

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

**Előterjesztés
a Népjóléti Bizottság részére
a lakásbérlemények ellenőrzésének tapasztalatairól szóló tájékoztatóról**

I. Tartalmi összefoglaló


Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és lakások béréről szóló 68/2008. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 25. § (4) bekezdése, valamint az Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között érvényben lévő Közszolgáltatási Keretszerződés 1. melléklete 1.1.19 pontja egyaránt éves beszámolási kötelezettséget ír elő a Vagyonkezelő részére a lakásbérlemények ellenőrzésének tapasztalatairól.

A Vagyonkezelő elkészítette a lakásbérlemények 2011. évi ellenőrzésének tapasztalatairól szóló tájékoztatót, amit az előterjesztés 1. melléklete tartalmaz.

II. Döntési javaslat


Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága a lakásbérlemények 2011. évi ellenőrzésének tapasztalatairól szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Budapest, 2012. február 29.



Weeber Tibor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Tájékoztató
a lakásbérlemények 2011. évi ellenőrzésének
tapasztalatairól

Budapest, 2012. február

Készítette: Pfeifer Istvánné kezelési igazgató

1. Előzmények

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 68/2008. (XII.20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és lakások béréről szóló rendelet 25.§. (4) bekezdése, valamint az Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között érvényben lévő Közzolgáltatási Keretszerződés 1. számú melléklete 1.1.19 pontja egyaránt éves beszámolási kötelezettséget ír elő Vagyonkezelőnek a lakásbérlemények ellenőrzésének tapasztalatairól.

2. Statisztikai adatok

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő **lakások számának** alakulása

(db)

év	január 01-jei állapot	változás (előző évi)
2010	2 542	142
2011	2 502	36
2012	2 495	7

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakások **lakóépület-fajta** szerinti megoszlása

(db)

	önkormányzati lakóépületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
Összesen:	1 200	1 295	2 495

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában és a Vagyonkezelő kezelésében 2011. év januárjában 2 502 db lakás volt. Az állomány alig kevesebb, mint fele az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakóingatlanban (107 épületben 1 205 db lakás), míg a többi társasházban (305 társasházban 1 297 db lakás) helyezkedik el.

2011. december 31. napjára a lakásállomány száma 7 darabbal, összesen 2 495 darabra csökkent. A csökkenés oka, hogy 2011. évben 3 db lakás elidegenítésre, 1 db lakás összevonásra, 1 db lakás lebontásra és 2 db lakás a lakásállományból való törlésre került. A csökkenés az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakóingatlanokban (a lakásállományból való törlés miatt) és a társasházakban (az elidegenítés és a lakásállományból való törlés miatt) lévő lakások esetében is tapasztalható. Ennek okán, a 2011. évi záró állomány szerint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakóingatlanban (107 épületben) 1 200 db lakásra, illetve a 303 társasházban 1 295 db lakásra módosult.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakások **komfortfokozat** szerinti megoszlása 2011. december 31.-én

(db)

	szükséglakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	fél- komfortos (FK)	komfortos (K)	össz- komfortos (ÖK)	összesen
ÖL	18	383	69	543	187	1 200
TH	14	242	149	342	548	1 295
összesen:	32	625	218	885	735	2 495

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakások **szobaszám** szerinti megoszlása
2011. december 31.-én

(db)

		1	1,5	2	2,5	3	>3	összesen
SZ	ÖL	16	1	1	0	0	0	18
	TH	14	0	0	0	0	0	14
	összesen:	30	1	1	0	0	0	32
KN	ÖL	332	20	28	2	1	0	383
	TH	234	3	5	0	0	0	242
	összesen:	566	23	33	2	1	0	625
FK	ÖL	48	8	12	1	0	0	69
	TH	84	46	18	0	1	0	149
	összesen:	132	54	30	1	1	0	218
K	ÖL	267	47	190	20	16	3	543
	TH	220	37	69	10	6	0	342
	összesen:	487	84	259	30	22	3	885
ÖK	ÖL	54	58	50	11	11	3	187
	TH	72	121	198	29	118	10	548
	összesen:	126	179	248	40	129	13	735
összesen:		1 341	341	571	73	153	16	2 495

3. A bérleményellenőrzésről általánosságban

A bérleményellenőrzések három kategóriába sorolhatók:

- ütemezett (tervszerű);
- rendkívüli; valamint
- folyamatos.

Az *ütemezett bérleményellenőrzést* előre meghatározott (éves) terv alapján, a bérlő előzetes értesítése alapján végezzük. A bérleményellenőrzés alapvetően a bérbeadó (Önkormányzat) érdekeit szolgálja, hiszen ez által a bérbe adott lakás állapotáról, állagáról, illetve az ott lakók személyéről többnyire valós képet kaphat. Határozott szándékunk volt azonban az is, hogy az ellenőrzéskor a hátralékos bérlőinket felvilágosítsuk adósságkezelési lehetőségeikről.

A *rendkívüli bérleményellenőrzések* minden esetben valamilyen meghatározott kérésre, probléma felvetés kivizsgálására irányulnak (lakossági panaszbejelentés, jogi eljáráshoz kapcsolódó kérés, Önkormányzat felkérése, illetve Vagyonkezelő által helyszíni bejárásakor vélelmezett probléma kivizsgálása).

A *folyamatos bérleményellenőrzést* az üres lakások önkényes lakásfoglalók elleni védelme teszi szükségessé. Ez 48 óránkénti ellenőrzését jelent, amit 2011. augusztus hónapjától megbízott szakcég végez. (Ez nem teljesen új eleme a lakásgazdálkodás feladatkörében végzett ellenőrzésnek, hiszen több évvel ezelőtt már sikeresen alkalmazott ellenőrzés volt.) A folyamatos ellenőrzés megelőző és elrettentő funkciója csökkentheti a lakásfeltörések számát, valamint így lehetnek sikeresek az azonnali észlelést követő lakáskiürítések is.

4. A 2011. évi bérleményellenőrzések

A bérleményellenőrzéseket – a folyamatos bérleményellenőrzéseket kivéve – a Vagyonkezelő 2009. évben létrehozott bérleményellenőrzési csoportjának munkatársai végzik. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve a feladat maradéktalan teljesítése miatt, a

csoport létszámát a korábbi két főről, 2011. évben hat főre (öt fő ellenőr, és egy fő adminisztratív ügyintéző) növeltük.

A 2011. évi bérleményellenőrzések tervezése során – az elmúlt évek tapasztalatai alapján – többek között az alábbi szempontokat is figyelembe vettük:

- a bérlővel rendelkező lakást is ellenőrizni kell;
- ellenőrizni kell, hogy bérlő a lakást rendeltetésszerűen használja-e;
- ellenőrizni kell, hogy a lakásban a bejelentett személyek tartózkodnak-e;
- vizsgálni kell, hogy a bérlőnek van-e bérleti-, illetve közüzemi díj tartozása;
- érkezett-e bármilyen bejelentés a bérlővel vagy a lakáshasználattal kapcsolatban.

A 2011. évi ütemezett bérleményellenőrzések **statisztikai adatai**

	(db)
végrehajtott bérleményellenőrzések száma	2 469
első alkalommal sikeres	1 617
második, harmadik alkalommal ellenőrzött	852
bérleti díj tartozással érintett bérlemény*	1 543
közüzemi díj tartozással érintett bérlemény	457
műszaki jellegű probléma miatt felszólított bérlemény	113

* Az adat a már kilakoltatott (kiürített), de még behajtás alatt lévő lakásokat is tartalmazza.

2011. évben az ütemezett bérleményellenőrzések – tervezetten – már az év elején megkezdődtek, azért, hogy a szükséges „utóellenőrzések” is tervezhetőek, illetve elvégezhetőek legyenek. 2011. évben 2 469 db ütemezett bérleményellenőrzést tartottunk. Mint az a fenti táblázat számaiból is látszik, az ütemezett bérleményellenőrzések több mint egyharmada esetében az első ellenőrzés eredménytelen volt, mivel bérlők az előzetes kiértesítés ellenére nem tartózkodtak a lakásban az általunk megjelölt időpontban. Ennek ellenére az ütemezett bérleményellenőrzést 2011. december 31. napjáig – a bérlővel rendelkező lakások esetében – 100 %-os mértékben teljesítettük.

2011. évben db rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk bérlői vagy egyéb bejelentés alapján, melyeket problémafeltárás vagy megelőzés céljából.

2011. évben (augusztustól) folyamatos bérleményellenőrzést – az üres lakásokban – kb. 5 000 esetben végeztettünk szakcég bevonásával, ami 48 óránkénti ellenőrzést jelentett.

5. A 2011. évi bérleményellenőrzések tapasztalatai

Jelentős probléma, hogy a kiértesített bérlők több mint egyharmada, a kiértesítés ellenére nem biztosítja első alkalommal a lakásba való bejutásunkat, ami a munkavégzés hatékonyságát jelentősen csökkenti.

Visszatérő probléma a bérleményt ténylegesen és rendszeresen használók létszámának megállapítása. Az ellenőrzéskor bérlők a lakásba bejelentettek számát mondják jegyzőkönyvbe, azonban a lakásban ténylegesen, életvitel szerűen lakók számát nem tudjuk megállapítani, hiszen az ellenőrzés időpontjában a lakásban tartózkodók létszáma nem biztos, hogy megegyezik a ténylegesen ott lakók számával, illetve amennyiben az ellenőrzéskor más személy is tartózkodott a bérleményben, arra hivatkoznak, hogy csak vendégségben van. Ez a rendkívüli bérleményellenőrzések esetében is fennáll.

A bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk, de a bérlők általában arra

hivatkoztak, hogy tervbe vették a lakás festését, de anyagi helyzetük miatt csak a következő évben tudják elvégeztetni.

A jegyzőkönyvben is rögzített bérlőre tartozó munkák pótlására időszaktól függően minimum 90 napot adtunk, melynek teljesülését a tárgyévet követő bérlemény ellenőrzésekor vesszük számba.

Továbbra is probléma a rossz műszaki állapotú gazdaságosan fel nem újítható épületek lakásaiban lakók karbantartási kötelezettségének megállapítása. Ezek a lakások rossz műszaki állapotúak, a falak szigeteletlenek, vizesek, salétromosak, stb. Az épület műszaki állapota miatt csak részben lehet kötelezni, előírni a bérlő számára, hogy mely karbantartási munkákat végeztessen el.

Problémát jelentett az ún. „renitens”, az együttélés szabályait megsértő bérlők, bérlőtársak és családtagok, valamint együttlakók ellenőrzése, az ellenőrzésre irányuló magatartás fennállásának bizonyítása. A sérelmezett viselkedést, illetve az ellenőrzést kiváltó problémát az ellenőrzés során nem tapasztaltuk, azt rögzíteni az esetek szinte teljes egészében nem lehetett.

Azt is tapasztaltuk, hogy az atrocitásokat elszenvedők nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak, még szóban is nehezen voltak nyilatkoznak ezekről a dolgokról, valamint elzárkóztak a további együttműködéstől is. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodások, a közös használatú terek rongálása, illetve a lakás higiéniai állapota miatt tettek panaszt a szomszédok.

Az ellenőrzések során számos esetben az derült ki, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt a személyi ellentétek motiválták. Megjegyezzük, hogy az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.

Több esetben tartottunk az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Irodája munkatársaival közösen bérleményellenőrzést – az iroda megkeresésére – amelyek a bérlő magatartásával, illetve az ebtartás szabályainak megszegésével kapcsolatban történt panaszok kivizsgálására irányult.

Gyakoribb rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk a lakásállományból kiemelt figyelemmel kezelt területeken (Noszlopy u. 15-17, Bihari u. 8/b. Szállás u. 32-24, Maglódi út 5, Hős u. 15/a-b, stb.). Ezekben az épületekben mindennaposak a rongálások, panaszbejelentések, rendőrségi intézkedések. A Bp. X. kerület Bihari utca 8 szám alatti lakások bérlőit érintő bejelentett és észlelt problémák száma az elmúlt évhez képest jelentősen csökkentek. A javulást ebben az esetben az ingatlanon alkalmazott gondnok állandó jelenléte eredményezte.

Az üres lakások folyamatos ellenőrzése folytán csökkentek a lakásfeltörések, valamint sikeresek az azonnali észlelést követő lakaskiürítések is.

6. A 2011. évi bérleményellenőrzések általános megállapításai

A bérleményellenőrzések során a bérlők jelentős része együttműködő. A nem együttműködő bérlők túlnyomó része a már peresített bérlői körből, illetve a tartozást (bérleti díj, közüzemi díj), míg kisebb hányaduk a rendszeresen fizető, de bérleményéből bejelentés nélküli távollévők közül áll (pl. külföldön dolgozik).

A bérlők jelentős része a bérleményt rendeltetésszerűen használja, lehetőségeihez képest a bérleményt karbantartja, de a bérlemények állapotának folyamatos romlása tapasztalható az ellenőrzések és felszólítások mellett is.

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

Az ellenőrzések során tapasztalt – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási problémák, szinte kivétel nélkül továbbra is azokban a lakásokban és azoknál a bérlőknél fordulnak elő, akiknek a szociális helyzete olyan, hogy a napi megélhetési problémák mellett nincs anyagi fedezete a lakás karbantartására, illetve akik bérleti díj hátralékkal is rendelkeznek 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 bérlő többszöri felszólításunk ellenére sem tesz eleget a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek.

A bérlők egy része - bár számított az ellenőrzésre - felesleges háborgatásnak ítélte meg.

Az együttélés szabályait megszegő bérlők zömében azon bérlői körből kerülnek ki, ahol már jelentős a bérleti díjtartozás, és közműtartozás is.

7. A 2011. évi bérleményellenőrzések képei

- az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások (vegyes, részleges mintavételezés alapján)

Falvizesedési problémák



Budapest X., Maglódi u. 32-38.



Budapest X., Gergely u. 6.



Budapest X., Gergely u. 6.



Budapest X., Maglódi u. 5.

**Nem rendeltetészerű használat, illetve a bérlői karbantartás hiánya miatt
amortizálódott lakások**



Budapest X., Harmat u. 23/b.



Budapest X., Kőér u. 42.



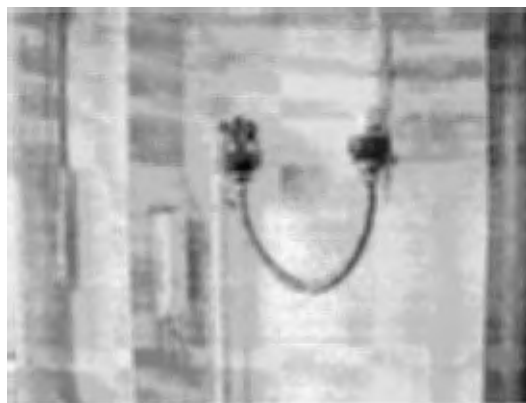
Budapest X., Kőér u. 42.



Budapest X., Maglódi u. 32-38.



Budapest X., Jászberényi u. 147.



Budapest X., Füzér u. 38.

Rendeltetésszerűen használt lakások



Budapest X., Bolgár u. 10.



Budapest X., Gergely u. 6.



Budapest X., Bolgár u. 10.



Budapest X., Gergely u. 6.

- az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek (vegyes, részleges mintavételezés alapján)



Budapest X., Cserkesz u. 77.



Budapest X., Füzér u. 42.



Budapest X., Kolozsvári u. 29-31.



Budapest X., Cserkesz u. 80.



Budapest X., Kada u. 34.



Budapest X., Korponai u. 11.



Budapest X., Kőér u. 42.



Budapest X., Noszlopy u. 15-17.



Budapest X., Mádi u. 120.



Budapest X., Óhegy u. 1.