

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Céggjegyzékszám: 01-10-042140

**2020. ÉVI
MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

Tartalomjegyzék

| | |
|--|------------------|
| <u>I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....</u> | <u>3</u> |
| <u>II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....</u> | <u>4</u> |
| <u>III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....</u> | <u>9</u> |
| <u>IV. 2020. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA.....</u> | <u>23</u> |
| <u>V. 2021. ÉVI ÜZLETI TERV.....</u> | <u>25</u> |
| <u>VI. 2021. ÉVI KOMPENZÁCIÓ.....</u> | <u>25</u> |
| <u>VII. ÉRTÉKELÉS.....</u> | <u>27</u> |
| <u>ÜGYFÉLELÉGEDETTSÉGI BESZÁMOLÓ.....</u> | <u>29</u> |
| <u>BESZÁMOLÓ A BÉRLEMÉNYEK 2020. ÉVI ELLENŐRZÉSÉNEK TAPASZTALATAIRÓL.....</u> | <u>35</u> |

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 362/2015. (X.22.) KÖKT határozata értelmében közszolgáltatási keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyonkezelő), melyben megbízta, hogy közszolgáltatóként 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 Keretszerződés a 195/2018. (V.24.) KÖKT határozattal módosításra került. A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezéseként, a 2020. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben kapta a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerültek számlázásra az Önkormányzat felé.

A Keretszerződés tartalmazza, hogy az Önkormányzat és a Vagyonkezelő évente, éves közszolgáltatási szerződésben (a továbbiakban: a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt Szerződések) határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy a Vagyonkezelő az éves tevékenységről köteles *éves működési jelentésben*, félévente pedig féléves működési Jelentésben beszámolni.

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

A 2020. év minden szempontból egy speciális év volt. A koronavírus megjelenése az országban, illetve az azzal járó szigorítások, kormányzati rendelkezések betartása új perspektívákat, új, a járványügyi helyzethez igazodó ügymenetkezelési megoldások kidolgozását követelte. A Vagyonkezelő a legnagyobb igyekezettel támogatta az Önkormányzatot mind a teherviselésben [többek között a 2020. évre tervezett béremelést nem hajtottuk végre (ez adja a későbbiekben kimutatott túlkompenzáció jelentős részét)], mind az ügyfelek kiszolgálásában.

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

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

II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA**1. INGATLANÁLLOMÁNY**

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma a 2020. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

| | | 2019. | | 2020. | | Változás |
|----------------------------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | | január 1. | december 31. | január 1. | december 31. | |
| Lakások | az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban | 1 364 | 1 341 | 1 341 | 1 238 | -103 |
| | társasházban | 1 165 | 1 195 | 1 195 | 1 106 | -89 |
| | Összesen: | 2 529 | 2 536 | 2 536 | 2 344 | -192 |
| Nem lakás célú helyiségek | | 2 259 | 2 209 | 2 209 | 2 167 | -42 |
| MINDÖSSZESEN | | 4 788 | 4 745 | 4 745 | 4 511 | -234 |

2020. január 1. napján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma összesen 2 536 db volt, mely állomány 2020. december 31. napjára 2 344 db-ra csökkent. A 2 344 db lakásból 1 106 db az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokban, 1 238 db pedig társasházakban található. Az elidegenítés, lakásösszevonás, lakáskiürítés, lakásállományból való kivonás, valamint lakásvásárlás és árverésen való tulajdonjogszerzés összességében a lakásszám csökkenését (összesen 192 darab lakás) eredményezte. 2020. december 31. napján a lakásállomány 85,92% a volt lakott.

A Vagyongkezelő az Önkormányzat ingatlangazdálkodási koncepciója alapján a 2020. évben is folytatta a kiürítendő lakóingatlanok bérlőinek kihelyezését. A bérlők elhelyezésének operatív része, azaz a cserelakások ajánlásának előkészítő munkálatai, a lakások potenciális bérlői részére történő lakásmegtekintés 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, illetve befejeződött a Gyömrői út 88/a-b, és a Vaspálya utca 57. szám alatti lakóépületekben lévő bérlők kihelyezése. A bérlők kihelyezése főként lakáscserével teljesült, de bérleti jog megváltás, valamint végrehajtási eljárás kapcsán is üresedtek meg lakások.

A nem lakás célú helyiségek és területek 2020. január 1. napján nyilvántartott állománya 2 209 db volt, mely év végére 2 167 darabra csökkent, a nyilvántartásból törlésre kerültek az elidegenített és elbontott ingatlanok. Az összesen 2 167 darabszámú állományból ugyanezen fordulónapon 704 db bérlemény volt üres (ebből 354 db helyiség, 57 db telek/terület, valamint 293 db egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló).

2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

A lakások és helyiségek ütemezett, rendkívüli, valamint utóellenőrzését az év elején kezdte meg Társaságunk, melyet 2020. március 16. napjával a veszélyhelyzet lejártáig felfüggesztett, ezek közül kivételt jelentettek a rendkívüli bérleményellenőrzések. A 2020. év folyamán összesen 2 270 esetben kezdeményeztük az éves

2020. évi Éves Működési Jelentés

rendes ellenőrzést. Az éves ellenőrzések során az első kiértékelés alapján 1 856 alkalommal zárult eredményesen a bérlemény-ellenőrzés. A lakásbérleményekben 254 alkalommal tartottunk rendkívüli bérlemény-ellenőrzést, mely ellenőrzések nagy része (244) már az első alkalommal eredményesen zárult.

A lakások ellenőrzésével párhuzamosan, ütemezetten kezdtük meg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. A 2020. évben 1 699 esetben kezdeményeztük a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését, melyek közül 458 db üres, illetve 1 241 bérebe adott helyiség volt.

3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

3.1. Lakások

A 2020. évben 428 db lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, melyből 57 db új bérbeadás, 12 db lakáscsere, és 359 db lakás újbóli bérbeadása vagy a jogviszony folytatása volt.

3.2. Nem lakás célú helyiségek

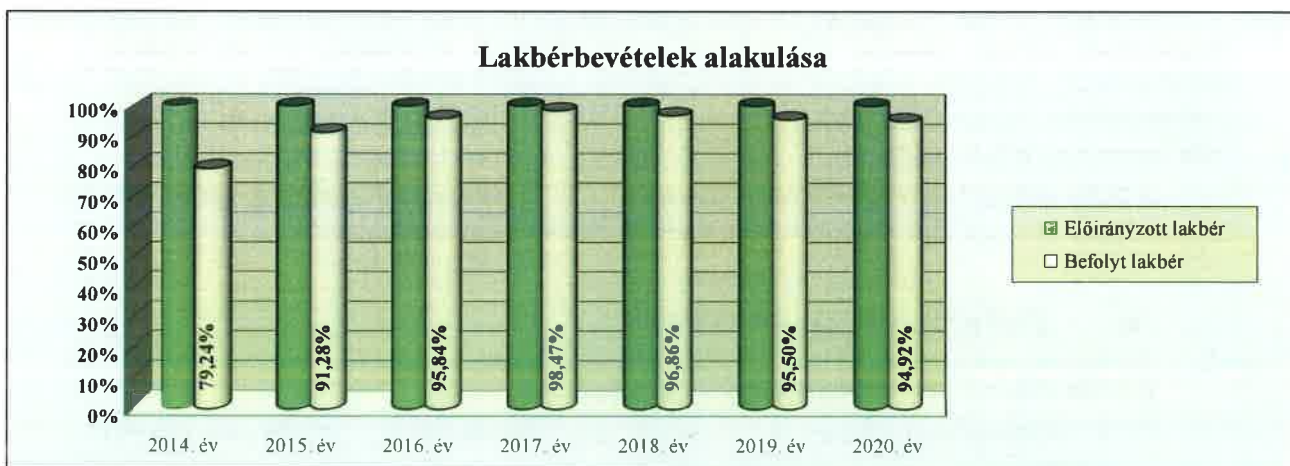
Helyiségek esetében 2020. december 31. napjáig összesen 128 db új bérleti szerződést kötöttünk, valamint 29 db szerződésmódosítást hajtottunk végre. A kialakult járványügyi helyzetnek a helyiség-bérbevételi kedvre nem volt jelentős hatása.

4. BÉRLETI DÍJAK

4.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 94,92%-os teljesítést mutat. Alapvetően elmondható, hogy a járványügyi helyzet ellenére a bérleti díj beszedés elmaradása nem jelentős.

1. diagram



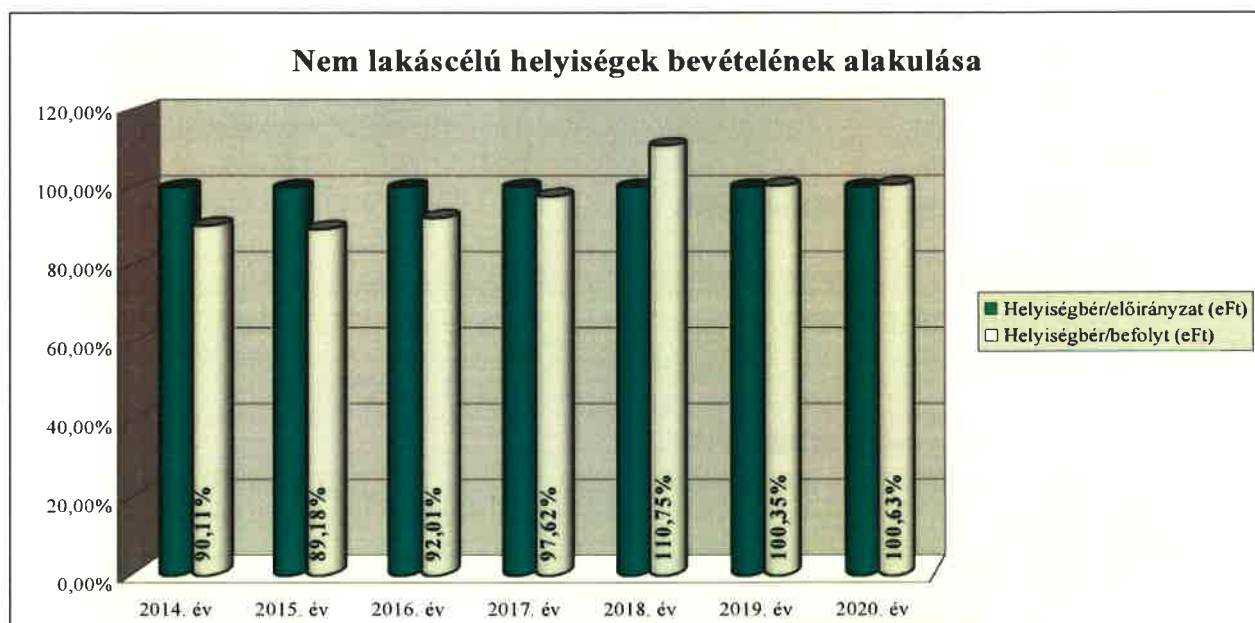
4.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 100,63%-os teljesítést mutatnak, azaz számszerűen 2 200 eFt-tal többet szedtünk be az előírthoz képest (ennek egy része végrehajtásból megtérülő hátralék volt). Ebben az esetben is elmondható, hogy a bérlőink a kiszámlázott díjakat megfizették. Ezzel párhuzamosan arról is be kell számolnunk, hogy sok esetben az Önkormányzat a járványügy

2020. évi Éves Működési Jelentés

gazdaságra gyakorolt hatása miatt méltányosságot gyakorolt azon bérlőkre vonatkozólag, akik ezzel kapcsolatosan kérelmet terjesztettek elő.

2. diagram



5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

A 2020. évben vételárhátralék címén 85 925 eFt folyt be, amely összességében 186,79%-os teljesülést jelent. Ez a bevétel a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

A 2020. évben 45 ügyfél (42 db lakás és 3 db helyiségbérlő) kérte részletre megvásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. 18 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 2020. évben 26 db fizetési felszólítást küldtünk ki azok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tettek eleget.

6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS

A 2020. évben a 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 2020. évben 2 328 db jármű részére adtunk 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.

2020. évi Éves Működési Jelentés

7. JOGI TEVÉKENYSÉG

2020. évben az önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 62, a helyiségek és területek esetében pedig 22 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

Megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül 32 db keresetlevelet nyújtottunk be a bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel, illetve parkolási ügygel összefüggésben.

Hátralék behajtása érdekében összesen 418 db fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 2 db önkormányzati tulajdonú lakással, 5 db lakás vételár hátralékkal, 411 db pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

Összesen 369 végrehajtási eljárás indult a tárgybéli időszakban. Ezen belül 292 végrehajtás indult parkolási ügyben, jogerős bírói ítélet alapján 22 indult lakáskiürítésre és/vagy hátralék behajtására, 8 helyiség/terület kiürítésére és/vagy hátralék behajtására, kérelem alapján 3 db önkényes lakásfoglaló(k) ellen, 41 pedig lejárt bérleti szerződés miatti jogcím nélküli használók ellen. 3 esetben lakás vételár hátralék behajtása érdekében indult végrehajtás.

Az adatok 2019. évhez képest 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, határozott idejű bérleti jogviszonyok rendeleti úton történő 90 napos meghosszabbítása) tudható be.

A 2020. évben az alábbi lakás vagy helyiségkiürítéseket hajtottuk végre:

2. táblázat

| Ssz. | Bérlő neve | Cím | Hátralék | Kamat | DHK |
|------|---------------------------------------|--|--------------|-----------|------------|
| 1 | Aracsi Mónika | Füzér u. 29/b.mfsz.10. | 256 061 Ft | 1 492 Ft | 0 Ft |
| 2 | Horváthné Dobi Olga | Bihari u. 8/c. 10. számú gépkocsi beálló | 0 Ft | 0 Ft | 0 Ft |
| 3 | Ónodi Richárd | Gyömrői út 57. raktár | - | - | - |
| 4 | Ersching Adrienn | Kada u.19.fsz.8 | 210 150 Ft | 1 086 Ft | 0 Ft |
| 5 | Décsi Erzsébet (Boros Erzsébet) | Állomás u. 21/4/18 | 1 333 349 Ft | 13 902 Ft | 0 Ft |
| 6 | Balogh Sámuel | Szállás u. 32-34.3.ép.fsz.2 | 87 373 Ft | 647 Ft | 0 Ft |
| 7 | Nagy Vanda Izabella | Korall u. 45.fsz.2. | 145 908 Ft | 20 Ft | 0 Ft |
| 8 | Horváth Elemér | Bihari u. 8/c. 3/72 | 412 629 Ft | 3 502 Ft | 0 Ft |
| 9 | Dávid Hajnalka | Vasgyár u.12.fsz.12. | 60 915 Ft | 416 Ft | 0 Ft |
| 10 | Rédli Béláné | Gyakorló u.11/6/38 | 29 859 Ft | 0 Ft | 174 613 Ft |
| 11 | Raffael Magdolna | Bodza u.48.fsz.4 | 25 479 Ft | 105 Ft | 0 Ft |
| 12 | Juhász Mihály | Bihari u.8/c./3/58 | 209 250 Ft | 722 Ft | 0 Ft |
| 13 | kk.Baranyai Petra | Gyömrői út 88/b/fsz/4 | 0 Ft | 0 Ft | 0 Ft |
| 14 | Somogyi Enikő (Konrádné Czibor Enikő) | Szőlővirág u.2/6/27 | 1 855 361 Ft | 30 414 Ft | 600 678 Ft |
| 15 | Garai Károly Mihály | Bihari u.8/c/3/73 | 34 113 Ft | 176 Ft | 0 Ft |
| 16 | Mohácsi Attiláné | Csilla u.4/b/3/703 | 363 341 Ft | 8 856 Ft | 0 Ft |
| 17 | Mihalkó András | Csilla u.10/c/1/462 | 0 Ft | 0 Ft | 0 Ft |
| 18 | Németh Gabriella | Sörgyár u.46/1/1 | 649 553 Ft | 760 Ft | 0 Ft |
| 19 | Matus Gyula János | Zsombék u. - Korall u. 42424/2 hrsz | 0 Ft | 0 Ft | 0 Ft |
| 20 | Rácz Tiborné | Hős u.15/b/3/133 | 1 183 140 Ft | 18 959 Ft | 0 Ft |
| 21 | Sahari-Sándor Erzsébet | Hős u.15/b/1/22 | 1 183 140 Ft | 18 959 Ft | 0 Ft |
| 22 | Mácsai Zsolt | Hungária krt.1-3/34.ép/fsz3 | 53 000 Ft | 1 452 Ft | 0 Ft |

2020. évi Éves Működési Jelentés

8. BESZERZÉSEK

A 2020. évi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző szervezeti egységeink szempontjából csoportosítva).

3. táblázat

| megoszlása az egységek között | Közbeszerzési eljárás | | | | | | | Pályáztatás | | | Összes beszerzés | | |
|-------------------------------|-----------------------|--------------|---------------------------------|---|----------------|-----------|-----------|-------------|----------------|------------|------------------|------------|------------|
| | fajtája | | | | után létrejött | | | zsűri | után létrejött | | után létrejött | | |
| | Uniós | Hirdetményes | Meghívásos 115 § (Nyílt) (5 At) | Keret-megállapodás 115 § (Nyílt) (5 At) | Össz. | szerződés | munka | | szerződés | munka | szerződés | munka | |
| Kezelési Ig. | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 2 |
| Műszaki Ig. | 0 | 1 | 6 | 2 | 9 | 9 | 13 | 94 | 93 | 93 | 103 | 102 | 106 |
| Városfejlesztési Ig. | 1 | 3 | 0 | 0 | 4 | 4 | 4 | 3 | 3 | 3 | 7 | 7 | 7 |
| Városüzemeltetési Ig. | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 27 | 27 | 27 | 29 | 29 | 29 |
| Szervezési és Üzem.Ig. | 0 | 2 | 1 | 0 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | 5 | 5 | 5 |
| Összesen: | 1 | 8 | 8 | 3 | 20 | 20 | 24 | 126 | 125 | 125 | 146 | 145 | 149 |

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, illetve a 2020. évi Közbeszerzési Szabályzata, valamint a 2020. évi Közbeszerzési Terve és annak módosításai alapján végzi.

A 20 db közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR), a 2020. évre irányadó közbeszerzési értékhatárookra tekintettel folytattuk le.

A munkák értékéből, és a közbeszerzési szerződések tárgyából adódóan 1 eljárást uniós eljárásrend szerint, 19 eljárást Nemzeti eljárásrend szerint folytattunk le.

A 19 nemzeti eljárásból 11 közbeszerzést a Kbt. 115. § (2)-(4) bekezdés alapján nyílt eljárásban [min. öt ajánlattevő (táblázatban At) meghívásával], 8 közbeszerzést pedig hirdetményes eljárásban [ebből a Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pontja alapján nyílt eljárásban 6 darabot, míg a Kbt. 117. § alapján, saját beszerzési szabályok alkalmazásával, tárgyalásos formában kettőt] indítottunk.

2020. évben az Önkormányzat nevében 3 közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le, 1 eljárás pedig visszavonásra került.

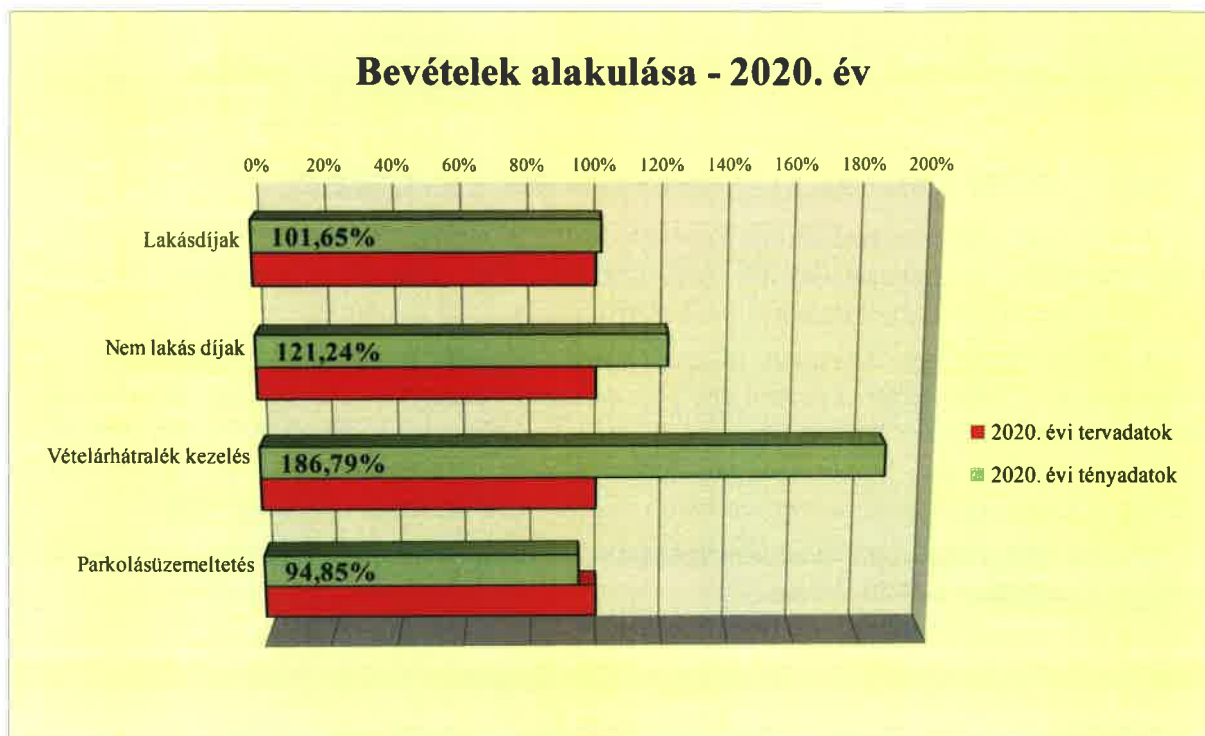
A 2020. évben lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban 1 jogorvoslati eljárást kezdeményeztek a Vagyonkezelő ellen, ami visszavonásra került.

III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. BEVÉTELEK

A bevételek beszédésével kapcsolatban elmondható, hogy az év elején kitűzött célokat, a parkolászemeltetési tevékenység kivételével – a járványügyi helyzet ellenére is – teljesítettük.

3. diagram



1.1. LAKÁSOK BEVÉTELEI

A bérbe adott lakásokkal kapcsolatos beszédett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámolt díjak) a tervezetthez képest 1,65% túlteljesítést mutatnak, amely összességében 9 634 eFt többlet beszédést jelent.

A 2020. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat *kintlévősége* a lakások tekintetében 948 835 eFt. A 2020. évi növekmény 31 588 eFt.

Az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé távhő tartozás címén, a bérlők helyett kifizetett összege a 2020. évben 3 682 eFt volt. Az, hogy évek óta alacsony a növekmény összege, nagyrészt a határozott idejű bérbeadás következménye. A bérlők szerződéskötése ún. nullás igazolásokhoz van kötve, ezért a bérleti és közüzemi díjak megfizetésére sokkal jobban rá vannak kényszerítve. A 2020. évben a bérleti díjfizetési hajlandóságra nem volt jelentős hatással a koronavírus járvány gazdasági hatása: a 2019. évi növekmény 27 528 eFt volt.

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

4. táblázat

| Megnevezés | 2020. évi | | |
|--|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| | induló állomány (január 1.) | záró állomány (december 31.) | változás |
| Bérleti díjak (szociális és piaci alapon bérbe adott összesen) | 481 770 895 | 510 492 226 | 28 721 331 |
| Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak | 236 289 540 | 240 313 739 | 4 024 199 |
| DHK | 199 186 318 | 198 029 126 | -1 157 192 |
| Hátralék összesen: | 917 246 753 | 948 835 091 | 31 588 338 |

1.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK BEVÉTELEI

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó 2020. évi bevételek (helyiség bérleti díj, víz-és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakás fűtés) a tervezett bevételi adatokhoz képest összességében közel 64 368 eFt túlteljesítést mutatnak.

A 2020. december 31. napi állapot szerint a nem lakás célú helyiségekre az Önkormányzat kintlévősége 182 464 eFt (5. táblázat). Ennek egyik oka az előirányzat túlteljesítése, a másik, hogy az év végén behajthatatlan követelések leírására tettünk javaslatot, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadott, és döntésének eredményeképpen a 2020. év decemberében 5 230 Ft-ot kiveztünk a nyilvántartásból.

A pandémia gazdaságra gyakorolt hatását a helyiség-bérbeadások bevételeinek sorain sem lehetett érzékelni a 2020. évben.

5. táblázat

| Megnevezés | 2020. évi | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| | induló állomány (január 1.) | behajthatatlan követelések leírása | záró állomány (december 31.) | változás |
| Helyiség-, területbérleti díjak összesen | 177 339 104 | 5 158 272 | 157 942 996 | -24 554 380 |
| Továbbhárított közüzemi és egyéb díjak | 5 963 840 | 72 088 | 21 182 654 | 15 146 726 |
| DHK | 3 338 767 | 0 | 3 338 767 | 0 |
| Hátralék összesen: | 186 641 711 | 5 230 360 | 182 464 417 | -9 407 654 |

1.3. ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI

Lakások elidegenítése

A 2020. évben egyetlen bérlakás elidegenítésére sem került sor. 2020. december végéig összesen 30 db vételi kérelem érkezett. A kérelmek közül a Képviselő-testület, illetve a Polgármester 27 db lakást nem jelölt ki elidegenítésre, egy esetben a bérlő visszalépett a vásárlástól, egy kérelem esetében az elidegenítési folyamat névváltozás és bérleti szerződés hosszabbítása miatt 2021. évben indult, továbbá egy esetben a bérlő hibásan benyújtott kérelme miatt az előterjesztés szintén a 2021. évre húzódott át.

2020. évi Éves Működési Jelentés

2020. évben pályázati úton történő lakás elidegenítésére nem került sor.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2020. december 31. napjáig összesen 13 nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 39 547 eFt összegben, melyek közül 7 eljárás még 2019. évben indult. Tizenkét esetben a vételár teljes egészében (38 669 eFt) megfizetésre került, további egy esetben a vevő élt a részletfizetési lehetőséggel.

2020. december 31. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 19 vételi kérelem érkezett. A Képviselő-testület, illetve a Polgármester 15 nem lakás céljára szolgáló helyiséget elidegenítésre kijelölt, két helyiség nem került kijelölésre, további két helyiség egyéb okok miatt nem volt értékesíthető. A kijelölt helyiségek közül két esetben a bérlő nem fizette meg az értékbecslés díját, ezért az elidegenítési folyamat félbeszakadt.

2020. december 31. napjáig egy üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség került kijelölésre, pályázati úton történő értékesítés céljából, azonban a pályázat eredménytelenül zárult.

1.4. VÉTELÁRHÁTRALÉK BEVÉTELE

2020. december végéig vételárhátralék címen 85 925 eFt folyt be, ami a tervadat (46 000 eFt) 186,79%-os teljesítését jelenti. 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.

1.5. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS BEVÉTELE

A 2020. évre tervezett bevétel 94,85%-os teljesülést mutat. Ez az egyetlen olyan közszolgáltatási tevékenységet érintő terület, amelyen egyértelműen mutatkoznak a járványügyi helyzettel kapcsolatosan hozott rendelkezések (a fővárosi parkolás ingyenessé tétele).

1.6. EGYÉB BEVÉTELEK

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz a 2019. évi késedelmi kamatok behajtásából származik, valamint itt jelennek meg a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírások, illetve túlfizetések visszautalásai, a téves utalások, a kamatok, valamint a kártérítések is.

2. KIADÁSOK

A 2020. évi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 79,59%-ban teljesültek, a felhalmozási kiadások pénzügyi teljesítése 28,51%.

2.1 Dologi kiadások

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

Az elmúlt évekhez képest nagynak mondható maradvány (mintegy 371 000 eFt) kapcsán fontosnak tartjuk elmondani, hogy a Vagyonkezelő lehetőségeihez képest részt vett a járvány okozta károk enyhítésében.

2.1.1 Lakó és nem lakóingatlanokkal kapcsolatos üzemeltetési kiadások

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

A hasznosítható üres lakásoknál és nem lakás célú helyiségeknél a közüzemi szerződéseket – költségtakarékossági okokból – továbbra is a szolgáltatás szüneteltetésével kötjük, míg a nem hasznosíthatóknál, illetve a kiürítésben érintett ingatlanok többségében a szolgáltatási szerződés megszüntetését, valamint a mérőórák leszereltetését kezdeményezzük. Indokolt esetben – a 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 közüzemi díjak tervezésénél – mint ahogy azt már az előző évben is jeleztük – a továbbiakban is kiemelt figyelemmel kell lenni arra a tendenciára, hogy a szolgáltatók a bérlők által felhalmozott közüzemi tartozásokat, tulajdonost érintő kezességi felelősség kapcsán a tulajdonos felé törekszenek érvényesíteni. Ez azt jelenti, hogy ennek költsége a következő gazdálkodási időszakban az Önkormányzatot, mint tulajdonost terhelő ráfordításként jelenhet meg. A költség összege jelenleg nem határozható meg pontosan. A problémakörből a szolgáltatók magatartása kapcsán az ingatlanok további hasznosítását veszélyeztető helyzet alakult ki, ugyanis a tartozással érintett közműórák esetében az új bérlő nevére való átírást (fogyasztóváltást) nem teljesíti a szolgáltató, azaz a közműszolgáltatás igénybevételét tagadhatja meg bérlő felé. Mindezek ismeretében vált szükségessé a tulajdonos és a közműszolgáltatók közötti egyeztetés a Vagyonkezelő bevonásával.

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

2020. évi Éves Működési Jelentés

ingatlanok esetében is) 2020. évben a költségvetésben elfogadott összeghatáron belül került felhasználásra.

A kéményseprési díj sorok (lakás és nem lakás is) kapcsán elmondható, hogy a szolgáltató a 2018. és 2019. évben 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 személyszállítási díj felhasználása a lakó és nem lakó ingatlanok tekintetében a tervezettnél megfelelően, keretösszegen belül alakult.

A távfűtés sorról történt kifizetés mind a lakások és mind pedig a nem lakás célú helyiségek esetében a tervezett összegen belül maradt. A DHK tartozásra tervezett keretösszeg terhére az év folyamán 3 682 eFt-ot fizettünk ki.

Az egyéb üzemeltetés soron azok a lakás és helyiséggazdálkodás során felmerülő kiadások szerepelnek, amelyek más költséghelyre jogcímük alapján nem sorolhatóak. Ezek például a lakások és nem lakás célú helyiségek végrehajtás során történő kiürítésével kapcsolatos szállítási költségek, a konténeres síttszállítás költsége, a felvonók üzemeltetésének költsége, a kamerarendszer üzemeltetési költsége, a lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rágcslómentesítés, rovar és bogárirtás díja. Az év folyamán tizenhárom alkalommal gondoskodtunk rovar-és rágcslóirtás elvégzéséről, illetve öt lakóingatlanon vált szükségessé darázsirtás. A 2020. 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 2020. évi feladatot az erre a célra biztosított keret teljes felhasználásával teljesítettük.

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

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

A földhivatali ügyintézés elnevezésű sor az alábbi feladatokra nyújt fedezetet:

- adásvételi szerződések benyújtása;

2020. évi Éves Működési Jelentés

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

2.1.2 Karbantartás

A karbantartási tevékenységet – a feladatokat tekintve – háromfelé bonthatjuk:

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

Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő feladatok kerültek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása ebben az évben is folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt: 1 600 db gyorszolgálati munkát végeztünk el lakóépületekben.

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

A FŐKÉTÜSZ Kft. szakvéleményei alapján négy épület kéményeinek javítása történt meg (Hölgly utca 40., Alkér utca 19., Salamon utca 5. és Maláta utca 10/a), továbbá egy épületen (Cserkesz utca 68.) végeztünk részleges karbantartási munkákat (füstcső-, kéményjárda csere), valamint hat lakásban történt kéménybélelés.

Tervezett karbantartási munkákat az alábbi épületekben, területeken végeztünk:

- Kolozsvári utca 29–31. lakóépületben liftkarbantartás
- Mádi utca 126. oromfal és tetőszerkezet veszély elhárítási munkái, valamint az erkélyek (2 db) vízszigetelési és burkolási munkái
- Harmat utca 5. melléképület elbontása és a kerítés helyreállítása.

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 végeztettük el a méltányossági mellékvízmérő cseréket is. A 2020. évben 25 albetétben 36 db mellékvízmérő óra csere, vagy új felszerelése történt

2020. évi Éves Működési Jelentés

meg, illetve 50 db vízóra plombálását indítottuk el a Fővárosi Vízművek Zrt.-nél.

Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

A nem lakás célú helyiségeknél a gyorsaszolgálati és hibaelhárítási feladatok döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések jelentették. Jelentősebb munkák:

- Újhegyi sétány 14. lapostető szigetelés javítási munkái
- Gépmadár u. 2–8. lapostető szigetelés javítási munkái
- Bánya u. 32. épület karbantartási munkái.

S1 karbantartás

Az ún. S1 területen az alábbi karbantartási munkákat végeztük el:

- a pincerendszerben lévő zsompok takarítása;
- szivattyúk javítása, elektromos rendszer karbantartása;
- Bánya utca 37. alatti pince rendszer kopogózása, megerősítése;
- az S1 telephelyen térvilágítás javítása, karbantartása;
- pince szellőzők ellenőrzése és karbantartása.

Intézmény karbantartás

A 2020. év során is folyamatosan végeztük az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelők, gázkészülékek, gázvészjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását.

A gyorsaszolgálati, hibaelhárítási munkaként 423 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 2020. évben (az intézmények vezetőivel egyeztetett módon és időben), zömében a nyári leállások ideje alatt:

Bölcsődék és Óvodák

- Apró Csodák Bölcsőde (Zsivaj utca 1–3.) mosléktároló építése
- Fecskefészek Bölcsőde (Gépmadár utca 15.) felnőtt öltöző festés, hidegburkolat felújítás
- Manóvár Bölcsőde (Vaspálya utca 8–10.) zajvédő fal javítása
- Napsugár Bölcsőde (Mádi utca 125–127.) lapostető szigetelés javítása
- Szivárvány Bölcsőde (Maglódi út 29.) egy vizesblokk karbantartása
- Aprók Háza Óvoda telephely (Újhegyi sétány 1-3.) lapostető szigetelés javítása
- Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.) konyha karbantartása
- Bóbita Óvoda (Halom utca 7/b) mosókonyha karbantartása, csőtörés miatti veszélytelenítési munkák elvégzése
- Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.) két csoportszobában PVC csere
- Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.) autista szoba padlóburkolat cseréje
- Gyermek Háza Óvoda (Kada utca 27.) pince injektlása, csoportszoba

2020. évi Éves Működési Jelentés

karbantartási munkák

- Gyöngyike Óvoda (Gyöngyike utca 4.) kerti árnyékoló felújítása
- Hárslevelű Óvoda (Hárslevelű utca 5.) bejárati folyóka karbantartás
- Kékvirág Óvoda (Kékvirág utca 5.) emeleti aula festés, faház alap és zöld-hulladék tároló karbantartás
- Mocorgó óvoda (Kőbányai út 30.) tornaszoba átalakítás csoportszobává, Kőbányai 38-ból átköltöztetés miatt

Bárka és egyéb létesítmények

- Köszí Uszoda (Előd utca 1.) zajvédő fal kialakítása
- Újhegyi Uszoda (Újhegyi út 13.) külső medence burkolat karbantartása
- Ihász utcai telephely (Ihász utca 24.) kerítés megerősítése
- Hárslevelű utcai orvosi rendelő tisztasági festése
- Körösi Csoma Sándor út 43–51. védőnők helyiségében raktár helyiség kialakítás
- Komplex Óvoda, Általános Iskola (Gém utca 5–7.) fekete mosogató karbantartása

2.1.3 Egyéb dologi kiadások

Értékbecslés

Azokra az értékbecslésekre képzett keretösszeg, amelyet a Vagyonkezelő összeférhetetlenség miatt nem végezhet el. A 2020. évben a rendelkezésre álló módosított keretösszeget felét 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

2020. november 29-től 2021. január 10-ig zavartalanul működött a karácsonyi díszkivilágítás, a Körösi Csoma sétányon, az Újhegyi sétány megújított szakaszán 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

2020. évi Éves Működési Jelentés

jelentkező kisebb javítási feladatokat folyamatosan végeztettük el a fedezet terhére. A megkötött szerződés 2021. március 31. napjáig volt érvényben.

Kiemelt projektek tanulmánytervei

A keret terhére a két alábbi tanulmánytervet készítettük el:

- Román utca 6. felújítás tanulmányterve
- bölcsöde kialakíthatóságának tanulmányterve (Ászok utca 1-3, Mádi u. 4–6., Maláta u. 9–11.)

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 kijelölést – mint ahogy azt korábban is – a közútkezelővel együtt végeztük. A 2020. évben az Újhegyi út és a Bojtocska utca egy-egy szakaszán 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 2020. évben a kerületi nagy projektek kapcsán vettük igénybe a műszaki ellenőrök tevékenységét, például az alábbi feladatok kapcsán:

- Újhegyi uszoda felújítása;
- Sportliget futókör kialakítása;
- Szervátiusz Jenő Általános Iskola felújítása;
- „Tengerszem” felújítása;
- Mocorgó Óvoda építése;

2020. évi Éves Működési Jelentés

- Pongrác Idősek klubja belső felújítási munkái;
- 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.

2.2 Felhalmozási feladatok

Felhalmozási feladatok tervezése

A 2019. évről áthúzódó tervezési feladatok:

- Keresztury Dezső Általános Iskola előtti parkoló tervezés
- Körösi Csoma Sándor sétány átépítésének tervezés – szobor áthelyezés
- Mocorgó Óvoda tervezés
- Pongrác Idősek Klubja felújítástervezéshez belsőépítészeti tervezés
- Szervátiusz Jenő Általános Iskola bővítése tervezés
- Újhegyi Orvosi Rendelő tervezés
- útfelújítások tervezése a 2020. évre
- Veszprémi utca parkoló tervezés
- virágház tervezés.

2020. évi tervezési feladatok:

- Gyermeksziget Bölcsőde és Csodafa Óvoda (Újhegyi sétány 17-19.) fűtéskorszerűsítés tervezés
- Gyöngyike Óvoda, Bölcsőde, Gyermek Átmeneti Otthona fűtés és meleg víz, valamint a konyha tervezés
- intézményi lapostetők felújításának tervezése
- intézményi udvarok felújításának tervezése
- tervvéleményezések
- Aprajafalva Bölcsőde és Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.) konyha felújítás tervezése
- útfelújítások tervezése a 2021. évre
- Fecskefészkek Bölcsőde konyha áttervezése
- Gitár utcai járdafelújítás tervezés.

Faültetés

Tekintettel arra, hogy a 2019. évtől az önkormányzati összeférhetetlenség miatt a Vagyonkezelő kéri meg a fakivágási engedélyeket, és így a Vagyonkezelő lesz a pótlásra kötelezett, az egységes kezelés érdekében kellett a faültetésekre külön költségkeretet biztosítani. A 2020. évben összesen 43 db, a Polgármesteri Hivatallal egyeztetett típusú fát ültettünk el az Önkormányzat által kijelölt helyekre november végéig.

Forgalomtechnikai tervekben meghatározásra kerülő feladatok

A Polgármesteri Hivatal által megterveztetett, a kerületi utak és azok környezetének forgalmi változtatásaihoz, parkolóhelyek kialakításhoz szükséges fedezet szerepel ezen

2020. évi Éves Működési Jelentés

soron. A terveket két ütemben kaptuk meg. Elsőként májusban a Fokos utcában került sor a sebesség csillapítása érdekében beavatkozásra, majd a munkák második üteme júliusban kezdődött és augusztus elején zárult. Ez utóbbi keretében először az Örmény utcában a várakozó sáv felfestésére került sor, majd a Vaspálya utca – Kőér utca – Óhegy utca – Kápolna utca által határolt területen a 2018-ban bevezetett új forgalmi rend került korrekcióra az elmúlt évek tapasztalatai alapján. Ezenfelül a Kékvirág utcában 4 db forgalomcsillapító küszöb építettünk meg a gyorsajtók megfékezése érdekében.

Földutak szilárd burkolattal való ellátása

A Vaspálya utca – Vasgyár utca és Noszlopy utca közötti – szakasza évek óta igényelte a szilárd burkolatot. 2020-ban a Miniszterelnökség által kiírt, „Belterületi szilárd burkolattal nem rendelkező utak szilárd burkolatúvá történő átépítéséhez” A pályázaton a bekerülési költség 50%-át sikerült elnyerni. A projekt munkálatai október elején kezdődtek és november végén fejeződtek be, melynek során járdaépítésre, a már meglévő út felújítására és 32 db parkoló létesítésére került sor.

Ihász utca 26. Bárka nagyterem szellőző rendszer kialakítása

A Bárka Kőbányai Humánszolgáltató Központ épület nagytermében a gépi szellőztetés kiépítése halaszthatatlanná vált, ezért erre a feladatra az Önkormányzat a 2020. évi költségvetésében keretet biztosított. A kiviteli tervek alapján a 2020. év IV. negyedévében kezdtük el a munkát, a befejezés áthúzódott a 2021. év I. negyedévére.

Intézményi eszközök cseréje

A keret terhére az alábbi feladatokat végeztük el:

- Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.) HMV tartály csere
- Pongrác Orvosi Rendelő (Salgótarjáni út 47.) kazán csere
- Bárka Kőbányai Humánszolgáltató Központ (Ihász utca 26.) 2 db kazáncsere
- MÁV Telepi Orvosi Rendelő (Hungária körút 1-3. 39.) kazán csere
- Gyermek Ház Óvoda (Kada utca 27.) radiátor és tágulási tartály csere
- Borostyán Idősek klubja (Keresztúri út 6.) kazán csere
- Kőbányai út 47. orvosi rendelő kazán csere.

Karácsonyi díszvilágítás fejlesztése

A 2020. évben elsősorban az Újhegy sétány III. üteme (Bányató utca – Gergely utca) ünnepi díszbe öltöztetéséhez szükséges eszközök, berendezések beszerzése (a már díszítéssel rendelkező szakaszhoz igazodva) volt a feladatunk az ezen keret terhére megvalósítandó feladatok között, illetve ezen túl a Kőrösi Csoma Sándor sétány korábbi, már öregedő világítását cseréltük át meleg fehér színűre. A szükséges motívumok júniusban átvételre kerültek, így az ünnepi időszakban a díszvilágítást a tervezett igényeknek megfelelően üzemeltethetett.

Kertváros járdafelújítás, illemhely (Continental projekt)

Az Önkormányzat és a Continental között létrejött megállapodás alapján a Continental városfejlesztési feladatokat tervezett Kőbánya Kertváros területén, azonban a közvetlen végrehajtástól végül elálltak, de a megvalósítás érdekében a feladatra elkülönített összeget (250 000 euro) átutalták az Önkormányzat részére a feladatok elvégzésére. A Főépítész Osztály által összeállított igényekből a játszótér melletti WC létesítése után járda építését

2020. évi Éves Működési Jelentés

végeztük el. A WC betüzemelésére (a közművekkel történt hosszas küzdelem után) novemberben sor került. A járdaépítési munkák még novemberben kezdődtek el és két utca (Borsika utca és Dombhát utca) kijelölt szakaszainak kivételével még decemberben elkészültek. Várhatóan 2021. március végéig mindkét utcában befejeződnek a kijelölt járdák felújításai.

Közvilágítás kiépítése

Az elmúlt években sikeresen működött a közvilágítási program, lakossági, rendőrségi, közútkezelői igények alapján. A 2020. évben az Újhegyi lakótelepen a Tavasz utca – Harnat utca és az Agyagfejtő utca parkolók, valamint a Lenfónó utca 6–8. épülettől a Sibrik Miklós úti buszmegállóig kiépített járda mellett, a közbiztonság javítása érdekében került sor a közvilágítás fejlesztésére. A tervezés és engedélyezés után szeptemberben megindult a kivitelezés, mely október közepére fejeződött be.

Lélek-Pont – udvari csatornacsere

A Bárka Lélek-Pont Maglódi úti telephelyén a sorozatos dugulások miatt szükségessé vált az udvari szennyvízcsatorna egy szakaszának cseréje, amit 2020 augusztusában végeztünk el, a tervezett költségkereten belül.

Kiskakas Óvodában (Mádi u. 86–94.) ivókutak kiépítése

Az óvoda udvarán 3 db ivókutat építettünk ki az óvoda kérésére. A munka elvégzése 2020 májusában történt, így a nyári meleg időszakban az ivókutakat már használhatták a nevelők és a gyermekek egyaránt.

Mocorgó Óvoda építése

Az óvoda építésének tervezésére 2019. áprilisban szerződöttünk, 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. A kivitelezési munkák közbeszerzési eljárásának lefolytatására a 2021. év első negyedévében került sor.

Óhegy park beruházási munkák (pince)

Az Óhegy parki üreghálózat folyamatos (negyedéves) ellenőrzés alatt áll. A vizsgálatok alapján a szakértők szerint az Óhegy parki üreghálózat ún. 153.sz. pinceágának, valamint a 152. sz. „vágattal” kapcsolatot biztosító „harántvágatnak” a tömedékelését kellett elvégezni a 2020. évben. A kivitelező kiválasztása után a munkák májusban megkezdődtek, és július végére befejeződtek.

Parkolási irodában kazáncsere

A Gépmadár utca 2–8. sz. alatti önkormányzati ingatlanban lévő Parkolásüzemeltetési Irodában található javíthatatlan gázkazán cseréje elkerülhetetlenné vált, így a feladatot még a fűtési szezon előtt kellett elvégeznünk. A kondenzációs kazáncserére a 2020 augusztusában került sor.

Parkolók építése

Az Agyagfejtő utca 18–20. számú ház közelében a már meglévő középső parkolórész előtti füves területet felhasználva 22 db új parkolóhely épült, összesen mintegy 300 m²-en. Az új aszfaltburkolatú parkolók kialakításához egyetlen fa kivágására sem került sor, viszont még további 5 fát ültettünk a hatósági előírásoknak megfelelően. A munkák – melynek során a területet érintő korábbi parkolóhelyek is felfestésre kerültek – augusztus végén kezdődtek

2020. évi Éves Működési Jelentés

és szeptember végére fejeződtek be.

Pongrác Idősek Klubja és Gyöngyike Bölcsőde közötti kerítés és kertrendezés

A két intézményt határoló területen lévő régi kerítés elbontásra került, helyette új, táblás rendszerű kerítést helyeztek el, valamint a kerítés és épület közötti kert rendezése is megtörtént, támfalak kiépítésével és növénytelepítéssel. A munka 2020. december közepére készült el.

Sportliget futókör

A sikeres közbeszerzési eljárást követően 2020. május 13-án szerződünk a kivitelezővel a munka elvégzésére. A futókör építésére az Önkormányzat támogatást kapott, ezért első körben (a pályázati határidő miatt) annak megépítése történt meg. A beruházás keretében készül el a Sportliget teljes közvilágítási hálózatának a felújítása, térfigyelő kamerarendszer kiépítése, a futókör körüli vízelvezetés megoldása, valamint egyéb kiegészítő kisebb munkák is. A vállalkozó 2020. októberében a kivitelezéssel elkészült.

Szárnyas utca 3. orvosi rendelő („Tengerszem”)

A sikeres közbeszerzési eljárást követően 2020. december 7-én került megkötésre a vállalkozási szerződés a munka elvégzésére. A munkaterületet 2020. december 14-én adtuk át. A felújítás során 5 db új felnőtt háziorvosi rendelő kerül kialakításra a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló helyiségekkel, továbbá a körépületben beteg és egészséges gyermekek részére rendelőköt, és a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló helyiségeket alakítunk ki. A projekt várható befejezésének időpontja: 2021. augusztus.

Szervátiusz Jenő Általános Iskola bővítése

A 2020. év második negyedében került sor a közbeszerzési eljárásra. Az emeletráépítés során új tantermek, foglalkoztatók, vizesblokkok készülnek, valamint megtörténik a meglévő szintek akadálymentesítése (felvonó), és mozgássérült vizesblokkok kialakítása. Mindezek mellett megújul az iskola kertje és új parkolók is kialakításra kerülnek. A 2020-as év végéig az iskola új szintje elkészült (acélszerkezet, tetőfedés, homlokzati burkolatok, nyílászárók). Befejezési határidő: 2021. július.

Újhegyi Községi Házban klímák beépítése

Az Újhegyi Községi Házban a 2019. évben került sor a homlokzati nyílászárók nyithatóvá tételére, viszont indokoltá vált, hogy rendezvénytermekben klímaberendezés kiépítésére kerüljön sor, amit, 2020. májusában elvégeztük.

Aprók Háza Óvoda telephely Széchenyi Általános Iskola konyha lapostető felújítása

Az állandó beázások miatt szükségessé vált, hogy a telephely lapostető szigetelését felújítsuk (új hőszigetelő réteg beépítésével és új vízszigeteléssel) a felülvilágítók cseréjével. A munkát költségkereten belül elvégeztük, a kivitelezés 2020. júliusára készült.

Épületek részleges felújítása

A keret terhére az alábbi feladatokat végeztük el:

- Kada utca 149. lakóépület függőfolyosójának statikai megerősítése és felújítása,
- Mádi utca 126. lakóépület függőfolyosójának statikai megerősítése és felújítása,
- Halom utca 9. lakóépület udvari szennyvízcsatorna részleges felújítása,
- Bánya utca 10. lakóépület méretlen gázhálózat cseréje,
- Szilávy utca 37. lakóépület méretlen gázhálózat cseréje,

2020. évi Éves Működési Jelentés

- Hungária körút 1-3. (MÁV telep) 17. lakóépület méretlen gázhálózat cseréje,
- Gergely utca 6. lakóépületek magas tetejének részleges tetőfelújítása,
- Gergely utca 31. lakóépületek magas tetejének részleges tetőfelújítása.

Intézményi lámpatestek cseréje

A régi lámpatesteket korszerűbb, energia takarékos ledes lámpákra cseréltük az alábbi intézményekben:

- Manóvár Bölcsőde és Rece-Fice Óvoda (Vaspálya utca 8–10.)
- Gyermeksziget Bölcsőde és Csodafa Óvoda (Újhegyi sétány 17-19)
- Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86–94.)
- Bóbita Óvoda (Halom utca 9/a).

Járdafelújítás

Ezen keret terhére végezzük a közutak melletti rossz minőségű járdák, illetve járdaszakaszok felújítását, azonban ez a járványügyi helyzet miatt bevezetett takarékosági intézkedések miatt csak részben került megvalósításra.. A Polgármesteri Hivatallal egyeztetve az Alkér utca, a Kolozsvári utca, a Kőbányai Körösi Kulturális Központ körüli járdák, a Keresztúri út, Harmat utca, Zsombék utca és Tavas utca egy-egy szakaszán újult meg a járda felülete. A kivitelezés augusztus végén kezdődött és október közepére fejeződött be.

Lakásfelújítások

A 2020. évben indítottuk el a közbeszerzést, és a kivitelezést 6 db lakás felújítására, de a befejezés 2021. január hónapra húzódott át. A felújítások tartalmazzák a nyílászárók cseréjét, komplett gépészeti és elektromos felújítást, burkolatok cseréjét és természetesen a tisztasági festést is. A 6 db lakásból 1 db Hős utcai bérlőnek felajánlott cserelakás.

A keret terhére a Hölgly utca 21. lakóépületben 16 db lakásban kicseréltük az elavult nyílt égésterű cirkókat korszerű biztonságos zárt égésterű kazánokra, az ezekhez szükséges kéménybélelési munkákkal együtt.

Méltányossági berendezési tárgy csere

A bérbeadott lakások berendezési tárgyainak karbantartása, felújítása, cseréje a a bérlő kötelezettsége. Szociálisan rászoruló bérlők esetében vállalhatja át ezt a kötelezettséget az Önkormányzat. A keret terhére az alábbi berendezési tárgyakat cseréltük:

- 3 lakásban a fűtés biztosítása érdekében korszerű zárt égésterű cirkót szereltünk fel,
- 1 lakás esetében a fűtés bővítésére került sor.

Napsugár Bölcsőde lapostető felújítása

A Napsugár Bölcsődében (Mádi utca 127.) a lapostető állaga folytán bekövetkező beázások miatt a lapostető karbantartása folyamatos helyreállítást igényelt, így szükségessé vált a bölcsőde lapostetőjének a felújítása. Az energetikai korszerűsítés során az előírásoknak megfelelően új hő- és vízszigetelő réteg került beépítésre 2020 nyarán a megadott költségkereten belül.

Pongrác Idősek Klubja felújítása

Az épület teljes belső felújítására került sor 2020-ban . A bontási munkák után az új alaprajzi elrendezés miatt új válaszfalak készültek. megújult a teljes gépészeti rendszer (víz és csatorna, gáz, fűtési hálózat, kazán és új gépészeti szerelvények) is. Az elektromos

2020. évi Éves Működési Jelentés

hálózat cseréjét is elvégeztük (új lámpatestek, szerelvények, riasztórendszer és gyengeáramú hálózat). A kivitelezés a 2020. év végére készült el.

S1 felújítás

A költségkeret terhére az alábbi feladatokat végeztük el:

- 2019-ről áthúzódott a Halom 42. víznyomócső csere 2. szakaszának kivitelezési munkáinak pénzügyi rendezése,
- az 5. számú raktárépület állagmegóvása miatt a hátsó falak vízelvezetésére, és a szükséges támfalak megépítésére a kiviteli tervek készítettünk,
- az 5. számú raktárépület magas- és lapostetőinek állagmegóvására, illetve felújítására a kiviteli terveket készítettünk;
- a sorozatos beázások miatt a Halom utca 42. 28-29. sz. épület lapostető szigetelését felújítottuk,
- a Halom utca 42. Mászóka Óvoda felőli kerítés szakaszát elbontottuk és újat építettünk helyette,
- a KÖKERT Kft. részére vízvételi helyet építettünk ki a Bánya utca 37.-nél (a nyári locsoláshoz a vizet így a pincerendszer kútjaiból szivattyúzhatják ki),
- az 5. épület lapostető épületrészei közül 2 épületrész lapostető szigetelése és 2 db toldaléképület elbontása, melynek befejezése áthúzódott 2021. januárra,
- az 5. épület két magastetős épületrészeinek tető felújítási munkáit kezdtük meg, de áthúzódtak 2021-re, és a befejezés a II. negyedévben várható.

Újhegyi Uszoda felújítása I-II. ütem

Az I. ütem kivitelezését még 2019 májusában megkezdtük. Ebben az ütemben került sor az uszodater teljes felújítására, mely magába foglalta a medenceter burkolatának cseréjét, egy medenceter fölött egy szervízhid építését, valamint az uszodaterhez kapcsolódó gépészeti (3 db légkezelő gép beépítése a belső udvarra) és elektromos munkák (uszodater új világítása, gépészeti berendezési tárgyak energiaellátása) elvégzését is. . Az I. ütem műszaki átvételére 2020. március 30-án került sor.

A II. ütem munkálatai 2020 tavaszán kezdődtek meg. Az II. ütem magában foglalta az uszoda kiszolgáló helyiségeinek (öltözők, zuhanyzók, vizesblokkok, irodák, pince lépcsőház, közlekedők, előterek, pénztár, büfé) teljes építészeti, gépészeti és elektromos felújítását, illetve átalakítását. A pinceszinten új vízgépészet és medencetechnológia kiépítése történt meg, valamint a teljes rendszerek komplett beüzemelése és ellenőrzése. A felújítás során vált ismertté, hogy a pincébe vezető rámpa lehajtója, a mellette lévő bekötőút, valamint a parkoló egy része balesetveszélyes, több helyen az alépítmény megsüllyedt a rossz, alámosott csatorna aknák állapota miatt, így ezeket is fel kellett újítani. A műszaki átvételre 2020. december 15-én került sor.

IV. 2020. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA

A 2020. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés Előirányzott Kompenzáció elszámolását az alábbi táblázat alapján kívánjuk bemutatni.

6. táblázat

| sorszám | megnevezés | Közzolgáltatási Tevékenység | | | | Egyéb Tevékenység | |
|---------|--|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|--------------|
| | | ingatlankezelés (a) | vagyongazdálkodás (b) | fizetőparkolás (c) | közvetett (d) | önkormányzati (e) | saját (f) |
| 1 | Költségek (2+6+10) | 327 614 428 | 13 515 356 | 102 730 341 | 477 051 188 | 0 | 183 734 255 |
| 2 | Anyag jellegű ráfordítások (3+4+5) | 52 120 728 | 1 086 985 | 30 058 648 | 175 602 728 | 0 | 92 304 230 |
| 3 | anyagköltség | 9 376 939 | 386 338 | 5 312 727 | 25 982 277 | 0 | 4 363 070 |
| 4 | igénybevett szolgáltatás | 39 538 401 | 514 447 | 24 543 565 | 133 604 878 | 0 | 84 395 136 |
| 5 | egyéb szolgáltatás | 3 205 388 | 186 200 | 202 356 | 16 015 573 | 0 | 3 546 024 |
| 6 | Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9) | 275 493 700 | 12 428 371 | 72 671 693 | 270 484 030 | 0 | 31 411 943 |
| 7 | béreköltség | 221 739 297 | 9 638 395 | 55 304 345 | 211 645 233 | 0 | 20 352 392 |
| 8 | személyi jellegű egyéb | 20 910 097 | 929 258 | 8 617 119 | 19 108 925 | 0 | 7 535 483 |
| 9 | bérfarutlékok | 32 844 306 | 1 860 718 | 8 750 229 | 39 729 872 | 0 | 3 524 068 |
| 10 | Ertékesítéskénés | | | | 30 964 430 | | 60 018 082 |
| 11 | ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15) | 1 457 816 106 | 1 961 906 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12 | karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások | 632 487 281 | | | | | |
| 13 | kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások | 825 328 825 | 1 961 906 | | | | |
| 14 | hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások | | | | | | |
| 15 | fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások | | | | | | |
| 16 | Közzolgáltatási tevékenység költsége (1+11) | 1 785 430 534 | 15 477 262 | 102 730 341 | 477 051 188 | 0 | 183 734 255 |
| 17 | Közzolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)] | | 2 380 689 324 | | | | |
| 18 | Közzolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19 | Közzolgáltatás közzolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)] | | 0 | | | | 0 |
| 20 | Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege | | 11 874 554 | | | | 31 584 227 |
| 21 | Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege | | -268 | | | | -104 716 |
| 22 | Ésszerű nyereség | | 0 | | | | |
| 23 | Kompensáció (17+19+20+21+22) | 1 790 825 099 | 15 719 009 | 104 102 618 | 481 916 883 | | |
| 24 | Kompensáció [23(a)+(b)+(c)+(d)] | | 2 392 563 610 | | | | |
| 25 | Bevételek (27+28+29+30+31) | 958 924 094 | 0 | 82 520 676 | 0 | 0 | 0 |
| 26 | Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32 | | 1 041 444 770 | | | | |
| 27 | lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai | 591 577 909 | | | | | |
| 28 | helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai | 367 346 185 | | | | | |
| 29 | egyéb bevételek | | | | | | |
| 30 | fizetőparkolás | | | 82 520 676 | | | |
| 31 | önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat | | | | | | |
| 32 | Egyéb tevékenység nyereségének az ésszerű nyereség arányát meghaladó része | | 0 | | | | 0 |
| 33 | Támogatás (24-26) | | 1 351 118 840 | | | | |

2020. évi Éves Működési Jelentés

Észszerű nyereséget az Éves Szerződésben nem határoztunk meg.

A 2020. évi kompenzáció különbözetét a 7. sz. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 8.7 és 8.8 pontjai alapján történik.

7. táblázat

| | Összeg (Ft) |
|---|---------------|
| 2020. évi Előirányzott / Kifizetett kompenzáció | 2 907 452 891 |
| 2020. évi Jogos Kompenzáció | 2 392 563 610 |
| 2020. évi Alul (-)/Túlkompenzáció (+) | 514 889 281 |

V. 2021. ÉVI ÜZLETI TERV

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

Különösen fontos volt a 2021. évi tervezéskor a járványügy hatásaként fellépő gazdasági bizonytalanságokkal „számolnunk”: bár az eddigiekben is az óvatosság elvét tartottuk szem előtt, most ez a elv vált a legfontosabbá a tervezéskor.

Az Önkormányzat 2021. 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 2021. évi Üzleti Terv alapját képező megállapodás az Éves Szerződés, melyet az – speciális helyzetre tekintettel – a polgármester saját hatáskörében hozott 291/2020. (XII.18.) határozatával fogadott el. A 2021. évi Üzleti Tervünket a Jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyonkezelő Felügyelőbizottsága és az Önkormányzat elé.

VI. 2021. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

A 2021. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés 2. sz. mellékletét képező Előirányzott Kompenzáció szerves része az Üzleti Tervnek, valamint melléklete a 2021. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésnek. Az anyagköltségek, személyi jellegű kifizetések, illetve a közvetített szolgáltatások meghatározott arányban befolyásolják a kompenzáció mértékét.

A 2021. évi Éves Közzolgáltatási Szerződést 2020. decemberben írták alá az Önkormányzat és a Vagyonkezelő képviselői, majd 2021 februárjában – a 2021. évi költségvetéssel összhangban – módosította eza szerződés módosításra került. A 8. táblázatban a jelenleg hatályban lévő, módosított kompenzáció szerepel.

Fontosnak tartjuk megemlíteni, hogy a 2021. évi kompenzáció mértéke mintegy 500 000 eFt-tal kevesebb a 2020. évihez képest.

| sorszám | megnevezés | Köszolgáltatási Tevékenység | | | | | | Egyéb Tevékenység | |
|---------|--|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|--------------|-------------------|--|
| | | ingatlankezelés (a) | vagyongazdálkodás (b) | fizetőparkolás (c) | közvetített (d) | önkormányzati (e) | saját (f) | | |
| 1 | Költségek (2+6+10) | 471 827 349 | 16 966 664 | 119 129 880 | 458 813 074 | 0 | 160 801 793 | | |
| 2 | Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5) | 113 929 705 | 4 096 852 | 28 765 675 | 126 772 174 | 0 | 40 628 671 | | |
| 3 | anyagköltség | 20 192 854 | 726 124 | 5 098 416 | 18 768 606 | | 914 000 | | |
| 4 | igénybevett szolgáltatás | 82 690 433 | 2 973 505 | 20 878 191 | 97 736 279 | | 39 214 671 | | |
| 5 | egyéb szolgáltatás | 11 046 419 | 397 223 | 2 789 068 | 10 267 290 | | 500 000 | | |
| 6 | Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9) | 357 897 643 | 12 869 811 | 90 364 205 | 285 120 261 | 0 | 63 733 760 | | |
| 7 | bérlőköltség | 274 806 038 | 9 881 881 | 69 384 724 | 218 925 078 | | 48 936 959 | | |
| 8 | személyi jellegű egyéb | 31 707 123 | 1 140 172 | 8 005 610 | 25 259 577 | | 5 646 347 | | |
| 9 | bejárások | 51 384 482 | 1 847 759 | 12 973 871 | 40 935 606 | | 9 150 455 | | |
| 10 | Értéksökkenés | | | | 46 920 638 | | 56 439 362 | | |
| 11 | Ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15) | 1 332 800 000 | 430 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 12 | karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások | 346 800 000 | | | | | | | |
| 13 | kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások | 986 000 000 | 430 000 | | | | | | |
| 14 | hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások | | | | | | | | |
| 15 | fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások | | | | | | | | |
| 16 | Köszolgáltatási tevékenység költsége (1+11) | 1 804 627 349 | 17 396 664 | 119 129 880 | 458 813 074 | 0 | | | |
| 17 | Köszolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)] | | 2 399 966 966 | | | | | | |
| 18 | Köszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás | | 0 | | | | 0 | | |
| 19 | Köszolgáltatás közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)] | | 0 | | | | 0 | | |
| 20 | Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege | | 16 925 834 | | | | 1 634 339 | | |
| 21 | Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege | | 0 | | | | | | |
| 22 | Ésszerű nyereség | | 0 | | | | | | |
| 23 | Kompensáció (17+19+20+21+22) | 1 812 106 143 | 17 396 664 | 119 129 880 | 468 260 114 | | | | |
| 24 | Kompensáció [23(a)+(b)+(c)+(d)] | | 2 416 892 800 | | | | | | |
| 25 | Bevételek (27+28+29+30+31) | 885 000 000 | 0 | 73 302 000 | 0 | | | | |
| 26 | Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32 | | 958 302 000 | | | | | | |
| 27 | lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai | 581 947 000 | | | | | | | |
| 28 | helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai | 303 053 000 | | | | | | | |
| 29 | egyéb bevételek | | | | | | | | |
| 30 | fizetőparkolás | | | 73 302 000 | | | | | |
| 31 | önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat | | | | | | | | |
| 32 | Egyéb tevékenység nyereségének az ésszerű nyereség arányát meghaladó része | | | 0 | | | 0 | | |
| 33 | Támogatás (24-26) | | 1 458 590 800 | | | | | | |

VII. ÉRTÉKELÉS

A 2020. év mindannyiunk számára egy új, eddig ismeretlen helyzetet generált: a járvány megfékezése érdekében 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. Pár hét alatt kialakult a rutin, elmondható, hogy sikeresen vettük a felmerülő akadályokat.

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.

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. Külön csoport végzi az intézményi, illetve a lakás és nem lakáscélú ingatlanokhoz kapcsolódó karbantartási feladatokat, a nagyobb hatékonyság és a gyorsabb megvalósulás érdekében. Részt vesznek ezen kívül a beruházási feladatok tervezésében, illetve azok műszaki ellenőrzésében.

3. INGATLANÜGYI IRODA

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

4. VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

A Városüzemeltetési igazgatóság 2020. évi feladatai az előző évekhez képest a nagy lakótelepi belső utak felújításáról eltolódtak a kisebb, de több feladat végrehajtás irányába. Az előkészítés időszakában bekövetkezett karanténhelyzet, valamint az ehhez kapcsolódó költségcsökkentési szükségszerűség, azonban több beruházást is érintett melyek megvalósítása eltolódott, illetve kisebb mértékben valósulhatott meg. A kivitelezési munkák többsége a nyár végén és ősszel valósult meg. Az üzemeltetési feladatok folyamatossága egész évben biztosított volt.

5. PROJEKTLEBONYOLÍTÓ IRODA

A Városfejlesztési Igazgatóság és a Mázsa téri projektiroda összevonásából alakult új szervezeti egység a Vagyonkezelő azon feladatait látja el, amelyek projektek megvalósításával foglalkozik. Feladatuk komplex, több területről vannak szakemberek: projektmenedzser, pénzügyi és műszaki szaktudással rendelkező kollégák végzik el az egy-egy projekthez kapcsolódó összes feladatot.

2020. évi Éves Működési Jelentés

6. 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 2020. év a Parkolásüzemeltetési Irodát érintette a legnehezebben: a fizetőparkolást az egész főváros területén felfüggesztette a Kormány. Igyekeztünk – lehetőség szerint – kollégáinkat átcsoportosítani olyan feladatra, ahol szükség volt munkájukra.

7. GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG

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

Összefoglalás

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

Működésünk során érezhető az a változás, amit az Önkormányzat és a Vagyonkezelő együttműködési rendszerének átláthatóbbá tétele idézett elő, amely a „új” közszolgáltatási keretszerződések létrejöttét megalapozta.

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, 2021. március 23.


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1165 Budapest, Ceglédi utca 30.
Adószám: 19215772-2-42


Szabó László
vezérigazgató



ÜGYFÉLELÉGEDETTSÉGI BESZÁMOLÓ

A 2020. év során is folyamatosan végeztük a megelégedettségi felmérést 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 tulajdonság csoportokat 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 Műszaki igazgatóság, a Gazdasági igazgatóság, az Ingatlanügyi iroda, a Városüzemeltetési divízió és a Parkolásüzemeltetési iroda helyszínén végeztük el.

Összesen 230 db kérdőív érkezett be, az alábbi bontás szerint:

- Kezelési igazgatóság: 45 db
- Társasházkezelő csoport: 31 db
- Gazdasági igazgatóság: 42 db
- Ingatlanügyi iroda: 25 db

- Műszaki igazgatóság: 33 db
- Parkolászüzemeltetési iroda: 38 db
- nem beazonosítható, hogy melyik egységnél járt az ügyfél: 13 db



Alkalmazott módszertan

A mérési eljárás típusai közül a kérdőíves megkérdezést alkalmaztuk. Az értékelést ebben az esetben globális szinten (összelégedettség) 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 megkérdeztettek 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 válaszadására 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.

2020. évi Éves Működési Jelentés

A felmérés előkészítése és lefolytatásakor három alapelvet érvényesítettünk:

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

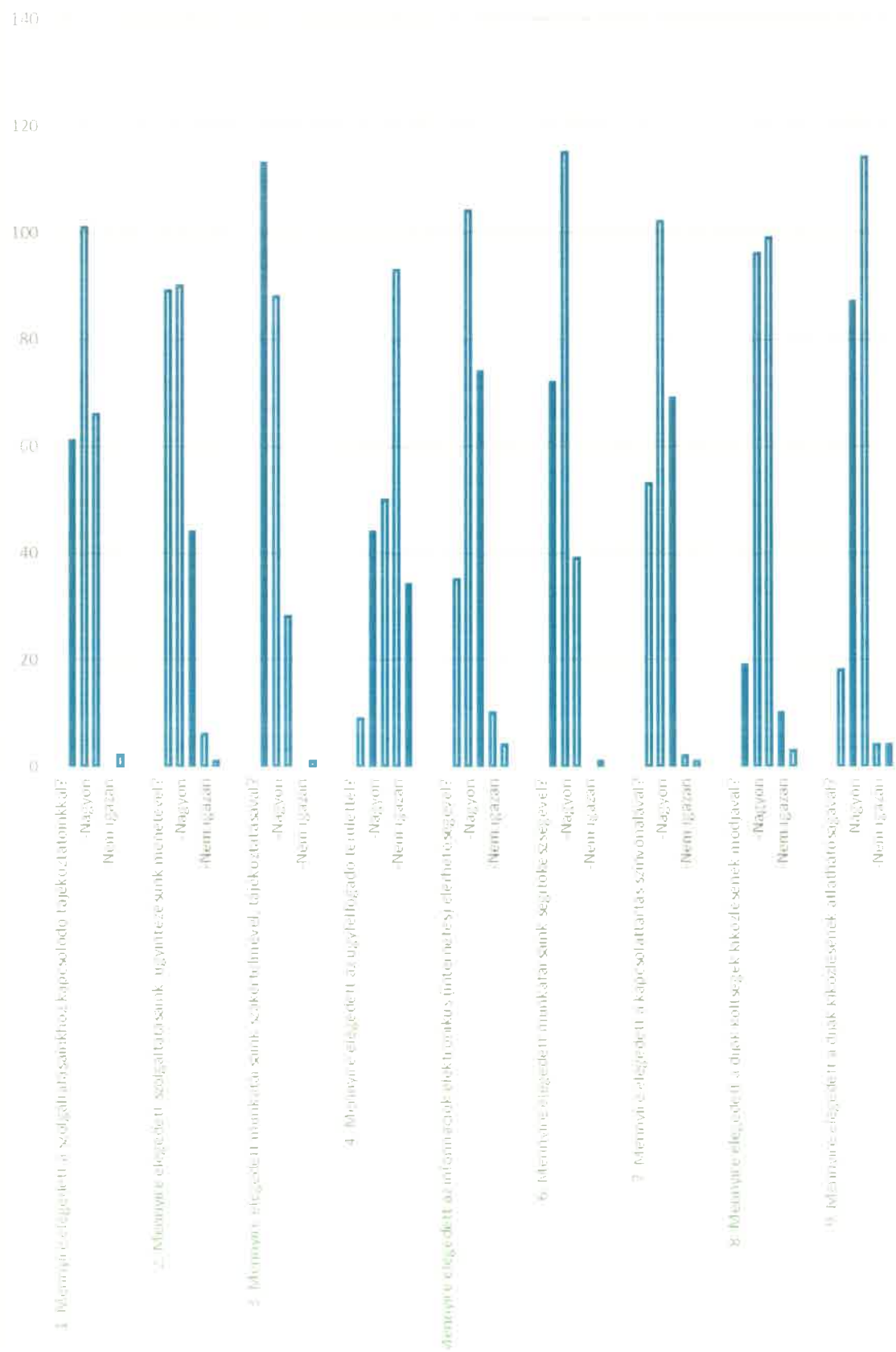
A válaszadók zömét önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlői köre, illetve helyiségek bérlői köre szolgáltatta. Ezen felül még a megkérdezettek között szerepelt vállalkozói-, magántulajdonosi, illetve szállítói ügyfélkör is. A kérdőívek kitöltésére minden esetben az ügyintézés befejezését követően 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 kérdés-körönkénti 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 megelégedettségről tanúskodó vélemény fogalmazódott meg. A globális vizsgálat eredménye a „*viszonylagos*” és „*nagyon megelégedett*” kategóriában jelöli meg az átlagos elégedettségi szintet. Tehát ügyfeleink a Vagyonkezelő teljesítményével és az általa nyújtott szolgáltatások minőségével kapcsolatban általános elégedettséggel nyilatkoztak, 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 koncentrálni 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 megalégedtségére 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 2020. 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.

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.

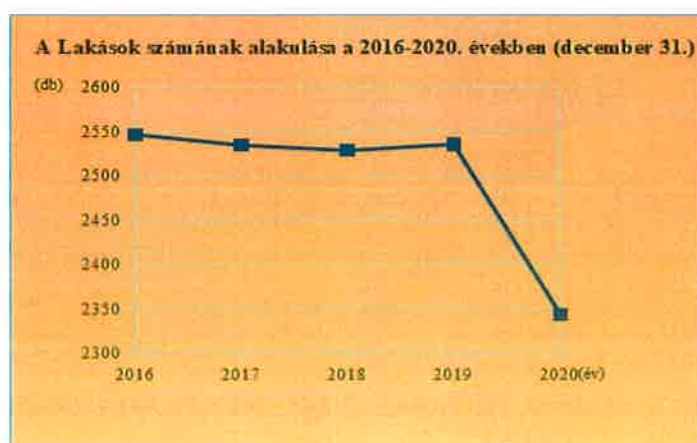
Beszámoló a bérlemények 2020. évi ellenőrzésének tapasztalatairól**BEVEZETÉS**

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.

A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI**A LAKÁSOK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA A 2016-2020. ÉVEKBEN**

A Lakások száma az elmúlt évek során – a 2016. évet nem tekintve, amikor a MÁV-telep tulajdonba és birtokbavételével jelentősen, 248 db lakással bővült a Lakásállomány – az lakásvásárlások, értékesítések, lakásösszevonások vagy bontások eredményeként kisebb-nagyobb mértékben, de folyamatosan csökkent. A 2020. évben összességében 192 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) | |
| 2016 | 2 547 | + 242 |
| 2017 | 2 535 | - 12 |
| 2018 | 2 529 | - 6 |
| 2019 | 2 536 | + 7 |
| 2020 | 2 344 | - 192 |



A Lakások számának változását az év folyamán az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlanok) a lakásösszevonások, értékesítés, illetve a lakóépület kiürítését követő bontás (pl. Vaspálya u.

2020. évi Éves Működési Jelentés

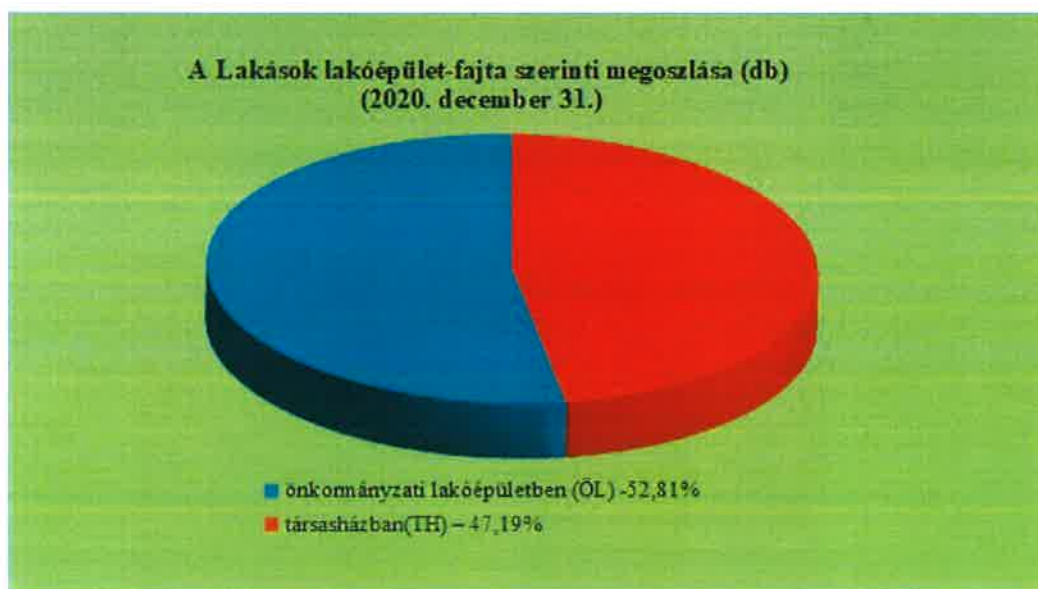
58.) mellett, a számos lakásvásárlás (pl. Hős utcai magántulajdonok megvásárlása, egyéb kihelyezéshez vásárolt lakások) befolyásolta. A Lakások számának – a 2019. évhez képest tapasztalható – jelentős csökkenését azonban a bérbeadással már nem hasznosítható Lakások lakásgazdálkodásból történő kivonása eredményezte.

A LAKÁSOK LAKÓÉPÜLET-FAJTA SZERINTI MEGOSZLÁSA A 2016-2020. ÉVEKBEN

A Lakások lakóépület-fajta szerinti, évenkénti alakulását az alábbi táblázat, míg a 2020. december 31. napján tulajdonban lévő Lakások számának épület-típusonkénti megoszlását az azt követő diagram szemlélteti.

| december 31. | önkormányzati lakóépületben (ÖL) | társasházban (TH) | összesen |
|--------------|----------------------------------|-------------------|----------|
| | (db) | | |
| 2016 | 1 383 | 1 164 | 2 547 |
| 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 |

A Lakásállományban történt változás a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlását – a 2019. évi záróállományhoz viszonyítottn – 2020. év végére arányában jelentősen nem módosította (ÖL-52,81%, TH-47,19%).

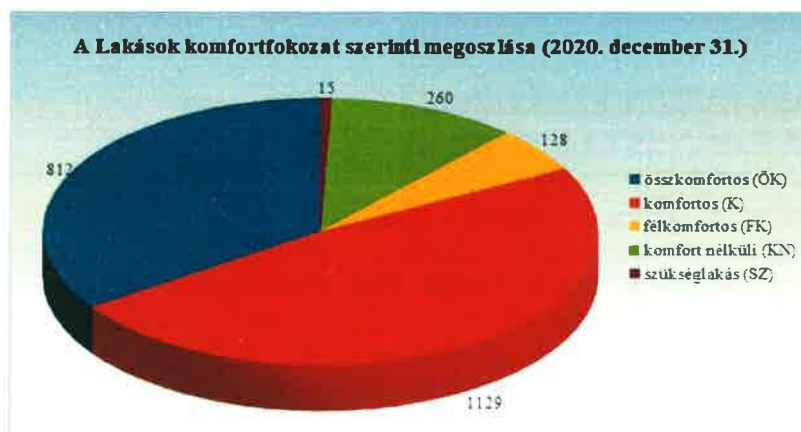


A LAKÁSOK KOMFORTFOKOZAT SZERINTI MEGOSZLÁSA 2020. DECEMBER 31. NAPJÁN

A Lakások lakóépület-fajta és ezen belül komfortfokozat szerinti megoszlását a következő táblázat és a hozzá tartozó diagramok mutatják be. Habár a Lakások mintegy 83%-a a komfortos és összkomfortos kategóriába tartozik, az alacsony komfortfokozatú vagy komfort nélküli lakások aránya még továbbra is igen jelentős.

2020. évi Éves Működési Jelentés

| 2020. december 31. | szükséglakás (SZ) | komfort nélküli (KN) | félkomfortos (FK) | komfortos (K) | összkomfortos (ÖK) | összesen |
|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|---------------|--------------------|--------------|
| ÖL | 10 | 177 | 51 | 725 | 275 | 1 238 |
| TH | 5 | 83 | 77 | 404 | 537 | 1 106 |
| Összesen: | 15 | 260 | 128 | 1 129 | 812 | 2 344 |



A LAKÁSOK SZOBASZÁM SZERINTI MEGOSZTLÁSA 2020. 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 |
| | összesen: | 14 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| KN | ÖL | 151 | 12 | 12 | 2 | 0 | 0 | 177 |
| | TH | 79 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 83 |
| | összesen: | 230 | 15 | 13 | 2 | 0 | 0 | 260 |
| FK | ÖL | 36 | 7 | 7 | 1 | 0 | 0 | 51 |
| | TH | 44 | 23 | 9 | 0 | 1 | 0 | 77 |
| | összesen: | 80 | 30 | 16 | 1 | 1 | 0 | 128 |

2020. évi Éves Működési Jelentés

| | | | | | | | | |
|------------------|------------------|--------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|--------------|
| K | ÖL | 438 | 61 | 186 | 19 | 18 | 3 | 725 |
| | TH | 255 | 65 | 68 | 9 | 7 | 0 | 404 |
| | összesen: | 693 | 126 | 254 | 28 | 25 | 3 | 1 129 |
| ÖK | ÖL | 79 | 75 | 79 | 20 | 16 | 6 | 275 |
| | TH | 74 | 121 | 196 | 28 | 113 | 5 | 537 |
| | összesen: | 153 | 196 | 275 | 48 | 129 | 11 | 812 |
| összesen: | | 1 170 | 368 | 558 | 79 | 155 | 14 | 2 344 |

A 2020. ÉVBEN ELVÉGZETT BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) és a Lakásrendelet vonatkozó rendelkezései szerint a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A Lakásállomány rendeltetésszerű használatának rendszeres és célravezető ellenőrzése érdekében a Vagyonkezelő 2009. évtől egy külön, a bérleményellenőrzési tevékenység ellátására létrehozott csoportot is működtet, melynek munkatársai az éves rendes bérleményellenőrzések mellett bejelentés, önkormányzati vagy saját, lakáskezelői igény felmerülése esetén a Lakásokban rendkívüli bérleményellenőrzést végeznek. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve az egyre bővülő feladatok maradéktalan teljesítése érdekében a csoport létszáma az eltelt évek során a kezdeti két főről mára már 6 főre emelkedett. A Vagyonkezelő a 2020. év során is az öt bérleményellenőr és egy adminisztratív munkatárs közreműködésével látta el a bérleményellenőrzés előkészítésével, lebonyolításával és az adatfeldolgozásával kapcsolatos feladatokat. A Bérleményellenőrzési csoport a Lakások ellenőrzése mellett éves rendszerességgel végzi a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. A bérleményellenőrök biztosítják továbbá a bejutást a közüzemi szolgáltatók munkatársai által végzett mérőcserék, éves mérőleolvasások vagy mérőátíráshoz kapcsolódó ellenőrzések, lakásgazdálkodásból kivont (pl. lakóépület-kiürítés) ingatlanok esetében a közüzemi mérők végleges leszerelése során. Az elmúlt években a bérleményellenőrök feladata tovább bővült, hiszen az Önkormányzat által felújított, illetve pl. a Hős utca 15/a-b ingatlan kiürítéséhez kapcsolódóan Kőbányán, illetve a főváros egyéb kerületeiben megvásárolt lakások heti rendszerességű ellenőrzését (téli időszakban a temperáló fűtés ellenőrzése is), szellőztetését is el kell látniuk.

A 2020. 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

2020. évi Éves Működési Jelentés

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

A bérleményellenőrzések statisztikai adatai

| | | (db) | | | | |
|----|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| a) | Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén | 2 200 | 2 138 | 2 057 | 2 013 | 1994 |
| b) | Év közben felmondott lakásbérleti jogviszonyok | 89 | 65 | 51 | 63 | 52 |
| c) | Üres lakások száma év végén | 347 | 397 | 472 | 523 | 350 |
| d) | Adott évben kezdeményezett éves, rendes bérleményellenőrzések száma (e+f) és (g+h+j) | 2 302 | 2 307 | 2 320 | 2 365 | 2 270 |
| e) | Éves, rendes bérlemény-ellenőrzés | 2 302 | 2 307 | 2 320 | 2 365 | 2 270 |
| f) | Lakbér-felülvizsgálattal kiegészülő éves, rendes bérleményellenőrzés | - | - | - | - | - |
| g) | Első alkalommal sikeres ellenőrzések | 1 803 | 2 006 | 1 915 | 1 890 | 1 856 |
| h) | Második értesítést követően sikeres ellenőrzések | 302 | 195 | 278 | 254 | - |
| i) | Bérlői együttműködés hiányában meghiúsult ellenőrzés miatti felszólítás | 499 | 301 | 405 | 475 | - |
| j) | Eredménytelen éves ellenőrzések száma | 197 | 106 | 127 | 221 | 296 |
| k) | Eredményes rendkívüli bérleményellenőrzések | 522 | 301 | 171 | 218 | 244 |
| l) | Bérleti díjtartozással érintett bérlemény* | 918 | 1 423 | 757 | 1 817 | 1 790 |
| m) | Közüzemi díjtartozással érintett bérlemény** | 115 | 81 | 32 | 45 | 28 |
| n) | Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény: | 91 | 41 | 37 | 35 | 23 |
| o) | - lakás műszaki állapotával kapcsolatos probléma | 91 | 23 | 37 | 35 | 23 |
| p) | - közmű vételezéssel kapcsolatos probléma | 26 | - | 18 | - | - |

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

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

ÜTEMEZETT BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

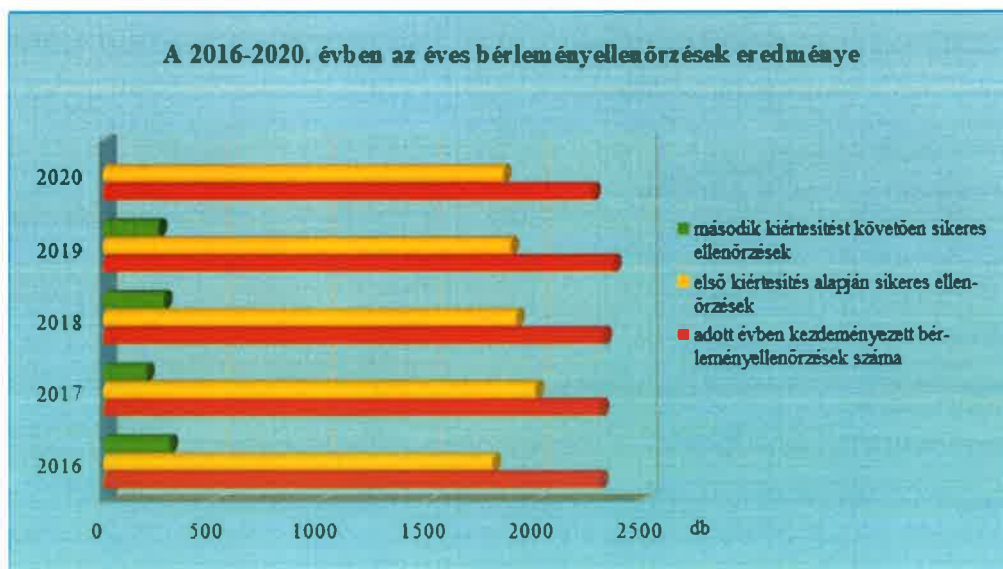
2020. évben 2 270 darab ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményezett a Vagyonkezelő. Az ütemezett bérleményellenőrzések értesítését és az ellenőrzéseket – a korábbi évekhez hasonlóan már az év elején megkezdjük, annak érdekében, hogy a

2020. évi Éves Működési Jelentés

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 (kivéve a már lefalazott lakásokat) esetében kezdeményeztük.

A 2020. év márciusától a koronavírus járvány miatt kihirdetett veszélyhelyzet okán az ütemezett éves bérleményellenőrzéseket egy időre felfüggesztettük, azonban a járvány első hullámát követően a veszélyhelyzet megszüntetését követően az éves, rendes bérleményellenőrzéseket is tovább folytattuk. A veszélyhelyzeti intézkedések miatt az éves ütemterv annyiban módosult, hogy az első ellenőrzésre minden lakás vonatkozásában értesítettük a bérlőket/használókat, azonban az időbeli csúszás miatt az utóellenőrzést – azokban a lakásokban, ahová az első értesítés alapján nem sikerült bejutni – az év végéig már nem tudtuk elvégezni.

A 2020. 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 viszonyaiban történt változás miatt is). Az ütemezetten indított ellenőrzések során a Lakások 82%-ának ellenőrzése az első értesítés alapján eredményesen zárult (ide soroljuk az üres Lakások ellenőrzését is). Az első felhívás alapján eredménytelen ellenőrzések alapján 2020. évben ismételt bérleményellenőrzésre történő felhívást már nem küldtünk a bérlőknek/lakáshasználóknak, azonban néhány esetben – a lakás újbóli bérbeviteléhez kapcsolódóan – ezekben a lakásokban is, rendkívüli bérleményellenőrzés keretében rögzíteni tudtuk a bérbeadói döntés-előkészítéshez szükséges információkat. A további eredménytelenül zárult éves ellenőrzések egy részében a korábban felmondott bérleti jogviszony miatt a lakást jogcím nélkül használók együttműködésének hiánya, vagy a korábbi bérlő elhalálása miatti rendezetlen státusz miatt (hagyatéki eljárás miatt a lakás még nem került vissza a Vagyonkezelő birtokába) ütközött akadályba a bérleményellenőrzés.



RENDKÍVÜLI BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

A rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2016. évi adatokhoz viszonyítottan 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

2020. évi Éves Működési Jelentés

megfelelően – már az éves rendes bérleményellenőrzés keretében végzi el a Vagyongkezelő. (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 254 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 használatját otthon találni és a lakásba bejutva ellenőrizni a vizsgálandó probléma fennálltát. A sikeres rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2020. évben 244 db volt.

A Bérleményellenőrzési csoport a rendkívüli bérleményellenőrzéseket a:

- Vagyongkezelő 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 2016-2020. évben indított rendkívüli bérleményellenőrzések **statisztikai adatai**, az igénylések alapján:

| Rendkívüli bérleményellenőrzést kezdeményező | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| | (db) | | | | |
| Vagyongkezelő Kezelési és Tulajdonosi csoport | 366 | 217 | 147 | 126 | 142 |
| Vagyongkezelő Jogi csoport | 0 | 0 | 0 | 8 | |
| Vagyongkezelő Szerződéskötő csoport | 67 | 3 | 9 | 0 | 4 |
| Egyéb (bérlő, tulajdonos, döntés-előkészítő, közüzemi szolgáltató, stb...) | 288 | 162 | 85 | 97 | 108 |
| Összesen: | 721 | 382 | 241 | 231 | 254 |

A 2020. évben a rendkívüli bérleményellenőrzések jelentős része (74 db) a koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzet első hullámában a lejáró határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlőknél elmaradt ellenőrzésekre terjedt ki. Az egyéb bejelentés alapján indított rendkívüli bérleményellenőrzések egy részénél a panaszbejelentés megalapozottnak bizonyult, a bejelentések jellemzően az együttélés szabályainak megsértésére irányultak. A rendkívüli bérleményellenőrzések során szerzett tapasztalatok, információk – a bérleti jogviszony esetleges megszűnését követő újbóli bérbeviteli kérelem esetén – a Polgármesteri Hivatal munkatársainak döntés-előkészítő munkáját segíthetik. A tapasztalt rendellenességek alapján, 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).

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

2020. évi Éves Működési Jelentés

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, illegálisan 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 kijelölt bérlő általi visszaszerelése, ami jellemzően kártyás mérő felszerelésével 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 albérletbe adással továbbhasznosította. Az albérletbe 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 végrehajtott rendre foganatosította a lakáskiürítést.

A 2020. évben – ahogy már az ezt megelőző években is – több esetben érkezett bejelentés a Vagyonkezelőhöz, hogy egy-egy önkormányzati lakás rovarfertőzött (csótány, ágyi poloska), s ezzel veszélyezteti a lakókörnyezetet. A Vagyonkezelő ezekben az esetekben azonnal fellépett, s ha a felszólítás ellenére a bérlő saját költségén nem végeztette el a rovarirtást, akkor haladéktalanul intézkedett a rovarirtás önkormányzati költségvetés terhére történő elvégzéséről. 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.

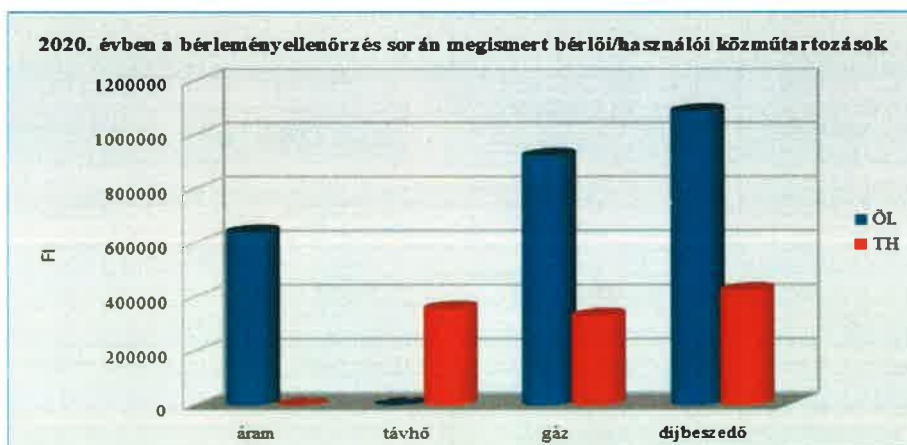
LAKÁSOK KÖZMŰHÁTRALÉKAI

A bérleményellenőrzések során a Vagyonkezelő munkatársai nyilatkoztatják a bérlőt/lakáshasználót arról is, hogy van-e közüzemi hátraléka. Az ellenőrzések során közműhátralékokkal rendelkező bérlők/használók által a Vagyonkezelőnek bemutatott számlák, hátralékigazolások alapján az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2020. évben megismert közműtartozások mértékét. Megjegyezzük, hogy a táblázatban szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek, mivel a bérbe adott, vagy jogcím nélkül használt (2020. december 31. napján 1 994 darab) lakások esetében az elmúlt évben a bérleményellenőrzés időpontjában a bérlő által bemutatott közüzemi számlán hátralék nem mutatkozott vagy a közüzemi díjfizetési kötelezettségek rendezettségét dokumentummal nem, esetleg csak részlegesen igazolta. Az ellenőrzések során a bérleményellenőrök 28 lakás esetében rögzítették, hogy a bérlő/lakáshasználó által bemutatott dokumentumok alapján a lakáson

2020. évi Éves Működési Jelentés

közüzemi tartozás van. (A lejárat határozott idejű szerződések esetében az újbóli bérbeadási döntéshez a közműigazolásokot a Humánszolgáltatási Főosztály Lakásügyi csoportja minden esetben külön bekéri, így az érintett lakások bérlői nem a bérleményellenőrzés során igazolják a lakáson fennálló közműtartozásokat, illetve azok rendezettségét). Megjegyezzük, hogy a bérlemények jelentős részében a korábbi közműtartozások okán előrefizetős, ún. kártyás mérő lett felszerelve, melynek használatát (feltöltését) csak a hátralék 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 2019. | | | | összesen |
|------------------|----------------|--|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | áram | távhő | gáz | díjbeszedő | |
| ÖL | tartozó bérlők | 6 db | - | 8 db | 11 db | 2 650 076 Ft |
| | tartozás (Ft) | 639 314 Ft | - | 922 804 Ft | 1 087 958 Ft | |
| TH | tartozó bérlők | 0 db | 3 db | 2 db | 6 db | 1 113 490 Ft |
| | tartozás (Ft) | 0 Ft | 357 000 Ft | 331 203 Ft | 425 287 Ft | |
| Összesen: | | 6 db | 3 db | 10 db | 17 db | 3 763 566 Ft |
| | | 639 314 Ft | 357 000 Ft | 1 254 007 Ft | 1 513 245 Ft | |



Egy lakás esetében a bérlő/lakáshasználó esetenként többféle közüzemi díjtartozást is felhalmoz. A fenti táblázatban jelölt 36 darab – adott bérleménytől függően egy, vagy esetenként több közműszolgáltató felé fennálló – tartozás-tétel összesen 28 darab lakást érint. A bérlők/lakáshasználók egy része – a bérleményellenőrzés során közműtartozást nem igazolók is – együttműködésre törekszik a szolgáltatókkal, kezdeményezik a részletfizetési megállapodás megkötését, illetve meg is kötik azt, törlesztik tartozásaikat. A bérlemény, illetve a közműdíjak rendezettségének ellenőrzésében együtt nem működő bérlőket/használatokat rendre felszólítjuk elmulasztott kötelezettségeik teljesítésére és a szükséges igazolások és dokumentációk bemutatására, azonban csak kevés ügyfél részéről történik meg utólagosan a közműhátralék igazolása.

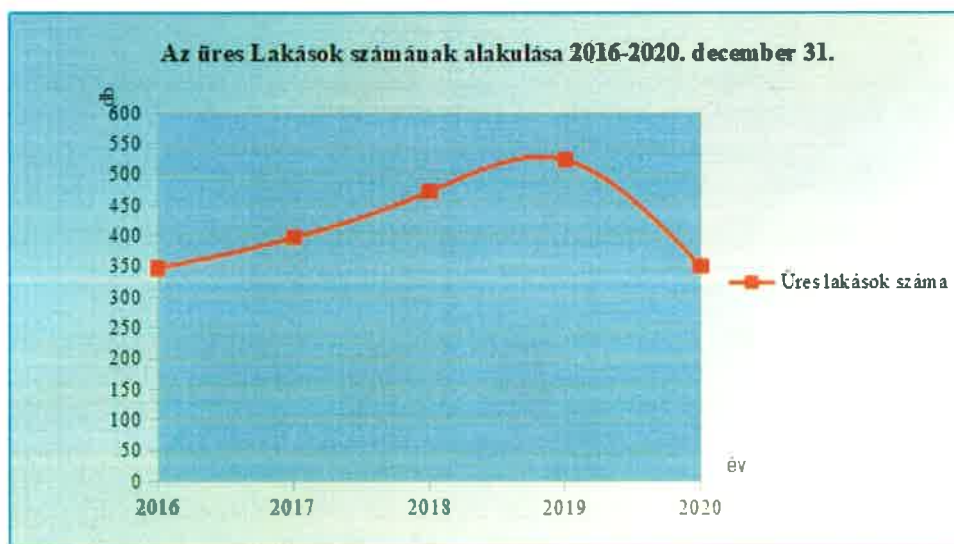
Fokozott figyelmet fordítunk a lakbér és egyéb hátralékok rendezésének az előremozdítására. Szükség esetén tájékoztatást és segítséget nyújtunk a tartozást felhalmozó bérlők részére a helyi adósságkezelés lehetőségeinek, a szolgáltató felé történő hivatalos eljárás rend megismerésében.

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 2020. évben 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 rövid időn belül hasznosíthatóak, esetleg a megállapodás tartalmának megfelelően ki is kerülhetnek az Önkormányzat tulajdonából.

Az üresen álló Lakások egy jelentős részét (203 db) az Önkormányzat – a lakóépületek állapota vagy egyéb területfejlesztési tervek miatt – bérbeadással már nem tervezte újra hasznosítani, ezért a lakásgazdálkodásból kivonta. Ennek az intézkedésnek, illetve a bérbeadással hasznosítható lakások bérbeadásának köszönhetően 2020. december 31. napjára az üresen álló Lakások száma 350 darabra csökkent.

Az üres Lakások védelme 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 2020. évben az üres Lakásokba önkényesen senki nem költözött be.



A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE

A 2016-2020. év folyamán lefolytatott bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolás 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 ázasi károsodást okozott. A Lakásrendelet által előírt, a Lakásállomány rendeltetésszerű használatának fenntartásához szükséges munkálatok elvégzésére a bérleményellenőrök minden alkalommal jegyzőkönyvben felszólították a bérlőket, illetve a Vagyonkezelőtől külön írásbeli

2020. évi Éves Működési Jelentés

felszólítást is küldött az érintetteknek a kötelezettségeik teljesítésére. A hiányosságok bérlményellenőrök általi észrevételezése esetén a bérlők általában arra hivatkoztak, 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 tárgyévet követő bérlményellenőrzéskor 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 megoldatlan 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.

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

A Lakások hasznosítása során visszatérő problémaként jelentkezik, hogy a bérlők/használók a bérlményt nem fűtik megfelelően, a konyha és fürdőszoba használata során keletkező, valamint a ruhák lakáson belüli szárításából eredő pára – különösen a műanyag nyílászáróval rendelkező lakások esetében – a fokozott szellőztetés alkalmazásának elmaradása miatt a fal nedvesedését, lakáson belüli páralecsapódást és penészesedést eredményez. A problémák elkerülése érdekében a fűtés és szellőztetés fontosságára és jelentőségére rendre felhívjuk a bérlők/használók figyelmét. A Lakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának fenntartása érdekében a 2020. évtől – a bérlményellenőrzések alkalmával, illetve új bérbeadás esetén a lakás bérlő részére történő birtokba adása során – minden egyes bérlő részére átadják kollégáink a Lakáshasználati útmutatót.

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, azt dokumentálni szinte soha nem lehet.

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

2020. évi Éves Működési Jelentés

által jelzett fertőzöttség megszüntetésére minden esetben felszólítjuk a bérlőt/lakáshasználót, s ahol a felszólítás ellenére a bentlakó a rovarirtásra önként nem intézkedik, úgy az ÁNTSZ közreműködésével, a bérbeadó képviselőjében – a költségek továbbhárítása mellett – intézkedünk a fertőzöttség felszámolására. Problémát jelent azonban, hogy a bérlői életvitelből (gyűjtögetés, lomizás) adódóan a lakások egy része folyamatosan visszafertőződhet.

A 2020. 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 távollévők közül (pl. külföldön vagy vidéken dolgozik, stb.) áll. A bérlők nagyobb része a bérleményt rendeltetésszerűen használja, lehetőségeihez képest a bérleményt karbantartja. A további bérleményekben a Lakás állapotának folyamatos romlása tapasztalható az ellenőrzések és felszólítások ellenére is. Előfordul az is, hogy a bérlő/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. Tapasztaltuk, hogy a renitens bérlőktől/lakáshasználóktól az atrocitásokat elszenvedők nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a szomszéd általi megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak is – még szóban is – nehezen voltak hajlandóak nyilatkozni ezekről a dolgokról, valamint elzárkóztak a további együttműködéstől. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodások, kutyatartás, a közös használatú terek rongálása, illetve a Lakás higiéniai állapota miatt tettek panaszt a szomszédok. Megjegyezzük, hogy az ellenőrzések során néhány esetben az derült ki, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt a személyes ellentétek motiválták, illetve azt az idő múltával hitelt érdemlően bizonyítani nem lehetett, a sértett a rendőrségen nem tett feljelentést. A bérbeadó képviselőjében pedig az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére az esetek bizonyíthatóságának hiányában a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.

A VÉGREHAJTÁSOK

Végrehajtással megvalósult lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

| Végrehajtások alakulása a Lakóingatlanokban és a Társasházakban | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2016. év | 2017. év | 2018. év | 2019. év | 2020. év |
| ÖL | 32 | 12 | 16 | 8 | 8 |
| TH | 38 | 21 | 19 | 26 | 9 |
| Összesen | 70 | 33 | 35 | 34 | 17 |

A 2015-2016. évek megvalósult jelentős számú (103-70 db) 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 lakókörnyezet nyugalmának visszanyerését is eredményezi.

A 2020. évben a végrehajtó általi lakáskiürítések lebonyolítását a koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzeti intézkedések korlátozták, a folyamatban lévő eljárásokat a vonatkozó jogszabályok értelmében a végrehajtók csak a veszélyhelyzet megszűnését követően folytathatják.

A lejárt, határozott idejű szerződések esetében – amennyiben a korábbi bérlő a Lakás újbóli bérbevétele, illetve a bérleti szerződés megkötése iránt határidőben nem intézkedik, vagy a jogszabályi feltételek miatt a bérleményt részére ismételten bérbe adni nem lehet, úgy a határozott idő elteltét követő 60 napon belül a Végrehajtási törvény alapján lehetőség van gyorsított lakáskiürítési eljárás kezdeményezésére. A határozott idejű lakásbérbeadás és a gyorsított végrehajtási eljárás lehetősége abból a szempontból is célravezető, hogy a jogcím nélküli lakáshasználóknak nincs lehetőségük az évekig elhúzódó peres és végrehajtási eljárásokból adódóan kezelhetetlen mértékű tartozást felhalmozni.

A 2020. évben a koronavírus-járvány miatt kihirdetett veszélyhelyzettel összefüggésben alkalmazott rendelkezések [1/2020. (III.18.) és a 13/2020.(XI. 23.) önkormányzati rendeletek] alapján a veszélyhelyzet ideje alatt lejárt határozott idejű bérleti szerződések – a bérlő ellenkező nyilatkozata hiányában – a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig meghosszabbodtak.

Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy a végrehajtott személyek jelentős lakbérhátralékot és közüzemi hátralékot halmoztak fel. A megvalósult végrehajtások megakadályozzák az adósok hátralékainak további növekedését. A tartozások 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.

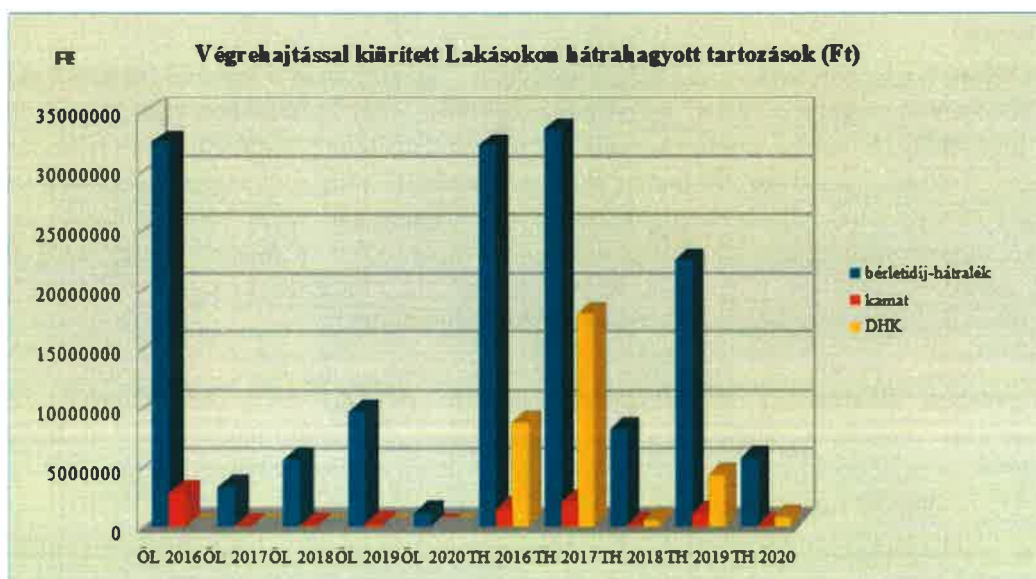
Az alábbi táblázatból is látható, hogy a korábbi, többségében határozatlan idejű bérleti jogviszonyok felmondását követően hosszú évekig folyó peres és végrehajtási eljárások többsége az elmúlt évek során lezárult, így az újonnan felmerülő végrehajtási eljárások – melyek egy része gyorsított végrehajtási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

A végrehajtással megvalósult kiürítés után a lakásokon hátrahagyott hátralékok

2020. évi Éves Működési Jelentés

| | év | bérletidj-hátralék* | kamat | DHK | Összesen: |
|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| ÖL | 2016 | 32 455 615 Ft | 2 848 269 Ft | - Ft | 35 303 884 Ft |
| | 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 |
| TH | 2016 | 32 161 956 Ft | 1 453 930 Ft | 8 740 975 Ft | 42 356 861 Ft |
| | 2017 | 33 519 748 Ft | 2 028 660 Ft | 17 935 945 Ft | 53 484 353 Ft |
| | 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 |
| 2020 összesen: | 6 863 344 Ft | 100 708 Ft | 775 291 Ft | 7 739 343 Ft | |

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



ÖSSZEFOGLALÁS

A 2020. év során a Lakásállomány – a lakásvásárlások és az ezt ellensúlyozó értékesítés, bontás, lakásösszevonás, lakásgazdálkodásból törlés eredményeként – összességében csökkent. Az év végén a Lakások száma 2 344 darab, míg ezen belül az üres Lakások száma 350 darab volt. A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok (52,81%) és a Társasházak (47,19%) között.

2020. év végén a bérbé adott, illetve jogcím nélküli használó által lakott Lakások száma 1 994 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 bérlményellenőrök.

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 szakkég

2020. évi Éves Működési Jelentés

48 óránként visszatérően ellenőrizte. Az üres Lakások száma a 2019. december 31. napi állapothoz képest – a végrehajtási eljárás keretében történt lakáskiürítések, az önkéntes bérlői lakásleadások, a lakóépületek kiürítéséhez kapcsolódó cserelakás biztosítása és a bérbeadással már nem hasznosítható lakások gazdálkodásból való kivonása 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 24%-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 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 2020. évi bérleményellenőrzések – a pandémia okozta nehézségek ellenére – eredményesen valósultak meg. A 2020. év végéig a Lakásállomány mintegy 83 %-ában zárult eredményesen az éves, rendes ellenőrzés és a rendkívüli bérleményellenőrzéseket is többségében eredményesen zártuk. A pandémiával összefüggő veszélyhelyzeti intézkedések miatt azokban a lakásokban, ahol az éves ellenőrzést az első értesítés alapján nem sikerült elvégezni utóellenőrzésre – az év utolsó hónapjaiban – már nem került sor.

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 követeltetést 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, 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 2020. évben is számos rendkívüli bérlemény-ellenőrzést végeztünk. Rendkívüli bérleményellenőrzést 254 esetben kezdeményeztünk, melyből 244 esetben volt eredményes az ellenőrzés. Az ilyen típusú ellenőrzések főként a bérlők/használók renitens magatartásának ellenőrzésére, közös terület engedély nélküli használatának megszüntetésére, vagy a lakás vélelmezett albérlésbe

2020. évi Éves Működési Jelentés

adásának megállapítására irányulnak. Általánosságban a rendkívüli ellenőrzések számát jelentősen befolyásolja a közüzemi szolgáltatók mérőóra ellenőrzési gyakorlata, azonban a 2020. évben – a koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzet okán – ezeknek az ellenőrzéseknek a számát minimálisra csökkentették. 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 járvány miatt kihirdetett veszélyhelyzeti intézkedések miatt – különös tekintettel arra, hogy a lejárt határozott idejű bérleti szerződések a vonatkozó jogszabály alapján automatikusan meghosszabbodtak – az ilyen típusú ellenőrzések elvégzésére az ütemtervhez viszonyítottan egy későbbi időpontban került sor.

A Lakások 2020. évi ellenőrzéséhez kapcsolódó tapasztalatokat összegezve megállapíthatjuk, hogy az elmúlt évek során bevezetett ellenőrzési gyakorlatnak és gyakoriságnak – valamint a bérlői együttműködés javulásának is – köszönhetően, az idei évben is többségében eredményesen zárultak az éves rendes ellenőrzések. A rendkívüli ellenőrzések mellett – a lejárt, határozott idejű szerződések esetében az ütemezetten megvalósuló éves ellenőrzés és a bérlők intézkedésre történő felhívása pedig abban segítette az Önkormányzat munkáját, hogy a bérbeadások (lejárt határozott idejű szerződések, felmondást követő újbóli bérbeadás) során minél frissebb információkra alapozhatta a döntéseit, illetve a bérlők – igény esetén – még a határozott idejű szerződés lejártát megelőzően kezdeményezzék a lakás újbóli bérbevételét.