a lakásgazdálkodásból származó bevételeket. A negatív egyenleget elsősorban a KVZRT felé történő – a lakásgazdálkodással összefüggésben keletkezett veszteségeinek ellensúlyozására szolgáló – kompenzáció, illetve a lakásvásárlások és felújítások okozták. Az eltérést az Önkormányzat a közhatalmi bevételeiből finanszírozta. A különbségből **912,6 M Ft a lakáshasznosítás, 2605,0 M Ft a lakásgazdálkodás további tevékenységei során keletkezett.**

A lakásgazdálkodásból származó bevételek és kiadások összetételének alakulását a 2020-2024. években a 7. ábra szemlélteti.

Piaci alapon történő bérbeadásra utoljára az ellenőrzött időszakot megelőzően, a 2015-2016. években került sor, melynek során a bérleti díj meghatározása licit alapján történt. Az Önkormányzat az ellenőrzött időszakban a licit eljárást nem alkalmazta, ugyanakkor Lakásrendeletének¹⁸ 23. §-a az ellenőrzött időszak egészében lehetőséget adott annak alkalmazására. **A lakásrendeletben rögzített eljárás jogi kockázatot hordoz, mivel biztosítja, hogy a licit során a lakbér mértéke a Lakás tv. 34. § indoklásában foglaltakkal ellentétben „szabad megállapodás” tárgyává váljon és annak konkrét összegét ne a helyi rendelet keretei határozzák meg.**

Az Önkormányzat költségelven nem adott bérebe lakásokat. **Az Önkormányzat nem végzett** - az Ltv. 34. § (4)-(5) bekezdése szerint - **arra vonatkozó számításokat, hogy mint bérbeadónak, az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek**, így a piaci alapon bérbeadott lakások esetében nem volt megállapítható, hogy az abból származó bevétel nyereséget is tartalmazott-e az ellenőrzött időszakban. Az Önkormányzat – az ellenőrzött időszakot megelőzően – a piaci alapon történő bérbeadás során nyilvános forrásból elérhető lakáspiaci információk elemzése alapján határozta meg a bérleti díjakat, figyelemmel arra, hogy a licit alapjául szolgáló legkisebb bérleti díj a lakáspiaci bérleti díj alatt maradjon.

A 2024-ben már csak öt piaci alapon bérbeadott önkormányzati lakás legkisebb bérleti díja az ellenőrzött időszakban nem változott, elmaradása a budapesti X. kerületi átlagos lakáspiaci lakbértől a 2020-2022. években 30,0-40,0% közötti, 2023-2024. években 50,0% feletti értéket mutatott. Az elmaradás a 2023-2024. években jelentős volt, ugyanakkor ezen lakások számának csökkenő tendenciája támogatta az Önkormányzat azon tudatos törekvését, hogy a szociális szempontokat helyezte előtérbe.

Az Önkormányzat a szociális alapon bérbeadott lakások lakbérért a bérlő jövedelmi viszonyaitól függően határozta meg, ugyanakkor legmagasabb összegű bérleti díj 2023. szeptember 30-ig megközelítette (840 Ft/m²), 2023. október 1-jétől meghaladta (2000 Ft/m²) a piaci alapon bérbeadott lakás legkisebb bérleti díját (70 m² alapterületig 1000 Ft/m²). A szociális alapon bérbeadott lakások bérleti díjának a lakásrendeletben megállapított legmagasabb értéke meghaladta a piaci alapon bérbeadott lakások bérleti díjának mértékét.

A KSH adatai alapján 2023-2024 között a X. kerületben kiadó lakások átlagos lakbére 17,7%-kal nőtt, szemben az Önkormányzat 80% körüli emelésével, azonban 2024-re az egy m²-re jutó X. kerületi lakások

8. ábra

A LEGMAGASABB ÖNKORMÁNYZATI BÉRLETI DÍJAK ÉS A KERÜLETI ÁTLAGOS BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBE (FT)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

bérleti díja (4440 Ft/m²) még így is több, mint kétszerese volt az önkormányzati legmagasabb bérleti díjnak (2000 Ft/m²). Az Önkormányzat által alkalmazott bérleti díjak és hasznosítási kategóriák – a 2015-2016. években elhatározott szándéknak megfelelően – hozzájárultak a szociálisan hátrányosabb helyzetűek lakhatási nehézségeinek enyhítéséhez.

A X. kerületi kiadó lakások, illetve az önkormányzati lakások legmagasabb m² árát és azok arányát a 2020-2024. években a 8. ábra mutatja be.

Mind a bérleti díjhátralék, mind a közüzemi díjhátralék esetében az Önkormányzat részletfizetési lehetőséget biztosított a hátralékkal érintett bérlők számára, valamint egyedi ügyekben jogi eljárást indítottak a tartozások behajtására. Az önkormányzati igények érvényesítését, a behajtás sikerességét ugyanakkor objektív tényezők is (legális jövedelem hiánya, elhúzódó bírósági eljárások) hátráltatták. A hátralékok kezelésének folyamatához eljárásrend nem kapcsolódott. A KVZRT a Közzolgáltatási Szerződésben megjelölt hátralékkezelési feladatait a Lakásrendelet szabályai szerint végezte, amelynek 25. §-a azonban csak a részletfizetés időszakáról rendelkezett. Az ÁSZ véleménye szerint a hátralékkezelési folyamat szabályozása egységes keretet adhatott volna a hátralékok behajtásának gyakorlati megvalósításához, támogatva a felelős vagyongazdálkodást.

VI. BÉRLAKÁSÁLLOMÁNY FEJLESZTÉSE, A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGÉNEK VÁLTOZÁSA

Az Önkormányzat a bérlakásállomány fejlesztésére célul tűzte ki a kezelt portfólió tisztítását, a megszüntetendő épületekből a bérlők kiköltöztetését, a leromlott lakásállomány szanálását, az épületek értékesítését, bontását, a Hős utcai projekt keretében a lakóépület kiürítését és értékesítését, az alacsony komfortfokozatú lakások értékesítését, lakásállományból történő kivonását.

A meglévő lakásállomány fejlesztésére, felújítására az Önkormányzat az ellenőrzött időszakban – változó tendencia mellett – összesen 1321,2 M Ft-ot fordított, amely 2024-ben volt a legmagasabb (540,4 M Ft) és lakásonként átlagosan 229,0 E Ft kiadást jelentett.

Az önkormányzati lakásállományhoz kapcsolódó felújítás, beruházás összege minden évben meghaladta a lakásállomány után a tárgyévben elszámolt értékcsökkenési leírás összegét.

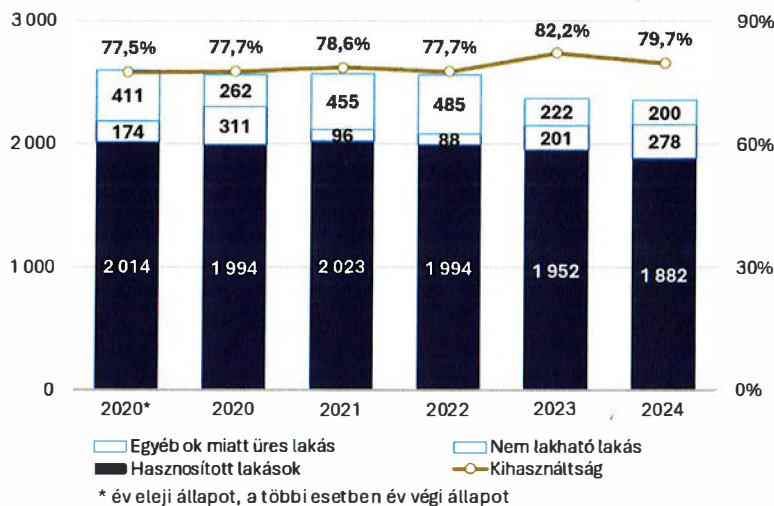
Az értékcsökkenés mértéke az ellenőrzött időszakban 1,25-1,75% között mozgott, mivel a lakásállományban 214 műemlék jellegű lakás szerepelt, így esetükben az Önkormányzat nem számolt el értékcsökkenést.

A teljes időszak vonatkozásában a felújítások, beruházások értéke (1321,21 M Ft) az elszámolt összes értékcsökkenés (682,0 M Ft) közel kétszeresét (193,7%) jelentették, tehát az értékcsökkenések kompenzálásához szükséges mértéken felül hajtották végre a vagyonpótlást, biztosítva a lakásvagyon könyv szerinti értékének megőrzését. 2024. évben az eszközpótlási arány kiemelkedő volt, 3,5%.

Fontos ugyanakkor felhívni arra a figyelmet, hogy a Számv. tv.¹⁹ és az Áhsz.²⁰ előírásai alapján az értékcsökkenés elszámolását a lakások bekerülési – azaz a lakásállomány meghatározó része vonatkozásában az 1990. évben megállapított – értéke figyelembevételével számítják. Így a számviteli előírások alapján számított értékcsökkenési leírás kompenzálása önmagában nem biztosítja a vagyonérték megőrzését.

10. ábra

AZ ÖNKORMÁNYZAT HASZNOSÍTOTT ÉS ÜRES LAKÁSAINAK SZÁMA ÉS A KIHASZNÁLTSÁG A 2020-2024. ÉVEKBEN



* év eleji állapot, a többi esetben év végi állapot
Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

A hasznosított, illetve a nem hasznosított, üresen álló lakások számát és a lakásállomány kihasználtsági fokát a 10. ábra szemlélteti.

Az 585-ről 478-ra csökkenő nem hasznosított, üres lakásállományon belül a 2020-2023. években a szükség- és egyéb lakások domináltak (átlagosan 41,7%). 2024 végére azonban a komfortos lakások váltak a hangsúlyosabbá (42,3%; 202 lakás). 2023-tól az összkomfortos lakások száma is emelkedett, tekintettel arra, hogy a 2023. évi jelentős lakbéremelést követően a magasabb bérleti díj miatt a bérlők egy része nem bérelte tovább a lakásokat.

A hasznosított lakások átlagos mérete (39,8-52,6 m²) mindegyik évben meghaladta a nem hasznosított, üres lakások méretét (34,5-37,9 m²). A hasznosított és nem hasznosított lakások mérete a 2023. évben közelített egymáshoz a legjobban, a különbség csak 3 m² volt.

A nem hasznosított, üresen álló lakásokból a nem lakható (pl. felújítás alatt álló) lakások aránya 29,7%-ról 58,2%-ra (174-ről 278-ra) nőtt 2020-2024 között. Ezzel szemben az egyéb ok (pl. bérlőkijelölés folyamatban) miatt üres ingatlanok száma és aránya (70,3%-ról 41,8%-ra) is mérséklődött.

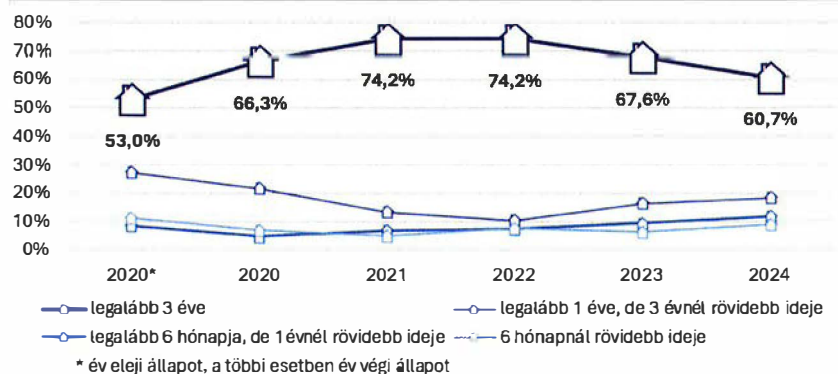
Az üresen álló lakásokból a legnagyobb hányadot a 2020-2024 közötti időszakban a legalább három éve üresen álló lakások képviselték (53,0%-74,2%). A magas arány két okra vezethető vissza. Egyrészt az értékesítésre kijelölt ingatlanok lakásait az Önkormányzat már nem hasznosította, másrészt az üresen álló lakások egy része felett szerződés alapján a testületek rendelkeztek bérlőkijelölési joggal, így az Önkormányzat nem hasznosíthatta őket.

A nem hasznosított, üres lakásállomány használaton kívüli időtartama szerinti alakulását a 11. ábra szemlélteti.

A nem hasznosított, üresen álló lakások hasznosításba vételének, a bérlőcserék felgyorsulására utal, hogy az egyéb ok miatt üres (pl. bérlőkijelölés folyamatban) lakások száma jelentősen csökkent a 2024. évre (200 lakás) a 2020. január 1-jei állapothoz képest (411 lakás).

11. ábra

AZ ÖNKORMÁNYZATI ÜRES LAKÁSÁLLOMÁNY HASZNÁLATON KÍVÜLISÉG IDŐTARTAMA SZERINTI ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN



* év eleji állapot, a többi esetben év végi állapot
Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

JAVASLATOK

Az ÁSZ tv. 33. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az ellenőrzött szervezet vezetője köteles a jelentésben foglalt megállapításokhoz kapcsolódó intézkedési tervet összeállítani és azt a jelentés kézhezvételétől számított 30 napon belül az ÁSZ részére megküldeni. Az ÁSZ a jelentésben foglalt megállapításokhoz kapcsolódóan az alábbi javaslatok tekintetében várja el az intézkedési terv elkészítését.

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÖBÁNYA ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERE RÉSZÉRE

- 1. Intézkedjen az Állami Számvevőszék nyilvánosságra hozott jelentésének a kézhezvételét követő 30 napon belül a Képviselő-testület elé terjesztéséről.*
- 2. A kitűzött célok teljesítése mérésének, objektív értékelésének érdekében kezdeményezze, hogy az Önkormányzat által kitűzött, lakásgazdálkodással kapcsolatos stratégiai célkitűzésekhez készüljenek akciótervek, amelyek részletezik a kapcsolódó feladatokat, határidőket, felelősöket, indikátorokat.*
- 3. A lakások hasznosításának előmozdítása, indokolt esetben elidegenítése érdekében vizsgálja meg az üresen álló lakásállomány csökkentésére tett intézkedések hatékonyságát.*
- 4. Vizsgálja meg a bérlakásokkal kapcsolatos hátralékok csökkentését elősegítő intézkedések hatékonyságát, különös tekintettel a bérleti díjhátralékokra.*
- 5. Kezdeményezze az Önkormányzat lakásállományának állag szerinti összetételére vonatkozó, folyamatos nyomonkövetés lehetőségét biztosító nyilvántartás kialakítását és folyamatos vezetését, elősegítve ezzel a döntéselőkészítést a lakások felújításáról, és a felújítási kiadások tervezését.*
- 6. Kezdeményezze a piaci alapon hárheadott lakások lakhérének meghatározása vonatkozásában a Lakásrendelet és a Lakás tv. 34. § indoklásában foglaltak összhangjának megteremtését.*

költségvetési, de különösen jogi és társadalmi-szociális eszközrendszerétől. A Tervezet által felvonultatott számos demográfiai és gazdálkodási statisztikai adat felsorolása a megfelelő összefüggések és következtetések bemutatása nélkül öncélú, és számos esetben félrevezető lehet.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének tudatos és kifejezett döntése – amely az erre hivatott, a lakásgazdálkodás elveit és eszközeit a törvényi felhatalmazás keretei között meghatározó lakásrendeletben megjelenik – a szociális cél elsődlegessége. Az Önkormányzat lakásainak a hasznosítása – a Tervezet 6. oldalán felsorakoztatott demográfiai és társadalmi statisztikai mutatókra is figyelemmel – az álláspontunk szerint csak így szolgálhat hatékony lakáspolitikai eszközként.”

Az el nem fogadás indoka:

A jelentéstervezet több helyen (9., 17., 18. oldal) is kiemeli azt a társadalmi szempontból figyelemre méltó törekvést, hogy a szociálisan hátrányosabb helyzetűek lakhatási nehézségei csökkenjenek, ugyanakkor az ellenőrzés - a jelentéstervezet ellenőrzés módszere fejezetében leírtak szerint - az Önkormányzat lakásállományának főbb adatai alapján, azok tényszerű bemutatásával, az adatok és tendenciák tervekkel való összevetésével történt.

Az észrevételben bemutatott módszertani felvetések a jelentéstervezet megállapításait nem vitatják, ezért azok módosítása nem indokolt.

2.

Az észrevétellel érintett megállapítás:

„Az Önkormányzat rendelkezett a bérlakásokkal kapcsolatos stratégiával, koncepcióval az ellenőrzött időszakban, azonban az azokban megfogalmazott tervek, célok megvalósítását elősegítő akciótervek - amelyek részletezték volna a feladatokat, azok határidejét és felelősét, mérőföldköveket, indikátorokat - nem készültek. Egy konkrét cél teljesítése – lakóépület kiürítése és értékesítése – eredményes volt, azonban a fejlesztésekre, a fedezettségre és a hátralékkezelésre kitűzött célok az ellenőrzött időszakban részben valósultak meg. Konkrét, rövidtávú akciótervek és célértékek hiányában a célok teljesülésének nyomon követése és eredményességének megítélése az Önkormányzat részéről nem valósulhatott meg, a tervek előrehaladását csak a KVZRT által készített évenkénti beszámolóokban és félévenkénti tájékoztatókban tudta figyelemmel kísérni.” (Összefoglalás, 6. oldal utolsó bekezdése)

Az észrevétel tartalma:

„A Tervezet 6. oldalán megfogalmazott állítással ellentétben az álláspontunk szerint az Önkormányzat lakásgazdálkodási céljai teljesítése eredményességének megítélése megvalósulhatott és meg is valósult. Tekintettel arra, hogy a célok meghatározása szintjének és a teljesülés ellenőrzésének nincs jogszabályban meghatározott vagy bármely szakmai szabály szerint kötelező eszköze, az Önkormányzat szabadon alakítja ki a célkitűzés, az ellenőrzés és a mérés eszközrendszerét.”

Az el nem fogadás indoka:

A jelentéstervezet ellenőrzés módszere fejezetében leírtak szerint az ÁSZ javaslataival az Önkormányzat felelősségteljes, tervszerű gazdálkodását kívánja támogatni, amely során többek között az Önkormányzat szabadon alakítja ki a célkitűzés, az ellenőrzés és a mérés eszközrendszerét. Ugyanakkor az ÁSZ

Az észrevétel tartalma:

„A Tervezet 6., 11. és 12. oldalán említett, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) rendszeres beszámolója és tájékoztatása mellett az Önkormányzat 2025. évi ingatlankezelési koncepciója átfogóan is áttekintette a lakásgazdálkodási célok teljesülését, és meghatározta a következő időszak céljait és részletes feladatait is.

Az ellenőrzéssel érintett időszakban is folyamatos volt ugyanakkor az Önkormányzat Képviselő-testületének és felelős bizottságának az ellenőrzési és értékelési tevékenysége, valamint a célok és feladatok folyamatos megerősítése az Önkormányzat költségvetéséről szóló rendeletek megalkotása és azok előterjesztéseinek elfogadása, a zárszámadásokról szóló rendeletek és előterjesztések megtárgyalása és elfogadása, a Vagyonkezelő üzleti tervének meghatározása és az annak végrehajtásáról szóló beszámoló elfogadása, a képviselő-testületi és bizottsági döntések végrehajtásáról szóló előterjesztések megtárgyalása, vagy akár az egyedi lakásgazdálkodási döntések meghozatala és azok előterjesztéseinek megtárgyalása során. Ezen részletes és aktuális feladatmeghatározások és ellenőrzési eszközök mellett valamely, a formális eredményesség felmutatására alkalmas akcióterv megalkotása nem segítené elő az Önkormányzat céljainak teljesítését és annak figyelemmel kísérését, a Tervezet 23. oldal 2. pontjában megfogalmazott javaslat nem mozdítja elő az eredményesség növelését.”

Az észrevétel részben elfogadásának indoka:

A jelentéstervezet 1. I. pontja tartalmazza az Önkormányzat ellenőrzési és értékelési gyakorlatában 2020-2024. években készült dokumentumok körét, amelyek a stratégiai dokumentumokon kívül főként beszámolókat, tájékoztatókat jelentettek. Azáltal, hogy a stratégiai dokumentumokban részcélok, részfeladatok, ahhoz kapcsolódó határidők, felelősök és indikátorok nem kerültek meghatározásra, ezek (arányos) teljesülését sem tudták bemutatni a 2020-2024. évi beszámolókat, tájékoztatókat, rendeleteket (költségvetési-, zárszámadási rendeletek és előterjesztések, KVZRT üzleti tervei, beszámolóit). A feladatellátás eredményességét a koncepciók és stratégiák mellett az akciótervek által részletesen meghatározott célok, indikátorok és a ténylegesen megvalósult eredmények összevetése révén lehet meghatározni és figyelemmel kísérni.

Az Önkormányzat (honlapján található) ellenőrzött időszakra vonatkozó költségvetési rendeletei (az előterjesztések nem elérhetőek) lakásokkal kapcsolatban az alábbiakat tartalmazzák:

- a költségvetési szerv a foglalkoztatottja részére lakásépítési és lakásvásárlási támogatást nyújthat,
- a KVZRT részére lakásfelújításra betervezett összeg.

Az Önkormányzat által megküldött, ellenőrzött időszakra vonatkozó zárszámadási előterjesztései és rendeletei lakásokkal kapcsolatban az alábbiakat tartalmazzák:

- a KVZRT feladatai között kiemelkedő jelentőségű a lakás- és a nem lakás céljára szolgáló helyiséggazdálkodás,
- a KVZRT adott évi lakás- és helyiséggazdálkodással, valamint parkolászemeltetéssel kapcsolatos bevételeiről és kiadásairól készített beszámolóját az előterjesztés melléklete tartalmazta,
- a KVZRT által végzett lakás- és nem lakás célú helyiséggazdálkodási, továbbá intézményüzemeltetési és -karbantartási feladatokra biztosított összeget,

„A lakásgazdálkodásból származó kiadások minden évben jelentősen, az ellenőrzött időszakban összesen 3517,6 M Ft-tal haladták meg a lakásgazdálkodásból származó bevételeket. A negatív egyenleget elsősorban a KVZRT felé történő – a lakásgazdálkodással összefüggésben keletkezett veszteségeinek ellensúlyozására szolgáló – kompenzáció, illetve a lakásvásárlások és felújítások okozták. Az eltérést az Önkormányzat a közhatalmi bevételeiből finanszírozta.” (15. oldal, utolsó bekezdés)

Az észrevétel tartalma:

„A Tervezet az álláspontunk szerint nem megfelelően értékeli az Önkormányzat lakásgazdálkodásból származó kiadásai és bevételei összevetését. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a lakásgazdálkodás szociális célját tekinti elsődlegesnek, a jogszabályi és szerződéses keretek között a legelesettebb, legsérülékenyebb társadalmi csoportok, illetve személyek számára biztosít lakhatást. Ezen célkitűzés teljesítésének ára van, amellyel az Önkormányzat tudatosan tervez, amelyet vállal. Az Önkormányzat kötelezettsége, hogy a közhatalmi bevételeiből is finanszírozza a szociális feladatainak az ellátását, ez nem tekinthető gazdaságossági kérdésnek. Csakúgy, mint a települési szociális támogatások rendszere, amelynek bevételi alapja egyáltalán nincs, ugyanakkor számottevő kiadást jelent az Önkormányzat számára a gondoskodás célkitűzésének a teljesítése érdekében.

Az Önkormányzat ugyanakkor a pénzügyi egyensúly megteremtése érdekében egyértelmű intézkedést tett a lakásrendelet módosításával, a bérleti díjak felülvizsgálata a pénzügyi egyensúly javítását célozta.”

Az észrevétel részben elfogadásának indoka:

Az észrevételben foglaltak megerősítik azt a jelentéstervezetben több helyen is megjelenő megállapítást, hogy a lakások döntő többségét az Önkormányzat szociális alapon adta bérbe, illetve, hogy a lakásgazdálkodás bevételeit meghaladó kiadások közhatalmi bevételből kerültek finanszírozásra.

Az ÁSZ véleménye szerint a lakásgazdálkodás során a stratégiai- és társadalmi célok és a hatékonyság mellett figyelemmel kell lenni a pénzügyi fenntarthatóságra és egyensúlyra is. A jelentéstervezetben bemutatásra kerültek a lakásgazdálkodás bevételei és kiadásai, amelyek a pénzügyi egyensúlyt befolyásoló tényezők. Az észrevétel megerősíti azt a megállapítást, hogy a 2023. október 1-jétől végrehajtott lakbéremelés miatt a lakáshasznosításból származó bevételek 2024. évben már meghaladták a lakáshasznosításból származó kiadásokat, így a pénzügyi egyensúly javult.

A jelentéstervezetben a tényhelyzet rögzítésére és nem értékelésre, minősítésre került sor.

Az észrevétel a jelentéstervezet kapcsolódó megállapításait nem vitatja. Figyelemmel azonban arra, hogy az Önkormányzat a lakásgazdálkodás szociális célját tekinti elsődlegesnek, amely intézkedésiben visszatukrozdlik, a jelentéstervezetből a 10. oldal, keretes rész, második bekezdése törlésre került.

5.

Az észrevétellel érintett megállapítás:

„Az Önkormányzat felé fennálló közüzemi díjhátralék ugyan 12,0%-kal csökkent, de a lakásbérlők bérleti díjhátralékának 23,6%-os emelkedése azt eredményezte, hogy a teljes hátralékállomány növekedett.” (Összefoglalás, 9. oldal első mondat)

A Tervezet 23. oldal 4. pontjában megfogalmazott javaslat a fentiekre tekintettel értelmezhetetlen, nem megvalósítható, a kezdeményezés eszközök hiányában nem tudja előmozdítani a hátralékok csökkentését.”

Az észrevétel részben elfogadásának indoka:

Az Önkormányzat a határozott idejű szerződések arányának növelésével illetve a tartozásmentességről szóló igazolások alkalmazásával elérte a közüzemi díjtarozások csökkenését, de a bérleti díjhátralékok mérséklésére ezen eszközök nem voltak hatással.

Az Önkormányzat Lakásrendeletének 18. § (3) bekezdése a határozott idejű szerződések esetében rendelkezik arról, hogy új lakásbérleti jogviszony létesíthető, ha felmondási ok nem áll fenn. A 8. § (1) bekezdés b) pontja határozza meg, hogy lakásbérleti jogviszony nem létesíthető azzal a személlyel, akinek tartozása áll fenn. A Lakásrendelet ugyanakkor nem írja elő, hogy a hátralékkal rendelkező határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező személyekkel csak határozott idejű szerződés köthető.

Tekintettel arra, hogy a bérleti díjhátralék állomány az ellenőrzött időszak elejéről az ellenőrzött időszak végére 510,5 M Ft-ról 595,4 M Ft-ra emelkedett, kockázatként jelentkezhet a jövőben forráselvonás más önkormányzati feladatokról.

Köszönjük polgármester úr és jegyző úr tájékoztatását arról, hogy 2025. évben a lakásgazdálkodási bevételek vonatkozásában a beszédési hatékonyság már 97,4% volt, azonban a jelentéstervezet módosítása e tekintetben – az ellenőrzött időszakon túli esemény miatt – nem indokolt.

Figyelemmel az észrevételben és a 4. pontban foglaltakra, a jelentéstervezetből a 10. oldal, keretes rész, második bekezdése törlésre került és a 23. oldalon szereplő, negyedik javaslatot az alábbiak szerint módosítottuk: „Vizsgálja meg a bérlakásokkal kapcsolatos hátralékok csökkentését elősegítő intézkedések hatékonyságát, különös tekintettel a bérleti díjhátralékokra.”

6.

Az észrevétellel érintett megállapítás:

„Az ellenőrzött időszakban a hátralékkal érintett lakások száma 728-ról 1062-re, 45,9%-kal emelkedett. A 2024. év végén a teljes önkormányzati lakásállomány (2360 lakás) 45,0%-a, a hasznosított lakások (1882 lakás) 56,4%-a volt hátralékkal érintett. Az egy hasznosított lakásra jutó hátralék összege a kezdeti 455,4 E Ft-ról 505,7 E Ft-ra, 11,0%-kal emelkedett.” (19. oldal, második bekezdés)

Az észrevétel tartalma:

Az ellenőrzött időszakban a hátralékkal érintett lakások magas arányának az oka, hogy egy lakás többször is szerepelhet a hátralékos lakások között, ha az újbóli bérbeadás esetén az új bérlő sem fizet határidőben.

Az észrevétel részben elfogadásának indoka:

Az Önkormányzat által a Központi Statisztikai Hivatal felé történő OSAP 1080 nyilvántartási számú „Jelentés az önkormányzatok lakásgazdálkodási tevékenységéről” című, 2020. és 2024. évi

II. FÜGGELÉK: ELLENŐRZÉSI MEGKÖZELÍTÉS

AZ ELLENŐRZÉS JOGALAPJA

Az ellenőrzés jogszabályi alapját az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 1. § (3) és 5. § (2) - (3) bekezdései képezték.

AZ ELLENŐRZÉS CÉLJA

Az ellenőrzés célja annak feltárása és bemutatása volt, hogy az ellenőrzött időszakban hogyan változott az önkormányzatok tulajdonában lévő lakásállomány és annak összetétele és a tervekkel összhangban, az eredményesség és a vagyon megőrzésének elveire figyelemmel történt-e az önkormányzati lakások hasznosítása.

AZ ELLENŐRZÉS TÍPUSA

Rendszerellenőrzés.

AZ ELLENŐRZÉS TÁRGYA

Az ellenőrzés tárgyát képezte a kiválasztott önkormányzatok tulajdonában lévő lakásállomány jellemző adatainak, trendjeinek, azokról az önkormányzatok nyilvántartott adatainak összessége, az ingatlangazdálkodási stratégiák, tervek, koncepciók, egyéb célok dokumentumai, a tervadatok, a tényadatok, valamint azok összevetései, kiértékelései.

Az ellenőrzés kiterjedt minden olyan körülményre és adatra, amely az ÁSZ jogszabályban meghatározott feladatainak teljesítéséhez, valamint a program végrehajtása folyamán felmerült újabb összefüggések feltárásához volt szükséges.

AZ ELLENŐRZÉS HATÓKÖRE ÉS TERÜLETE



Az ÁSZ ellenőrzése az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány vonatkozásában, az ellenőrzött szervezet és az ellenőrzést támogató szervezet által szolgáltatott adatok elemzésére, tényszerű értékelésére terjedt ki, felhasználva a KSH által közzétett, az önkormányzati lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó nyilvános adatokat is.

Kőbánya, Budapest X. kerületének területe 32,49 km². Lakossága a 2020. évi 76 415 főről 2024-re 2050 fővel, 74 365 főre csökkent, a KSH adatai alapján.

AZ ELLENŐRZÉS MÓDSZERE ÉS AZ ELLENŐRZÉSI BIZONYÍTÉKOK KÖRE

Az ÁSZ az ellenőrzést a nemzetközi standardokat irányadónak tekintve az ellenőrzési program szempontjai, az ellenőrzött időszakban hatályos jogszabályok, az ellenőrzés szakmai szabályok és módszertanok figyelembevételével végezte.

Az ellenőrzés lefolytatásához az ellenőrzött, illetve ellenőrzést támogató szervezetek a tanúsítványok kitöltésével, valamint az ÁSZ által kért dokumentumok, adatok, információk megküldésével szolgáltatott adatokat. Felhasználásra kerültek továbbá a KSH által közzétett, az önkormányzati lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó nyilvános adatok, valamint a KSH által rendelkezésre bocsátott – nyilvánosan csak összevontan elérhető – kerületre vonatkozó adatok.

Az ellenőrzési bizonyítékként felhasználható adatforrások közé tartoztak egyrészt az ellenőrzési programban felsorolt adatforrások, másrészt adatforrás minden - az ellenőrzés folyamán - feltárt, az ellenőrzés szempontjából információkat tartalmazó dokumentum.

Az ellenőrzés az Önkormányzat lakásállományának főbb adatai alapján, azok tényszerű bemutatásával, az adatok és tendenciák tervekkel való összevetésével történt.

Az ellenőrzés fókuszterületének értékeléséhez szükséges bizonyítékok megszerzése az ellenőrzött szervezet és az ellenőrzést támogató szervezet által rendelkezésre bocsátott dokumentumokra, adatokra alapozva, továbbá kérdésfeltevés (információkérés), valamint elemző eljárás útján történt.

Az ellenőrzés az Önkormányzat közvetlen tulajdonában álló lakások mellett kiterjedt a többségi önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok, illetve költségvetési szervek tulajdonában álló lakásállományra is, figyelemmel az Nvtv.-ben foglaltakra, miszerint a nemzeti tulajdonban, illetve többségi nemzeti résztulajdonban lévő gazdasági társaságok vagyontól közvetett nemzeti vagyonnak kell tekinteni, és annak vonatkozásában az Alaptörvény és az Nvtv. átláthatóságra és célhoz kötött felhasználására vonatkozó rendelkezéseit szükséges érvényre juttatni.

Az ÁSZ ellenőrzés során nem vizsgáltuk teljeskörűen az Önkormányzat ingatlangazdálkodását és a helyiségekkel való gazdálkodást sem. Megállapításainkkal, javaslatainkkal nem a bevételnövelő, vagy kiadáscsökkentő döntések meghozatalát szorgalmazzuk, hanem az Önkormányzat felelősségteljes, tervszerű gazdálkodását kívánjuk támogatni, figyelemmel arra, hogy a tervek, célok megfogalmazása és végrehajtása során saját feladatellátása és lehetőségei szerint határozza meg bevételeinek és kiadásainak összhangját.

hasznosítás	A tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely - a tulajdonjog átruházását nem eredményező - jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását (Forrás: Nvtv. ²⁴ 3. § (1) bekezdés 4. pontja)
hasznosítási kategóriák	Lakástörvény 34.§ (1) bekezdésében az önkormányzati lakások lakbérének mértékét meghatározó kategóriák (szociális helyzet alapján vagy költségelven, vagy piaci alapon (Forrás Lakás tv. 34.§ (1) bekezdés)
Hős utcai projekt	1101 Budapest, Hős utca 15/A-B szám alatti épület kiürítése és átadása a Magyar Államnak. Az épület évekig a kerület két legrosszabb helyzetű szegregátuma között szerepelt, a megvalósítást Magyarország Kormánya által 2017-ben megítélt támogatás tette lehetővé. Az Önkormányzat az épületben lakók lakásait vásárolta meg, vagy máshol biztosított elhelyezést az épületben lakó bérlőknek. A feladat végrehajtását elősegítette, hogy Magyarország Kormánya 2029/2017. (XII. 27.) Korm. határozatában 2100 M Ft-ot biztosított az ingatlan helyzetének rendezésére. Projektet alátámasztó tervdokumentumok: ITS, a Budapest X. kerület, Hős utca 15/a-b szám alatti ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséről szóló 309/2017. (IX. 21.) KÖKT határozat, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő egyes ingatlanok helyzetének rendezéséről szóló 134/2018. (IV. 19.) KÖKT határozat, a Budapest X. kerület, Hős utca 15/A-B szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok tulajdonjogának a Magyar Állam részére történő átruházásáról szóló 258/2023. (VI. 22.) KÖKT határozat
komfort nélküli lakás	Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m ² -t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított. (Forrás: 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet 4. számú melléklet Fogalomjegyzék az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterhez)
komfortos lakás	Az a lakás, amely legalább 12 m ² -t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik. (Forrás: 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet 4. számú melléklet Fogalomjegyzék az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterhez)
kompenzáció	A közszolgáltatónál a közszolgáltatási kötelezettség ellátása kapcsán felmerült valamennyi közvetlen és közvetett, továbbá az ésszerű nyereséggel megnövelt költségei fedezetének biztosítására a közszolgáltatási tevékenység bevétele és a közszolgáltató részére az Önkormányzat költségvetése terhére ellentételezés formájában nyújtott állami támogatás együttes összege.
koncepció	A koncepció önmagában is értelmezhető stratégiai dokumentum, mely a stratégia átfogó, magas szintű megalapozását adja. A koncepció egy meghatározott területről készült részletes, a beavatkozások indokoltságát alátámasztó elméleti dokumentum, amely azonosítja a területtel kapcsolatos legfontosabb problémákat, meghatározza a jövőképet, és annak elérését biztosító felső szintű célokat és prioritásokat. A koncepció a stratégiától általában abban különbözik, hogy nem tartalmazza a tervezett beavatkozásokat, az eszközök meghatározását, a pénzügyi tervezést és a megvalósítás-monitoring alapelveket, csupán ezek szakpolitikai megalapozását. (Forrás: Stratégiaalkotás, stratégiai módszerek, Közigazgatási Vezetői Akadémia, Tréning háttéranyag, letöltési hely: https://tudasportal.uni-nke.hu/xmlui/bitstream/handle/20.500.12944/100175/438.pdf?sessionid=DC3627A2DD92E39EA41E04963749D3A160?sequence=2)

összkomfortos lakás	Az a lakás, amely legalább 12 m ² -t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsűtéssel) rendelkezik. (Forrás: 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet 4. számú melléklet Fogalomjegyzék az önkormányzati ingatlanvagyon-kezelésről)
portfólió tisztítás	az Önkormányzat gazdasági programjában szereplő tevékenység, amely az alábbiakat tartalmazza: - azon társasházakban lévő albetétek elidegenítése, ahol az Önkormányzat kisebbségben van, és amelyekből kevés bevétele származik, - bérlőknek lakáscsere-lehetőség felajánlása (akik nem tudják fizetni a lakbért, kisebb lakásba költözhetnének, illetve az eladásra kijelölt lakásokból való elköltöztetés, ha a bentlakó nem kívánja megvásárolni), - magántulajdonú épületekkel beépített ingatlanok átadása/eladása. (Forrás: Önkormányzat Gazdasági Programja)
piaci alapon történő bérbeadás	A piaci alapon bére adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak. (Forrás: Lakás tv. 34. § (5) bekezdés)
rövid táv	legalább egy, legfeljebb négyéves időtáv (Forrás: 38/2012. (III. 12.) Korm. rend. 7. § 5. pont)
stratégia	A stratégia a célállapot (jövőkép) elérésének átfogó terve. A stratégia egy olyan strukturált dokumentum, amely bemutatja egy adott területtel kapcsolatos legfontosabb problémákat és prioritásokat, az adott területre vonatkozó elrendő jövőképet (célállapotot), lefekteti a hosszú, közép és rövidtávú célok, beavatkozási területek és eszközök egymáshoz illeszkedő rendszerét, meghatározza a beavatkozások pénzügyi hátterét, valamint leírja a megvalósítás és monitoring alapelveit. A stratégia a koncepciónál részletesebb, a koncepciót magába foglaló dokumentum. (Forrás: Stratégiaalkotás, stratégiai módszerek, Közigazgatási Vezetői Akadémia, Tréning háttéranyag, letöltési hely: https://tudasportal.unike.hu/xmlui/bitstream/handle/20.500.12944/100175/438.pdf;jsessionid=DC3627A2BB92E39EA3E04963749D3A60?sequence=2)
szociális alapon történő bérbeadás	A szociális helyzet alapján bére adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni. A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti (Forrás: Lakás tv. 34. § (?)-(3) bekezdés)
szükséglakás	Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m ² -t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított. (Forrás: 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet 4. számú melléklet Fogalomjegyzék az önkormányzati ingatlanvagyon-kezelésről)

■ III. SZ. MELLÉKLET: KIMUTATÁS A 2020-2024. ÉVI LAKÁSGAZDÁLKODÁSI ÉS -HASZNOSÍTÁSI CÉLOKRÓL

SSZ.	2020-2024. ÉVEKRE VONATKOZÓAN MEGHATÁROZOTT CÉL	RÖVID-, KÖZÉP- VAGY HOSSZÚTÁVÚ	CÉLELÉRÉS IDŐSZAKA, HATÁRIDŐJE	CÉLMEGHATÁROZÁS DOKUMENTUMA	TELJESÜLT-E A CÉL?	
					ÖNK. SZERINT) (I/N/R)	ÁSZ SZERINT) (I/N/R)
1.	Hosszú távú bérlakásprogram kialakítása és megvalósítása	II	folyamatos (Határidőt nem foglalmaztak meg)	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Lakáskonceptiója	R	R
2.	A kezelt portfólió tisztítása	II	folyamatos (Határidőt nem foglalmaztak meg)	Gazdasági Program 2015-2020 Gazdasági Program 2021-2025	R	R
3.	A megszünetendő épületekből a bérlők kiköltöztetése, a leromlott lakásállomány szanálása, az épületek értékesítése, bontása	II	folyamatos (Határidőt nem foglalmaztak meg)	Gazdasági Program, Integrált Településfejlesztési Stratégia	R	R
4.	A bérelti díjak felülvizsgálata, a piaci viszonyok és a lakások fenntartási költségeinek figyelembevételével történő megállapítása	K	2023	Lakáskonceptió, Gazdasági Program, Vagyongazdálkodási Terv, Lakásrendelet	I	R
5.	Hátralekók behajtása, kintlévőség radikális csökkentése	K	folyamatos (Határidőt nem foglalmaztak meg)	Gazdasági Program, Vagyongazdálkodási Terv, Lakásrendelet	I	R
6.	1101 Budapest, Hős utca 15/A-B alatti lakóépület kiürítése és értékesítése	K	2023	TTS, a Budapest X. kerület, Hős utca 15/a-b szám alatti ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséről szóló 309/2017. (IX. 21.) KÖKT határozat, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő egyes ingatlanok helyzetének rendezéséről szóló 134/2018. (IV. 19.) KÖKT határozat, a Budapest X. kerület, Hős utca 15/A-B szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok tulajdonjogának a Magyar Állam részére történő átruházásáról szóló 258/2023. (VI. 22.) KÖKT határozat	I	I
7.	A Kőbányai Önkormányzat új Lakáskonceptiójának elfogadása	R	2025. II. félév	Külön dokumentumban nem határozták meg	R	Határidő még nem rejt le
8.	Alacsony komfortfokozatú lakások értékesítése, lakásállományból történő kivonása	R	folyamatos (Határidőt nem foglalmaztak meg)	Lakáskonceptió, szociális alapon bérbeadható lakások lakásgazdálkodásból történő kivonásáról szóló 4/2020. (III. 18.) polgármesteri határozat, szociális alapon bérbeadható lakások lakásgazdálkodásból történő kivonásáról szóló 304/2020. (XII.18.) polgármesteri határozat, egyes szociális alapon bérbeadható lakások lakásgazdálkodásból történő kivonásáról szóló 310/2023. (IX. 21.) KÖKT határozat	I	R

Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés



**ÁLLAMI
SZÁMVEVŐSZÉK**

1052 Budapest, Apáczai Csere János u. 10. | 1364 Budapest 4., Pf. 54
www.asz.hu | szamvevoszek@asz.hu
telefon: +36 1 484 9100