

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2025. évi éves működési  
jelentéséről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljáró polgármester a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő közszolgáltatási keretszerződésről szóló 290/2020. (XII. 18.) polgármesteri határozattal fogadta el a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) között 2021. január 1. napjától hatályos közszolgáltatási keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés). A 2025. évi éves közszolgáltatási szerződést (a továbbiakban: Éves Szerződés) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő 2025. évi éves közszolgáltatási szerződésről szóló 434/2024. (XII. 12.) KÖKT határozattal fogadta el az Önkormányzat Képviselő-testülete.

A Keretszerződés 11.1.1. pontja alapján a Vagyonkezelő köteles a közszolgáltatási kötelezettség teljesítéséről félévente – minden naptári év szeptember 30. napjáig – a féléves, valamint évente – minden naptári év április 30. napjáig – a végleges éves elszámolással egyidejűleg az Önkormányzatot tájékoztatni. Az éves működési jelentésben a Vagyonkezelő a kompenzáció elszámolásáról, valamint az Éves Szerződés teljesítésének és a közszolgáltatási tevékenység ellátásának tapasztalatairól – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére. A Vagyonkezelő elkészítette a 2025. évi jelentését, amely az előterjesztés 2. melléklete.

**II. Hatásvizsgálat**

A Vagyonkezelő a 2025. évi működési jelentés elkészítésével a Keretszerződésben és az Éves Szerződésben vállalt beszámolási kötelezettségét teljesíti. A működési jelentésről az Önkormányzat tulajdonosi jogkörében dönt.

**III. A végrehajtás feltételei**

A Vagyonkezelő a 2025. évi működési jelentésében 316 255 126 Ft túlkompenzálást mutatott ki, amelynek visszautalásáról a Keretszerződés 8.8. pontja rendelkezik.

**IV. Döntési javaslat**

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

Budapest, 2026. április 27.”

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

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

**.../2026. (V. 14.) határozata**

**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2025. évi éves működési  
jelentéséről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – közszolgáltatási szerződés szerinti – 2025. évi éves működési jelentését elfogadja.



# KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

---

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

## **2025. ÉVI ÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK .....	2
I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS .....	3
II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA .....	4
III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA .....	8
IV. 2024. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA .....	18
V. 2025. ÉVI ÜZLETI TERV.....	20
VI. 2025. ÉVI KOMPENZÁCIÓ .....	20
VII. ÉRTÉKELÉS .....	22
VIII. ÜGYFÉLELÉGEDETTSÉGI BESZÁMOLÓ .....	24
IX. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSI BESZÁMOLÓ .....	28
ÖSSZEFOGLALÁS .....	37

## I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 290/2020. (XII.18.) polgármesteri határozata értelmében Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyonkezelő), melyben megbízta, hogy közzolgáltatóként lássa el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási, valamint parkolásüzemeltetési feladatait.

A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként, a 2025. évi éves közzolgáltatási szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben – támogatásként – kapja a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerülnek számlázásra az Önkormányzat felé.

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

Az Éves Szerződés 2025. január 1. napján lépett hatályba.

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

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

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

## II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

### 1. INGATLANÁLLOMÁNY

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma a 2025. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

	2024.		2025.		változás
	január 1.	december 31.	január 1.	december 31.	
<b>Lakások</b>					
az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 132	1 133	1 133	1 079	-54
társasházban	1 064	1 055	1 055	1 034	-21
Összesen:	<u>2 196</u>	<u>2 188</u>	<u>2 188</u>	<u>2 113</u>	<u>-75</u>
<b>Nem lakás célú helyiségek</b>	<u>2 176</u>	<u>2 193</u>	<u>2 195</u>	<u>2 174</u>	<u>-21</u>
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>4 517</b>	<b>4 389</b>	<b>4 383</b>	<b>4 287</b>	<b>-96</b>

2025. január 1. napján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma összesen 2188 darab volt, mely állomány 2024. december 31. napjára 2113 darabra csökkent. A 2113 darab lakásból 1 079 darab az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokban, 1034 db pedig társasházakban található. A lakások számának csökkenését az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban a lakásvásárlás, értékesítés és a 408/2024. (XI.21.) számú határozat alapján a lakásállományból történő kivonások együttes hatása befolyásolta.

2025. december 31. napján a lakásállomány 86,27%-a volt bérbe adva.

A Vagyonkezelő az Önkormányzat ingatlangazdálkodási koncepciója alapján a 2025. évben is folytatta a kiűritendő lakóingatlanok bérlőinek kihelyezését. A bérlők elhelyezésének operatív része, azaz a cserelakások ajánlásának előkészítése, a lakások megtekintésének biztosítása, a lakások helyreállítása, valamint a bérbeadói hozzájárulást követően a bérleti szerződések előkészítése, megkötése és a lakások birtokba adása volt a feladatunk.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek 2025. január 1. napján nyilvántartott állománya 2195 db volt, mely év végére 2174 darabra csökkent. Az összesen 2174 darabszámú állományból ugyanezen fordulónapon 722 darab bérlemény volt üres (ebből 347 darab helyiség, 64 darab telek/terület, valamint 311 darab egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló), azaz a nem lakáscélú ingatlanok 66,78%-a volt bérbe adott.

### 2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

A lakások ütemezett ellenőrzését az év elején kezdtük meg. Az év folyamán összesen 2 164 esetben kezdeményeztük az éves rendes ellenőrzést. Az éves ellenőrzések során az első kiértékelés alapján 1 960 alkalommal zárult eredményesen bérleményellenőrzés. A lakásbérleményekben 217 alkalommal tartottunk rendkívüli bérlemény-ellenőrzést, mely ellenőrzések nagy része (201) már az első alkalommal eredményesen zárult.

### 3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

#### a) Lakások

2025. évben 353 lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, melyből 43 új bérbeadás, 4 lakáscsere, és 306 lakás újbóli bérbeadása vagy a jogviszony folytatása volt.

#### b) Nem lakás célú helyiségek

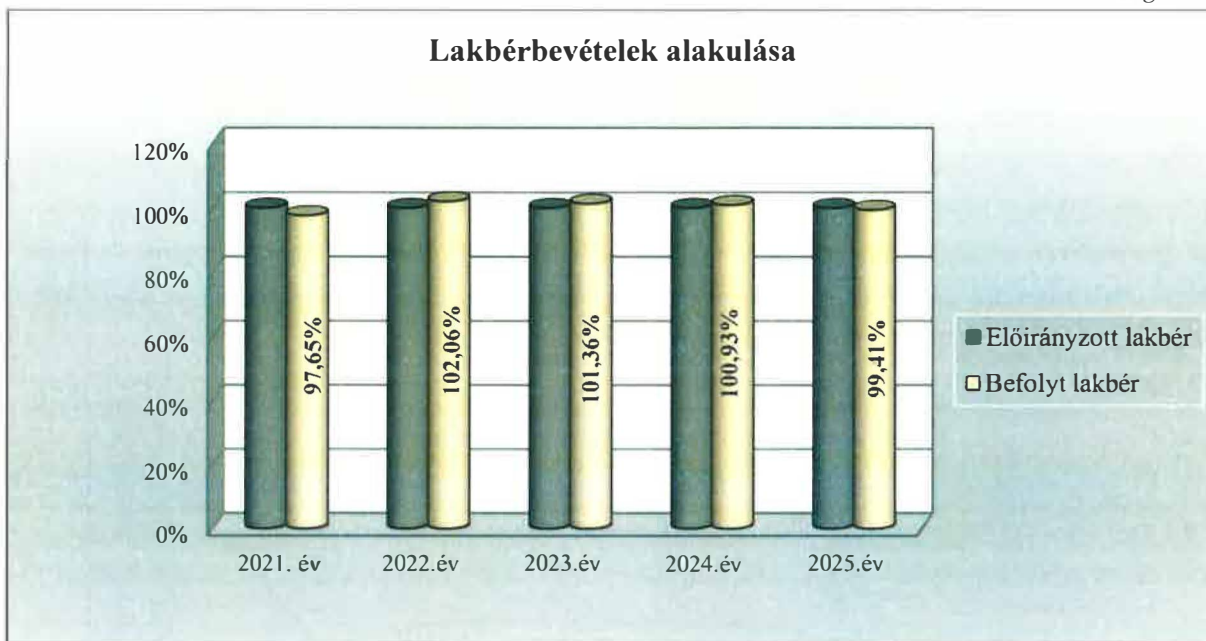
Helyiségek esetében 2025. december 31. napjáig összesen 169 új bérleti szerződést kötöttünk, valamint 8 szerződésmódosítást hajtottunk végre.

#### 4. BÉRLETI DÍJAK

##### a) Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 99,41%-os teljesítést mutat. A 2025. évben lakbérek tekintetében (távhődíjjal együtt) mindösszesen 3 437 eFt hátralékot írtunk le behajthatatlan követelésként, amely összeg az évi csaknem 1,4 milliárdos lakbérbevétel 0,25%-a!

1. diagram

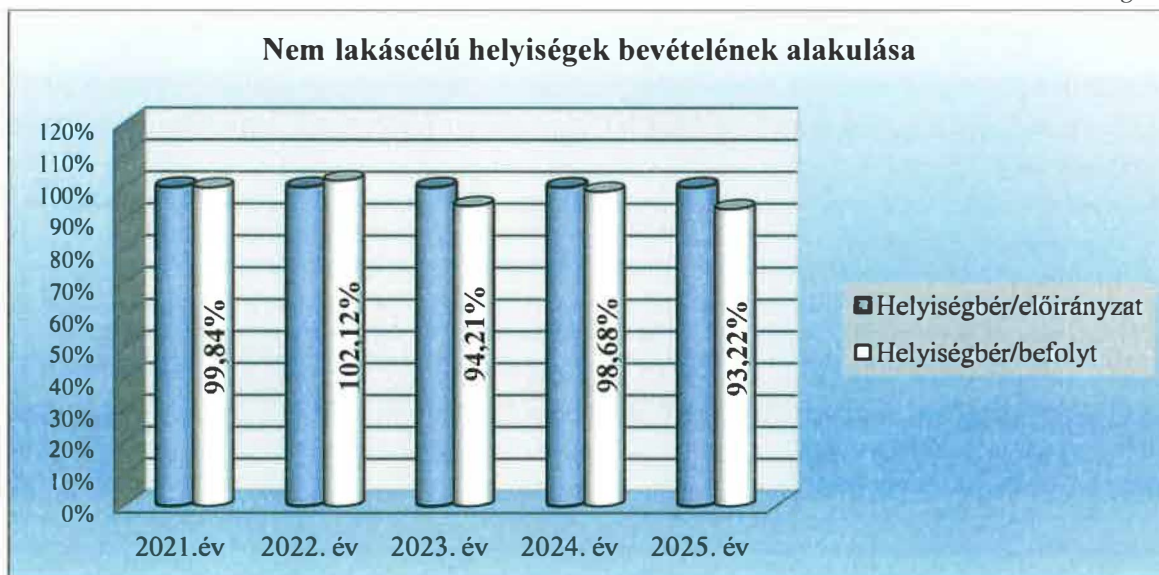


##### b) Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 93,22%-os teljesítést mutatnak. Az elmúlt években rendszerint a 100% közeli beszedési hatékonyság jellemző, amely az elmúlt 10-15 év szigorú és következetes hátralékkezelésének következménye. Fontos megjegyezni, hogy a teljesítés mutatóját rontja néhány ún. filmes számla, amelyek decemberi kiállításúak voltak, ám teljesítési határidejük januári volt. A számlákat határidőben rendezte a partner, így – amennyiben ezt figyelembe vesszük – az elvi előirányzat-teljesülés 96,51%

A 2. diagram a helyiségbérleti díjak alakulását szemlélteti.

2. diagram



### 5. VÉTELÁRHÁTRALÉK-KEZELÉS

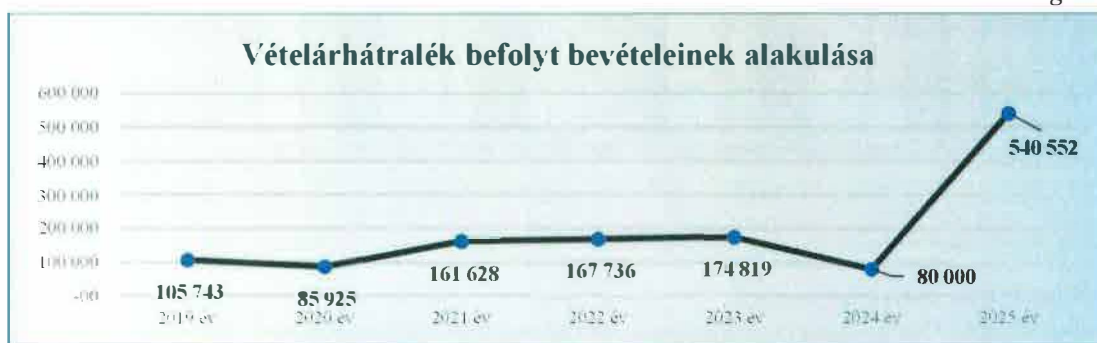
2025. évben vételárhátralék címén 540 552 eFt folyt be, amely összességében több, mint 675%-os teljesülést jelent, a tervezetthez képest. Ez a bevétel a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből és az ún. végtörlesztésekből tevődik össze, valamint tartalmazza mindazon befizetéseket is, amelyek ingatlanvásárlás bevételei, ahol az ügyfelek egy összegben teljesítik a vételárat – ez utóbbi adja a befolyt bevétel túlnyomó többségét.

2025. évben 42 ügyfél kérte részletre megvásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését (az előző évben 32 igény érkezett). 18 ingatlan esetében lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

A 2025. évben 24 fizetési felszólítást küldtünk ki azok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tettek eleget.

A 3. diagramban a vételárhátralék bevétel beszedését mutatjuk be, az elmúlt évekre vetítve. Fontos elmondanunk, hogy az ilyen típusú bevételek alakulására nincs hatásunk, a leginkább befolyásoló tényező a partnereink vásárlási kedve.

3. diagram



### 6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS

A 2025. évben – ahogy az előző években is – két parkolási zónával rendelkezett a kerület:

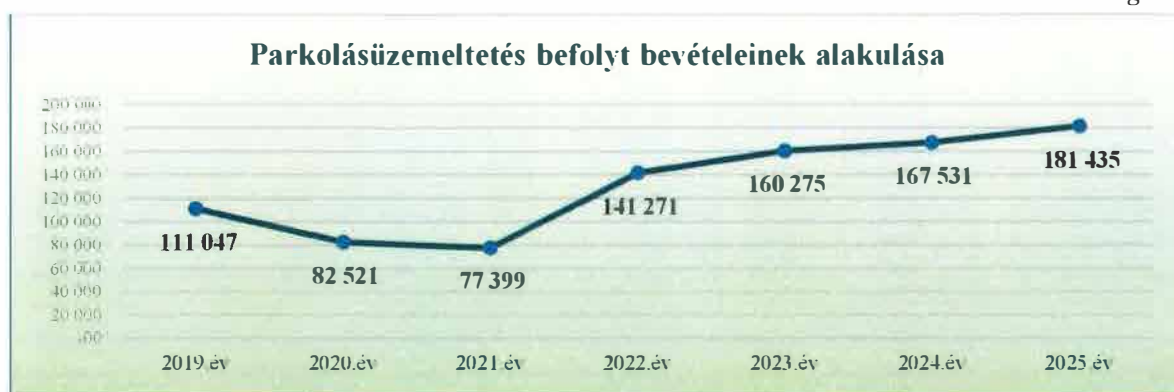
a Kerepesi út – Fehér út – Gyakorló utca – Hatház utca (1 550 db parkolóhely) és

az Üllői út – Ceglédi utca – Bihari utca – Balkán utca – Somfa köz – Zágrábi utca – Gém utca – Fogadó utca – Száva utca által határolt területeken (1 200 db parkolóhely).

A 2025. évben 2 458 jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást (2024. évben 2 465 járműre). 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.

A 4. diagram a parkolásüzemeltetési bevételek alakulását szemlélteti. Az elmúlt 5 évben a 2020. és 2021. év volt a mélypont, amely a COVID időszakban parkolással kapcsolatosan hozott intézkedések okán lépett fel.

4. diagram



## 7. JOGI TEVÉKENYSÉG

2025. évben az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások esetében összesen 49, a helyiségek és területek esetében pedig 15 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

Megbízott ügyvédi irodákon keresztül 49 keresetlevelet nyújtottunk be a bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel összefüggésben, továbbá két esetben került sor társasházi közgyűlésen hozott határozat bíróság előtt történő megtámadására, valamint egy esetben a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 33/A §-a alapján ügyvezetői mögöttes felelősség megállapításának keresettel történő kezdeményezésére.

Hátralék behajtása érdekében összesen 1103 fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 16 önkormányzati tulajdonú lakással, 1 területtel, 1086 pedig parkolási üggyel kapcsolatos.

2025. évben összesen 781 végrehajtási eljárás indult, ezen belül parkolási ügyben 724, jogerős bírói ítélet vagy fizetési meghagyás alapján 42 lakás-, helyiség és/vagy területkiürítésre és/vagy hátralék behajtására, továbbá kérelem alapján 15 db lejárt szerződés vagy önkényes lakásfoglalás miatt.

A lakások tekintetében nőtt a bérbeadói felmondások száma az előző évhez képest, ráadásul több esetben renitens bérlői magatartás, illetve a bérleményellenőrzések akadályozása miatt került sor a felmondások kiküldésére. Parkolási ügyekben 67 db felszámolási eljárás is elrendelésre került, melyekben a hitelezői igényt is bejelentettük.

Parkolási ügyekben a korábbi évekhez hasonlóan abban az esetben is kezdeményezzük a sokszorosán megbírságolt autótulajdonos gazdasági társaságok kényszertörlesztését, ha ettől a követelés megtérülése nem feltétlenül várható. Erre 2025-ben 50 esetben került sor, továbbá 6 esetben kezdeményeztünk törvényességi felügyeleti eljárást is. Ez utóbbi adat is növekedést jelez az előző évhez képest.

## 8. BESZERZÉSEK

A 2025. évi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző szervezeti egységeink szempontjából csoportosítva).

2. táblázat

egységek	közbeszerzési eljárás					pályáztatás	összes beszerzés	
	fajtája							
	uniós	hirdet- ményes	meghívásos	keretmegáll.	összesen			
Kezelési	Igazgatóság	1	0	0	0	1	4	5
Műszaki		0	0	12	2	11	82	93
Városüzemeltetési		0	0	4	0	8	36	44
Szervezési és Üzemeltetési		0	0	0	0	0	1	1
Projekt lebonyolító Iroda		0	1	2	0	2	20	22
<b>Összesen:</b>		1	1	18	2	22	143	165

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő beszerzési szabályzata, a 2025. évi közbeszerzési szabályzata és a 2025. évi közbeszerzési terve (és annak módosításai) alapján végezte.

A munkák értékéből adódóan, a 21 db eljárást nemzeti, 1 db eljárást uniós eljárásrend szerint folytattunk le. A 21 nemzeti eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR), a 2025. évre irányadó közbeszerzési értékhatárokra tekintettel folytattuk

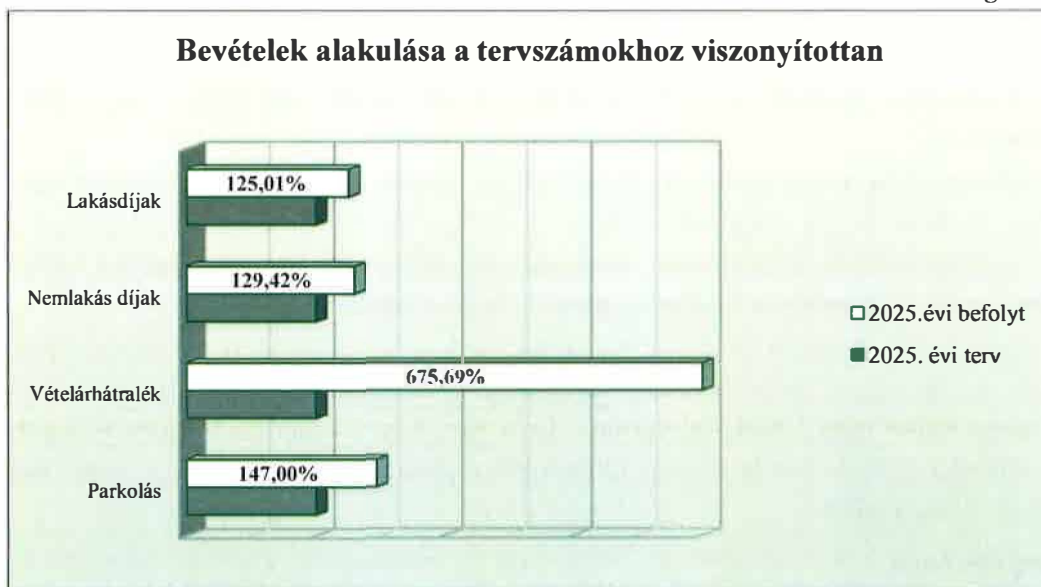
le. A 21 eljárásból 20 közbeszerzést a Kbt. 115. § (2)-(4) bekezdés alapján nyílt eljárásban folytattunk le, min. 5 ajánlattevő meghívásával, 1 közbeszerzést pedig, a Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pont szerinti nyílt, hirdetményes eljárásban.

A 2025. évben három eredménytelen eljárásunk, ezek lezárását követően mindhárom esetben indítottunk új eljárást, és eredményesen zártuk le, az Önkormányzat nevében közbeszerzési eljárást nem bonyolítottunk le, és a lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem kezdeményeztek jogorvoslati eljárást a Vagyonkezelővel szemben.

### III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

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

5. diagram



#### 1. Lakások bevételei

A bérebe adott lakásokkal kapcsolatban beszédett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámolt díjak) a tervezetthez képest 25,01%-kal nagyobb, összességében 275 079 eFt többlet beszédést mutatnak. Az évente végzett lakbér-felülvizsgálat azt mutatja, hogy a bérlők jövedelme emelkedik, és ezáltal a lakbérbevételek (kiegészítő díjak) is a vártnál magasabb összegben kerülnek előírásra és beszédésre.

2022. év júliusától a túlfizetések összegét külön kimutatjuk havi elszámolásainkban. A túlfizetések egyenlege 2025. december 31. napján 27 132 eFt. Lakások esetében a túlfizetések egy része előre teljesítésből, végrehajtások esetében a letiltások mellett befizetett önkéntes teljesítésekből, illetve utólagos jóváírásokból (pl. vízdíjátalány törlése) adódik.

Az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége miatt a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé a Vagyonkezelő elmaradt távhődíjakat fizetett meg. A bérlők helyett kifizetett összeg, amely 2025. évben a bérlők felé követelésként előírásra került, 940 eFt volt, amely összeg teljes egészében lakóingatlanra vonatkozott. Fontos megemlítenünk, hogy a 2008-2010. években több tíz-, esetenként százmilliós összeg megfizetése volt a jellemző a bérlők által teljesítetlen távhődíjak tekintetében. Mára, a gondos ingatlankezelésnek köszönhetően már évek óta maximum 2-3 000 eFt a helytállásra kötelezettség okán megfizetendő távhődíj hátralék és ez a szám a 2025. évben 1 000 eFt alá csökkent.

2025. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat kintlévősége a lakások tekintetében

963 433 eFt (a túlfizetésekkel összegét is figyelembe véve 936 301 eFt). Az előző évekhez hasonlóan a 2025. évben is leírtunk behajthatatlan követeléseket olyan hátralékok vonatkozásában, ahol az adós (a néhai bérlő) örökös nélkül hunyt el, így a hátralék rendezésére már nincs lehetőség. Lakóingatlanok esetében 3 437 eFt került kivezetésre a könyvekből.

Az, hogy évek óta alacsony a növekmény összege (mind a bérleti, mind a távhődíjak tekintetében), nagyrészt a határozott idejű bérbeadás következménye. A bérlők szerződéskötése ún. nullás igazolásokhoz van kötve, ezért a bérleti és közüzemi díjak megfizetésére sokkal inkább rá vannak kényszerítve.

A 2023. október 1. napjával történt lakbéremelés kapcsán egyértelműen pozitív mérleget vonhatunk. Elmondható, hogy míg a lakbéremelést megelőző időszakban átlagosan 42 000-43 000 eFt volt a havonta kiszámlázott lakbér összege, addig 2023. év az utolsó negyedévben ez 76 000-77 000 eFt-ra növekedett, a 2024. évben ez az összeg elérte a 88 000 eFt-ot, 2025-re pedig a havi átlagos előirányzat meghaladja a 115 000 eFt-ot. Ez a lakbéremelés előtti időszakban kiszámlázott díjak csaknem háromszorosa. Fontos megjegyezni, hogy a lakásbérleti, -használati és az ahhoz kapcsolódó egyéb (különszolgáltatási, vízátalány, szemétszállítás stb.) díjak teljesítése a 2025. évben 99,41% volt, amely teljesítés kiváló. Ez a teljesítmény az, amely munkatársaink kiemelkedő munkájának eredményét mutatják.

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

3. táblázat

Megnevezés	2025. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések leírása	záró állomány (december 31.)	változás
Bérleti és használati díjak	595 441 735	-2 754 235	614 462 528	19 020 793
Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak	194 500 152	-200 782	192 323 204	-2 176 948
DHK	161 831 662	-481 836	156 646 901	-5 184 761
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>951 773 549</b>	<b>-3 436 853</b>	<b>963 432 633</b>	<b>11 659 084</b>
<b>Hátralék DHK nélkül:</b>	<b>789 941 887</b>	<b>-2 955 017</b>	<b>806 785 732</b>	<b>16 843 845</b>

## 2. Nem lakás célú helyiségek bevételei

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó 2025. évi bevételek (helyiség bérleti díj, víz-és csatornadíj, területhasználati díj, nem lakás fűtés) a tervezett bevételi adatokhoz képest összességében 139 445 eFt túlteljesítést mutatnak, azaz a beszedési hatékonyság csaknem eléri a 130%-ot. Ebben az esetben természetesen számoltunk tervezéskor az emeléssel, de az ad hoc, például a forgatásokkal kapcsolatos bevételekkel egyáltalán nem lehet kalkulálni. A 2025. évben közel 120 000 eFt-ot számláztunk ki filmes produkciók részére.

A 2025. december 31. napi állapot szerint a nem lakás célú helyiségekre az Önkormányzat kintlévősége 267 687 eFt (ez összeg tartalmaz decemberben kiállított januári esedékességű filmes számlákat, amelyek januárban, határidőben kiegyenlítésre kerültek, így elviekben a hátralék ezzel az összeggel, ami 21 621 eFt csökkenthető, és valójában az „igazi” kintlévőség 246 065 eFt). A túlfizetés nyilvántartott összege 13 436 eFt, nem lakás céljára bérbeadott ingatlanok esetében. A 2025. évi adatokat tételesen megvizsgáltuk, és behajthatatlan követelések leírására tettünk javaslatot, amely alapján 2 178 eFt-ot vezettünk ki a nyilvántartásból.

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

4. táblázat

Megnevezés	2025. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések leírása	záró állomány (december 31.)	változás
Helyiség-, területbérleti díjak összesen	163 609 413	-1 993 703	207 246 221	43 636 808
Továbbhárított közüzemi és egyéb díjak	54 313 825	-38 933	57 617 489	3 303 664
DHK	2 968 671	-144 950	2 823 721	-144 950
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>220 891 909</b>	<b>-2 177 586</b>	<b>267 687 431</b>	<b>46 795 522</b>

### 3. Elidegenítés bevételei

#### a) Lakások elidegenítése

A 2025. évben három bérlakás elidegenítésére került sor. Mindhárom bérlő élt a részletfizetési lehetőséggel, a befizetett vételárelőleg 18 372 eFt, a kihelyezett hitel 73 488 eFt volt. 2025. december végéig összesen 29 vételi kérelem érkezett. 5 lakást a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölt, melyből három bérlő megvásárolta a lakást, egy esetben a bérlő nem fogadta el az ajánlatot, egy esetben pedig a bérlő nem fizette meg az értékbecslés díját. A Képviselő-testület 17 esetben nem jelölte ki a lakásokat elidegenítésre, és további hét kérelem esetében az elidegenítési folyamat a 2026. évre húzódott át.

2025. évben a Képviselő-testület 1 lakást önállóan és 15 lakást csomagban jelölt ki pályázati úton történő elidegenítésre, melyből 15 lakás csomagban történő elidegenítése volt eredményes. További 4 lakás csomagban történő pályázati értékesítésre történő kijelölésére még 2024. évben került sor, melynek pályázati tárgyalása 2025. év januárban lett megtartva. Az értékesítésekből 252 867 eFt vételár folyt be.

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

A 2025. évben összesen 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése történt meg, összesen 61 716 eFt összegben. Ezek közül három eljárás még a 2024. évben indult. A vételár minden esetben teljes egészében megfizetésre került.

2025. december 31. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 7 vételi kérelem érkezett. A Képviselő-testület 3 nem lakás céljára szolgáló helyiséget elidegenítésre kijelölt, melyek közül egy esetben a kijelölés alaprajzi eltérés miatt a kijelölés visszavonásra került és egy esetben pedig az árajánlatot a bérlő nem fogadta el. Két esetben pedig a Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket nem jelölte ki elidegenítésre és további két vételi kérelem elbírálása 2026. évre húzódik át.

2025. évben a Képviselő-testület 2 nem lakás céljára szolgáló helyiséget együttesen és 28 nem lakás céljára szolgáló helyiséget csomagban jelölt ki pályázati úton történő elidegenítésre, amelyből mindkét elidegenítés eredményes volt. További 4 helyiség csomagban történő pályázati értékesítésének kijelölésére még 2024. évben került sor, melynek pályázati tárgyalása 2025. januárban lett megtartva, eredményesen. Az értékesítésekből 182 530 eFt vételár folyt be.

### 4. Vételárhátralék bevétele

2025. december végére vételárhátralék címen 540 552 eFt folyt be, ami a tervhez képest

675,69%-os teljesítést jelent. Ez az összeg a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, általunk lebonyolított adás-vételi ügyletekből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze. Fontos megjegyezni, hogy a tervezés időszakában a várható végtörlesztésekről és az általunk lebonyolításra kerülő adásvételi ügyekről nincsenek vagy nem teljese az információink.

### 5. Parkolászüzemeltetés bevétele

A 2025. évre tervezett bevétel 147%-os teljesülést mutat. Nehezen tervezhető összeg, mivel csak becsülni tudjuk, hogy mennyien fogják igénybe venni a szolgáltatást, vagy hogy hány büntetés kerül előírásra. A várakozási hozzájárulások kiadása kevésbé változik.

### 6. Egyéb bevételek

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

### 7. Kiadások

A 2025. évi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 91,94%-ban teljesültek, a felhalmozási kiadások pénzügyi teljesítése 59,54% volt.

### 8. Dologi kiadások

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

#### a) Lakó és nem lakóingatlanokkal kapcsolatos üzemeltetési kiadások

A közüzemi szolgáltatók díjainak (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.

A hasznosítható üres lakásoknál és nem lakás céljára szolgáló 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 gondoskodunk.

A közös költség és felújítási alap felhasználása (lakó és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok esetében is) 2025. évben a költségvetésben elfogadott összeghatáron belül került felhasználásra.

A lakó- és nem lakás célú ingatlanok kéményseprési díjai kapcsán elmondható, hogy a költségvetési keret elegendő fedezetül szolgált a szolgáltató által kibocsátott számlák fedezetére.

A takarítási tevékenység ellátása folyamatos. A kifizetés mind a lakás, mind pedig a nem lakás címsoron a költségkereten belül maradt. A takarítás lakásokra eső költségét – a bérleti díjon felül –, kiszámlázzuk a lakásbérlőknek.

A szemétszállítási díj felhasználása a lakó, valamint a nem lakó ingatlanok megemelt költségvetését figyelembe véve a tervezettnél megfelelően, keretösszegben belül alakult.

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

Az egyéb üzemeltetés soron azok a lakás- és helyiséggazdálkodás során felmerülő kiadások szerepelnek, amelyek más költséghelyre jogcímük alapján nem sorolhatóak. Ezek például a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek végrehajtás során történő kiürítésével kapcsolatos szállítási költségek, a konténeres szállítás költsége, a felvonók üzemeltetésének költsége, a kamerarendszer üzemeltetési költsége, a lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rágcsálómentesítés, rovarirtás díja. A 2025. évi felhasználás a lakó és nem lakó

ingatlanok esetében is a tervezetteknek megfelelően alakult.

A lakó és nem lakóépületek zöldterület karbantartása sor jellemzően a vegetációs időszakban a kaszálási, a parlagfű-mentesítési, a bokrok, ecetfák és özönnövények irtási, a zöldhulladék elszállítási, illetve jellemzően vegetációs időszakon kívüli gallyazási, fakivágási és ültetési munkálatok, valamint a beerdősödés elleni védekezés költségét tartalmazza. A 2025. évi feladatot az erre a célra biztosított keret teljes felhasználásával teljesítettük.

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

A földhivatali ügyintézés elnevezésű sor az alábbi feladatokra nyújt fedezetet: adásvételi szerződések benyújtása, bizottsági határozatok alapján a lakásállományból törölt lakások későbbi megnevezése miatt ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása, lakásösszevonások miatt indított ingatlan-nyilvántartási eljárás, tulajdonos-változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése, jogok és tények bejegyzése és feljegyzése céljából hiteles tulajdoni lap és térképmásolat beszerzése, jogi ügyek rendezése. A tervezett összeg 2025. évben a költségvetésben elfogadott összeggel szemben került felhasználásra.

## **b) Karbantartás**

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerülnek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása – a 2025. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt. Összesen 1 826 darab gyorsszolgálati hibabejelentést vizsgáltunk ki és végeztük el a szükséges beavatkozásokat lakóépületekkel kapcsolatosan.

Átalánydíjas karbantartás az a karbantartási feladat, mely a különszolgáltatási díjat fizető lakás esetén merül fel (kazán-, lift-, hőmennyiségmérő-, karbantartási és javítási esetleges csere vonatkozó költségei).

Tervezett karbantartás az a karbantartási feladat, amit a költségvetés tervezésekor már ismerünk, és amely elvégzését a lakóépület műszaki állapotát ismerve műszaki szempontok alapján szükségesnek tartunk és tervszerűen ütemezünk be. Ezen munkálatok között kiemeljük a Hungária körút 1-3. 42. számú épület alatti talajstabilizációt, valamint a Füzér utca 23. és Bodza utca 46. tetőjavítási munkáit.

A mellékvízmérő órák cseréjét azok lejáratá 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 2025. évben 74 albetétben cseréltünk vagy szereltünk fel mellékvízmérőt.

A nem lakás célú helyiségeknél a gyorsszolgálati és hibaelhárítási feladatok (136 db) döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések jelentették.

A nem lakás célú helyiségeknél tervezett karbantartások közül Hungária körút 5-7. szám alatt a Kormányhivatal irattárának átköltöztetése miatt a helyiség javítási, karbantartási munkái kerültek elvégzésre (tisztasági festés, vizesblokk működőképessé tétele és világítótestek cseréje), a Bánya utca 32. címen lévő volt iskolában gépész javítási munkálatokat, burkolat cseréket és lámpatest cseréket végeztünk el, a Mádi utca 126. szám alatti melléképület bontását, és tárolók telepítésének munkáit, a Hárslevelű utca 17-19. szám alatti épület tetőjavítását, illetve az Újhegyi sétány 12. ingatlanban található önkormányzati tulajdonú helyiségek elektromos hálózatának bővítésére ill. mérőhelyek szabványosítására.

Az ún. S1 területen 2025. évben veszélytelenítési, gyorsszolgálati és általános karbantartási

feladatokat végeztünk el (tetőjavítás, elektromos fűtés kiépítése, elektromos hálózat karbantartása, csőtörés utáni helyreállítás). Ezen feladatok közül kiemelendők a Bánya utcai pincelejárát támfal megerősítési, a pince rendszer aktuális kopogózási munkái, a pincerendszer fő közlekedési útvonalán a veszélyes vasszerkezetek eltávolítása és elektromos gerincvezetékek tartókonzoljainak cseréje, valamint az S1 központi területén a földkábelek rendezése és új kapcsoló szekrénybe történő bekötése.

Az intézményi karbantartások keretében 2025. év során is folyamatosan végeztük az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (fűtő- és melegvíz-termelők, gázkészülékek, gázvészjelző berendezések és felvonók, légkezelő rendszerek, kamerák, automata ajtók, VRF rendszerek, liftek) rendszeres ellenőrzését, karbantartási és hibaelhárítási munkáit.

Intézményekben gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként 629 esetben azonnali beavatkozást igénylő feladat (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) került elvégzésre.

Az intézmények tervezett karbantartási feladatai közül az alábbiakat végeztük el a 2025. évben (az intézmények vezetőivel egyeztetett módon és időben), zömében a nyári leállások ideje alatt:

- Kőbányai Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 1-3.) ablakok fóliázása, lépcső és csoportszoba pvc burkolat csere;
- Kőbányai Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.) udvari játéktároló javítás;
- Kőbányai Kékvirág Óvoda (Kékvirág u. 5.) pvc burkolat csere;
- Kőbányai Fecskefészek Bölcsőde (Gépmadár u. 15.) burkolat csere;
- Kőbányai Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 17-19.) Süni csoport pvc csere, konyhában burkolat javítása;
- Kőbányai Bóbita Óvoda (Halom utca 7/b) lépcsőn csúszásgátlócsík csere, beépített szekrények javítása, festésjavítás;
- Kőbányai Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.) pvc burkolat csere;
- Kőbányai Gyöngyike Óvoda (Salgótarjáni út 47.) felázott burkolat cseréje a Sárga Csoportban;
- BÁRKA Kőbányai Humánszolgáltató Központ irodák festése, pvc burkolat csere;
- Kocsis Sándor Sport Központ (Bihari utca 23.) öltözők burkolat cseréje;
- Kőbányai Manóvár Bölcsőde (Vaspálya u. 8-10.) konyhai burkolat részleges cseréje.

### **c) Egyéb dologi kiadások**

Értékbecslés Azokra az értékbecslésekre képzett keretösszeg, amelyet a Vagyonkezelő összeférhetetlenség miatt nem végezhet el.

Felfestések, prizmák Meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újra festése, veszélyes csomópontok és gyalogátkelőhelyek jelölésének felújítása májustól novemberig, a közútközelővel történt egyeztetés alapján.

Felhalmozási feladatokkal kapcsolatos hatósági díjak és egyéb dologi kiadások A felhalmozási feladatok kapcsán fizetendő közbeszerzési és hatósági díjak.

Karácsonyi díszkivilágítás 2025. évben a Körösi Csoma sétányon, az Újhegyi sétányon, a Gyakorló utcában, a Mélytónál elhelyezett karácsonyfán, a Kőér utcában (Óhegy utca – Harmat utca között), a Somfa köznél, a Hungária körúti lakótelepen, valamint az Óhegy park központi terénél és felvezető sétányon működött karácsonyi díszkivilágítás. Az összeg magában foglalja a fel- és leszerelési díjakat a szükséges javításokkal, valamint a teljes üzemeltetési költséget az oszlopbérlettől a felhasznált energia díjáig.

Kátyuzások, gyorsjavítások Közutak és járdák hibáinak javítása, a lakossági igényként

jelentkező kisebb javítási feladatok elvégzése.

Kiemelt projektek tanulmánytervei A keret terhére a 2025. évben az S1 telepre készítettünk tanulmányterveket, illetve a Csősztoronnyal kapcsolatosan ötletpályázat kiírására és lebonyolítására kötöttünk szerződést.

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.

Csapadékvíz szikkasztó árkok tisztítása Azon szikkasztó és vízelvezető árkok tisztítása (leginkább azok újra ásása, melyek vízelvezető képességére szükség van, viszont az elmúlt évek alatt – a folyamatos karbantartás hiánya miatt vagy lakossági beavatkozásra – gyakorlatilag feltöltődtek.

Sebességmérők karbantartása A területünkben működő sebességmérő berendezések folyamatos ellenőrzése, karbantartása és gyorsjavítása.

Olajfogó műtárgy üzemeltetése A Farkasalma utcai tisztító berendezés és 2024. év közepétől a Hortobágyi utcában kiépített csapadékvíz tározó üzemeltetése (a keletkezett veszélyes hulladék elszállítása, a berendezés tisztítása).

Utcanevtáblák, tájékoztató táblák Régi utcanevtáblák pótlása, új kihelyezése, valamint tájékoztató táblák kihelyezése a Polgármesteri Hivataltól kapott adatok alapján.

Műszaki ellenőri feladatok felhalmozási sorokhoz A nagyobb projektek kapcsán vettük igénybe a műszaki ellenőrök tevékenységét.

Intézményekben energiamegtakarítási munkák Igény esetén lámpatestek cseréje takarékos ledesre, csaptelepek cseréje kétkarosról egykarosra, gépészeti vezetékek hőszigetelése.

## 9. Felhalmozási feladatok

### Felhalmozási feladatok tervezése

2024. évről áthúzódó feladatok:

- Kőbányai Napsugár Bölcsőde és Csodapók Óvoda (Mádi utca 127.) homlokzat felújítás és energetikai fejlesztés tervezése
- útfelújítás tervezések (Ökrös és Gumigyár utca, Sibrik Miklós úti felüljáró, Harmat utca 92. útsatlakozás, Váltó utcai szegélykorrekció, Vörösdinka utca útszélesítése, Vasláb utca vízelvezetés)

2025. évi feladatok:

- Kőrösi Csoma sétány II. szakaszának tervezése
- parkolók tervezése (Mádi utca 179., Agyagfejtő utca 16., Ónodi köz, Robert Bosch utca)
- útfelújítások [Ászok utca – Halom utca közötti belső út és parkoló, Halom köz (út és parkoló), Pázsitfű utca csapadékvíz elvezetése, Mádi utca és Juhar utca közti lakótelep belső útjai, Zsombék utca, Pántlika utca, Tárna utca, Harmat utca Újhegyi út és Hangár utca között (út és parkoló)]
- közvilágítás fejlesztés tervezése
- Kőbányai Apró Csodák Bölcsőde (Zsivaj utca 1-3.) konyhafelújítás tervezése
- Bányató park felújítás, koncepció és kiviteli terv
- Kőbányai Aprók Háza Óvoda és Apraja Falva Bölcsőde (Újhegy sétány 5-7.) fűtőkorszerűsítésének és hűtésének tervezése
- Kőbányai Gézengúz Óvoda (Zágrábi utca 13/a) elektromos hálózat felújításának és hűtés-fűtésének tervezése

**Agyagfejtő utcai kerékpár tároló építése és környezetrendezés**

Az Agyagfejtő utca 16. épülettel szemben a Harmat utca felé, az üzlethelyiségek mögötti területen kialakítandó kerékpártárolóhoz szükséges alépítmény kiépítése volt a feladat. A pályázat által előírtak, az elhelyezendő tároló és a helyi viszonyok figyelembevételével kiépített talpazat az előírt határidőre elkészült.

**Balesetveszélyes lépcsők javítása**

A Bányató utca 22., Bányató utca 28., Bányató utca 14., Mélytó utca 8., Oltó utca 2., Ihász köz 2. mögött, Kővágó utca 2., Kővágó utca 10., Kővágó utca 12., Újhegy sétányon lépcsők felújítását végeztük el.

**Beruházásokhoz kapcsolódó faültetések és -pótlások**

A beruházásokkal kapcsolatban szükségessé vált fakivágásokat követően a hatóság által előírt 164 darab fa és 108 db cserje ültetésére kerül sor. A fák jelentős része már 2025 őszén elültetésre került.

**Épületek részleges felújítása**

- elektromos fővezeték cserék (Kada utca 149., Bodza utca 46., Cserkesz utca 73., Maglódi út 25.)
- Maglódi út 32-36. és 38. épületek tetőfelújítása
- Gergely utca 46. lépcsőfelújítás;
- Ihász utca 30. gázhálózat, illetve gépészeti strangok, csatorna- és vízvezetékek cseréje

**Forgalomtechnikai tervekben meghatározásra kerülő feladatok**

- Fogadó utcának a Gém utca és Somfa köz között az utca északi oldalán megállást tiltó táblázások és felfestések
- Kiskert utcában a Sörgyár utcai torkolathoz megállni tilos táblák kihelyezése
- Kismartoni úton kétoldali nyitott kerékpársáv létesítése és 20 km/h sebességkorlátozás bevezetésre.
- Bányató utcának a Tavasz utca-Újhegyi út-Hangár utca közötti szakaszai egyirányúsítása a Hangár utca felé.

**Halom utca 33. közművek kiváltása, telekhatárolás**

A keret terhére végeztük el a megnevezésben is meghatározott telekhatárolást (kerítés áthelyezéssel), és az ehhez kapcsolódó terepalakítás munkákat.

**Intézmények elektromos hálózatának felújítása**

A Kőbányai Gépmadár Óvodában (Gépmadár utca 15.) felújításra került a főelosztó, valamint a földszinti elektromos hálózat.

**Intézmények korlátozott hűtésének kialakítása**

Az alábbi intézményekben került kiépítésre VRV hűtési rendszer: Kőbányai Gépmadár Óvoda és Fecskefészek Bölcsőde (Gépmadár utca 15.), Kőbányai Csodafa Óvoda és Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 17-19.), valamint Kőbányai Zsivaj Óvoda és Apró Csodák Bölcsőde (a Zsivaj utca 1-3.). Ezen túl a Kőbányai Apró Csodák Bölcsödében, Napsugár Bölcsödében, Apraja Falva Bölcsödében és Manóvár Bölcsödében alakítottunk ki a főzőkonyhákban hűtési lehetőséget.

**Intézményekben végzett felújítások és beruházások**

- Kőbányai Hárslevelű Óvoda (Hárslevelű utca 5.) nyílászárók, napvitorla cseréje, split klíma telepítése
- Kőbányai Zsivaj Óvoda (Zsivaj utca 1-3.) beltéri ajtók felújítása, bejárati ajtó csere, udvari játszóeszközök telepítése
- Kőbányai Mocorgó Óvoda (Kőbányai utca 38.) tető felülvilágítók külső fény- és

hővisszaverő fóliázása

- Kőbányai Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 17-19.) pszichológusi helyiség kialakítása
- Kőbányai Fecskefészek Bölcsőde (Gépmadár utca 15.) napernyő ponyvacseréje
- Kocsis Sándor Sport Központ (Bihari utca 23.) sorompó létesítése
- Újhegyi Uszoda és Strandfürdő (Újhegyi út 13.) kamerarendszer vezérléshez munkaállomás kiépítése
- BÁRKA Kőbányai Humánszolgáltató Központ (Sibrik Miklós út 76-78.) meglévő klíma kültéri egységekhez új elosztó és tápkábel kiépítése, meglévő utcai bejárati kapujának elektromos mozgatókapu alakítása
- Kőbányai Egyesített Óvodák (Újhegyi sétány 5-7.) irodák kialakítási munkái

#### ***Intézményekhez zsilipes kapuk kiépítése***

- Kőbányai Aprók Háza Tagóvoda (Újhegyi sétány 1-3.)
- Kőbányai Bóbita Óvoda (Halom utca 7/b)
- Kőbányai Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.)
- Kőbányai Gézengúz Óvoda (Zágrábi út 13.)
- Kőbányai Kékvirág Óvoda (Kékvirág utca 5.)
- Kőbányai Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86.)
- Kőbányai Mászóka Óvoda (Ászok utca 1-3.)
- Kőbányai Zsivaj Óvoda (Zsivaj utca 1-3.)

#### ***Intézményi eszközök cseréje***

A Kerepesi úti Háziorvosi rendelő hűtés-fűtés vezérlés kiépítésére került sor.

#### ***Juhar utca útfelújítása***

A Juhar utca felújítását végeztük el 2025. évben a Pázsitfű utca és a Zsombék utca között, amely munkák során a burkolt felületek – így természetesen a járdák is – teljes mértékben megújultak.

#### ***Karácsonyi díszkivilágítás fejlesztése***

A 2025. évben leginkább az elhasználódott elemek cseréjét végeztük el, de kialakításra került a keret terhére a Salgótarjáni úti felirat tartószerkezetének elkészítése is.

#### ***Kolozsvári utca 29-31. pincefödém megerősítése***

Az épület pincefödémének megerősítésére közbeszerzési pályázatot bonyolítottunk le, a munkavégzésre a 2026. évben kerül sor.

#### ***Kőbányai Fecskefészek Bölcsőde és Gépmadár Óvoda kerítés építése***

Az intézménynek 421 m szakaszon teljesen új utcai kerítést készítettünk.

#### ***KŐKERT Serpenyő utcai telephely kialakítása II-III. ütem***

A befejezési ütem munkái kerültek megvalósításra, mely magában foglalta az előregyártott konténerek (porta, melegedő és vizes) telepítését és azok közműre való rákötését, valamint egyéb belső téralakítási kivitelezési munkákat.

#### ***Közutak korrekciós munkái***

A feladat két részből állt: egyrészt a Váltó utca 30-34. előtti szakaszán a csapadékvíz okozta problémák megoldására az útszegélyek átépítése, másrészt a Vörösdinka utca (Szőlőhegy utcával összekötő) belső útján – a 7. épület előtti és melletti – szakaszán az út kiszélesítése, ezzel együtt az érintett szakasz melletti terület rendezés, szabályos parkolóhelyek kialakítása.

#### ***Közutak melletti járdák felújítása***

A Polgármesteri Hivatallal egyeztetett lista alapján 26 kisebb-nagyobb járdaszakasz (több, mint

4 000 m<sup>2</sup>) felújítása a balesetveszélyt okozó fák kivágásával.

### ***Közvilágítás kiépítése***

- Szőlővirág játszótér melletti gyalogút;
- Gőzmozdony park;
- Előd utca, KÖSZI melletti parkolóban.

### ***Kroó György Zene- és Képzőművészeti Iskola felújítása***

A fővárosi védettség miatt az épületre elkészítettük az értékleltárt és a homlokzat felújítására vonatkozó kiviteli tervdokumentációt.

### ***Lakásfelújítás***

- Gergely u. 6. fszt. 5. sz. alatti lakás akadálymentes kialakítása;
- a Bányató utca 10. 5. emelet 23. sz. alatti lakás részleges felújítása;
- a Gyakorló 6-28. társasház önkormányzati lakásaiban erkélykorlátok cseréje;
- a Hungária körút 1-3. 34. épület fsz. 4. sz. alatti lakásban gázkazán cseréje.

### ***Méltányossági berendezési tárgy csere***

Bérlők kérelme alapján – átvállalva a bérlői kötelezettséget – tíz lakásban végeztük el a berendezési tárgyak (gáztűzhelyek, bojlerok és zuhanytálcák) cseréjét.

### ***Méltányossági nyílászáró csere***

Bérlők kérelmére – átvállalva a bérlői kötelezettséget – a 2025. évi keret terhére 32 lakásban végeztük el a régi, elavult állapotú homlokzati nyílászárók cseréjét korszerű műanyag vagy fa nyílászárókra, a szükséges kiegészítő munkákkal (régii nyílászáró bontása, új nyílászáró beépítése, falazat és vakolat javítása, részleges festés javítás).

### ***Nyílászárócsere – Budapest Airport zajvédelmi program***

Azokban a lakásokban, ahol támogatás keretében a lakószobák nyílászárói cseréje a program keretében megvalósult, elvégeztük a többi helyiségben (konyha, fürdő) a nyílászárók cseréjét.

### ***Nyílászáró csere különszolgáltatást fizetőknek***

A különszolgáltatási díjat fizető bérlők esetében a már nem javítható homlokzati nyílászárók cseréje készült el 12 lakásban korszerű műanyag vagy fa nyílászárókra, a szükséges kiegészítő munkákkal (régii nyílászáró bontása, új nyílászáró beépítése, falazat és vakolat javítása, részleges festés javítás).

### ***Parki járdák felújítása***

Közterülethez közvetlenül nem kapcsolódó parkok, nagyobb zöldfelületek többnyire járólapos, de sok helyen aszfalt burkolatú járófelületeinek felújítása, illetve a zöldfelületeken megjelent „kitaposások” burkolattal való ellátása. A Polgármesteri Hivatallal egyeztetett lista alapján 20 szakaszt (közel 2 000 m<sup>2</sup>) felület újult meg.

### ***Parkolók építése / Veszprémi utca***

A Veszprémi utcában 36 férőhelyes új parkoló kiépítésére került sor. A mintegy 800 m<sup>2</sup> aszfalt burkolatú parkoló mellett – a régi kettő helyett – négy új közvilágítási oszlop helyeztünk el és 10 db fát ültettünk. A környezet védelme érdekében pedig olajleválasztó rendszerrel ellátott szennyvíz előtisztító berendezésen keresztül jut a csatornarendszerbe a parkolóból elfolyó esővíz.

### ***S1 felújítás***

A 2025. évben a 7. épület tetőfelújítása fejeződött be, illetve a 14. épület tetőfelújítását kezdtük meg.

### ***Sibrik Miklós út 76-78. klimatizálása***

Az épület újonnan felújított részében VRV rendszer kiépítésére került sor.

***Sibrik Miklós út vízelvezetési munkái***

A Sibrik Miklós úti felüljáró alatti parkolóterület körüli út vízelvezetési problémáinak megoldására irányult a munka, amely keretében az útburkolat egy jelentős szakaszának és a parkolóterület körüli szegély újraépítésének, valamint az új víznyelőnek köszönhetően a terület vízelvezetési problémái megszűntek.

***Sportliget – gördeszkapálya***

A kiviteli tervdokumentációt készítettük el.

***Sportliget – járdák építése***

A Sportligettel kapcsolatos fejlesztési terv része a már meglévő járdák felújítása, illetve a új járdák kiépítése.

***Sportliget – kiszolgáló épület előtti központi tér***

Új térkő burkolatú közösségi terek, és egy szervízút került kialakításra, elkerített „máltai típusú” játszótérrel, vizes csobogóval és szökőkúttal, a büfé épülethez kapcsolódó kiülő térrel, növénytelepítéssel, parkberendezési tárgyakkal és a szükséges kiegészítő munkákkal.

***Sportliget – nagy kutyafuttató***

A Bányató utca melletti meglévő kutyafuttató teljes felújítása és átalakítása készült el.

***Újhegyi lakótelepen támfal felújítások***

A Lenfonó utca 8-10., a Bányató utca 10-12. és az Oltó utca 12-14. között húzódó támfalaknál kijavításra kerültek a korlátok, és a lépcső mellett kapaszkodó is létesült.

***Újhegyi sétány 5-7. részleges felújítása***

Az Egyesített Óvodák központjának kialakítása történt meg az Újhegyi sétány 5-7. intézményben, irodák, vizesblokkok és a teakonyha felújításával.

***Útfelújítások***

- Takarékos utca (Árkos utca – Zsombék utca): nem csak az út burkolatának – melynek felülete meghaladja a 2000 m<sup>2</sup>-t – felújítására került sor, hanem a teljes utca rendezésre került (megoldásra került a vízelvezetés, valamint felújításra kerültek a járdák is);
- Bányató utca 2-6. előtt: a parkoló és a járda felülete újult meg;
- Mádi utca 179. parkoló felújítása: a Dombtető utcához közeli parkolót építettük át, mely során több, mint 1000 m<sup>2</sup>-en készült új aszfalt burkolat, valamint a járda is megújult;
- Harmat utca 92/c melletti bekötő út folytatásaként, az óvoda gazdasági bejáratához épült ki szilárd burkolatú közlekedési kapcsolat.

***Ügyfélszolgálati iroda felújítása***

A Gépmadár utca 2-8. ingatlan értékesítése okán a Vagyonkezelő parkolásüzemeltetési irodája és ügyfélszolgálati irodája került kialakításra a Román utca 2. szám alatti társasház földszintjén.

***Vasláb utca vízelvezetési munkái***

A Vasláb utcában évek óta probléma, hogy a közterületről esőzéskor a mélyebb fekvésű telkekre befolyik a csapadékvíz. A vízelvezetés javítása mellett (mely során többek között új víznyelők kerültek elhelyezésre) a Vasláb utca két szakaszán megújult a burkolat is.

**IV. 2025. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA**

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

sorszám	megnevezés	Közszolgáltatási Tevékenység				Egyéb Tevékenység	
		ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közvetett	önkormányzati	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
1	<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>655 479 905</b>	<b>25 029 440</b>	<b>188 968 409</b>	<b>926 657 016</b>	<b>0</b>	<b>257 083 567</b>
2	<b>Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>88 599 461</b>	<b>1 653 434</b>	<b>65 710 057</b>	<b>220 082 590</b>	<b>0</b>	<b>115 745 102</b>
3	anyagköltség	8 422 775	294 208	6 795 474	43 463 284	0	6 186 551
4	igénybe vett szolgáltatás	77 814 332	1 354 426	58 782 294	148 126 366	0	106 540 843
5	egyéb szolgáltatás	2 362 355	4 800	132 289	28 492 940	0	3 017 707
6	<b>Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)</b>	<b>566 880 444</b>	<b>23 376 006</b>	<b>123 258 352</b>	<b>662 822 571</b>	<b>0</b>	<b>118 701 678</b>
7	béreköltség	480 132 099	19 499 600	100 816 802	555 314 655	0	87 909 793
8	személyi jellegű egyéb	35 756 655	1 200 241	11 032 818	44 283 683	0	19 877 098
9	bérbjuttatások	50 991 690	2 676 165	11 408 732	63 224 233	0	10 914 787
10	Értékcsökkenés				43 751 856		22 636 788
11	<b>Ingtatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)</b>	<b>1 952 465 353</b>	<b>3 885 961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	995 029 411					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	957 435 942	3 885 961				
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
16	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége (1+11)</b>	<b>2 607 945 258</b>	<b>28 915 401</b>	<b>188 968 409</b>	<b>926 657 016</b>	<b>0</b>	<b>257 083 567</b>
17	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>3 752 486 085</b>				
18	közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás		0				
19	<b>Közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>0</b>				<b>0</b>
20	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege		55 728 592				-12 476 707
21	<b>Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege</b>		<b>28 053</b>				<b>-68 033 846</b>
22	<b>Észszerű nyereség</b>		<b>0</b>				
23	<b>Kompensáció (17+19+20+21+22)</b>	<b>2 630 944 777</b>	<b>29 896 316</b>	<b>194 109 105</b>	<b>953 292 531</b>		
24	<b>Kompensáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>3 808 242 729</b>				
25	<b>Bevételek (27+28+29+30+31)</b>	<b>1 989 895 174</b>	<b>0</b>	<b>170 676 016</b>	<b>0</b>		
26	<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>2 160 571 190</b>				
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	1 375 078 797					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	614 816 377					
29	egyéb bevételek						
30	fizetőparkolás			170 676 016			
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	egyéb tevékenység nyereségének az észszerű nyereség arányát meghaladó része		0				0
33	<b>Támogatás (24-26)</b>		<b>1 647 671 539</b>				

Észszerű nyereséget az Éves Szerződés nem határozott meg.

A 2025. évi kompenzáció különbözetét a 6. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 8.7. és 8.8. pontjai alapján történik.

*6. táblázat*

	<b>összeg (Ft)</b>
<b>2025. évi Előirányzott / Kifizetett kompenzáció</b>	<b>4 124 497 855</b>
<b>2025. évi Jogos Kompenzáció</b>	<b>3 808 242 729</b>
<b>2025. évi Alul (-) /Túlkompenzáció (+)</b>	<b>316 255 126</b>

## V. 2026. ÉVI ÜZLETI TERV

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

Az Önkormányzat 2026. évi költségvetése tervezése időszakában folyamatos egyeztetéseket és tárgyalásokat tartottunk az Önkormányzattal, hogy a tervszámok a lehetőségekhez mérten a legpontosabban kerüljenek meghatározásra.

A költségvetés tervezés azért is fontos, 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 2026. évi üzleti terv alapját képező megállapodás a 2026. évi éves szerződés, melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete az 361/2025. (XII.11.) határozatával fogadott el. A 2026. évi üzleti tervünket a jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyonkezelő Felügyelőbizottsága és az Önkormányzat elé.

## VI. 2026. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

A 2026. évi éves közszolgáltatási szerződés 2. mellékletét képező előirányzott kompenzáció szerves része az üzleti tervnek, valamint melléklete a 2026. évi éves közszolgáltatási szerződésnek. Az anyagköltségek, személyi jellegű kifizetések, illetve a közvetített szolgáltatások meghatározott arányban befolyásolják a kompenzáció mértékét.

A 2026. évi éves közszolgáltatási szerződést 2025. decemberben írták alá az Önkormányzat és a Vagyonkezelő képviselői, majd 2026. februárjában – a 2026. évi költségvetéssel összhangban – a szerződés módosításra került. A 7. táblázatban a jelenleg hatályban lévő, módosított kompenzáció szerepel.

## 2025. évi éves működési jelentés

7. táblázat

Sorszám	Megnevezés	Közszolgáltatási tevékenység				Egyéb tevékenység	
		ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közvetett	önkormányzati	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
<b>1</b>	<b>Költségek (2+6+10)</b>	<b>774 147 590</b>	<b>17 577 409</b>	<b>210 709 458</b>	<b>1 006 183 764</b>	<b>0</b>	<b>241 032 449</b>
<b>2</b>	<b>Anvagjellegű ráfordítások (3+4+5)</b>	<b>151 927 378</b>	<b>3 449 587</b>	<b>41 351 980</b>	<b>175 223 569</b>	<b>0</b>	<b>85 818 750</b>
3	anvagköltség	24 914 009	565 685	6 781 158	28 734 265		6 085 000
4	igénvbe vett szolgáltatás	112 284 335	2 549 472	30 561 836	129 501 753		76 793 750
5	egvéb szolgáltatás	14 729 034	334 430	4 008 986	16 987 550		2 940 000
<b>6</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)</b>	<b>622 220 212</b>	<b>14 127 822</b>	<b>169 357 478</b>	<b>786 175 541</b>	<b>0</b>	<b>155 213 699</b>
7	béreköltség	507 636 046	11 526 131	138 169 669	654 021 306		120 957 855
8	személyi jellegű egvéb	47 765 229	1 084 533	13 000 862	55 089 439		18 480 541
9	bérijárlékok	66 818 936	1 517 157	18 186 948	77 064 796		15 775 303
<b>10</b>	<b>Értékesökkenés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 784 655</b>		<b>0</b>
<b>11</b>	<b>Ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)</b>	<b>2 364 900 000</b>	<b>8 560 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	1 284 300 000					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	1 080 600 000					
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások		8 560 000				
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
<b>16</b>	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége (1+11)</b>	<b>3 139 047 590</b>	<b>26 137 409</b>	<b>210 709 458</b>	<b>1 006 183 764</b>	<b>0</b>	
<b>17</b>	<b>Közszolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>4 382 078 222</b>				
18	közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás		0				0
<b>19</b>	<b>Közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>0</b>				<b>0</b>
<b>20</b>	<b>Egvéb bevételek és ráfordítások egyenlege</b>	<b>53 574 774</b>	<b>1 216 442</b>	<b>14 582 118</b>	<b>61 789 805</b>		<b>494 858</b>
<b>21</b>	<b>Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>-40 000 000</b>
<b>22</b>	<b>Észszerű nyereség</b>		<b>0</b>				
<b>23</b>	<b>Kompenzáció (17+19+20+21+22)</b>	<b>3 192 622 364</b>	<b>27 353 851</b>	<b>225 291 576</b>	<b>1 067 973 570</b>		
<b>24</b>	<b>Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]</b>		<b>4 513 241 361</b>				
<b>25</b>	<b>Bevételek (27+28+29+30+31)</b>	<b>1 801 000 000</b>	<b>0</b>	<b>158 600 000</b>	<b>0</b>		
<b>26</b>	<b>Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32</b>		<b>1 959 600 000</b>				<b>0</b>
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	1 302 000 000					
28	helviségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	499 000 000					
29	egvéb bevételek						
30	fizetőparkolás			158 600 000			
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	egvéb tevékenység nyereségének az észszerű nyereség arányát meghaladó része	0					0
<b>33</b>	<b>Támogatás (24-26)</b>		<b>2 553 641 361</b>				<b>0</b>

## **VII. ÉRTÉKEELÉS**

### **KEZELÉSI IGAZGATÓSÁG**

Az ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelése, üzemeltetése egy komplex dolog, mely a szerződéskötéstől (bérleti) a zöldterület karbantartáson, illetve a bérleményellenőrzésen át az esetleges végrehajtásig lát el feladatokat. Az igazgatóság különböző csoportjai végzik ezen szerteágazó feladatokat. A sokrétű feladatból kiindulva a legnagyobb létszámmal rendelkező szervezeti egység. Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében a Vagyonkezelő a szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti, szervezeten látja el.

### **MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG**

Az igazgatóság 2025. évi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette. Munkájuk során előkészítik a tervezett karbantartások, felújítások és beruházások műszaki dokumentációit (terveztetés), elvégzik a szükséges felméréseket, elkészítik a költségvetéseket, műszaki leírásokat, lebonyolítják a pályáztatásokat (közreműködnek a közbeszerzési eljárások előkészítésében), megkötik a szükséges szerződéseket, folyamatosan ellenőrzik a kivitelezési munkákat (közreműködnek a műszaki átadás-átvételi eljárás lebonyolításában és lezárásában), elkészítik a teljesítésigazolásokat és ellenőrzik a számlákat.

### **VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG**

A városüzemeltetési igazgatóság egy kis létszámú, de annál nagyobb feladatkörrel megbízott kollégák egysége, mely tevékenysége három fő feladatcsoportba sorolható. A közterületi közművek és burkolt felületek önkormányzati hatáskörbe tartozó üzemeltetési feladatainak ellátása, utak, járdák, parkolók, építése és felújítása, valamint egyéb, máshova nem sorolható közterületi munkák (pl. támfalak felújítása, díszvilágítás) végzése. Szoros, mindennapi együttműködés jellemző az Önkormányzattal és annak Hivatalával.

### **PROJEKTLIBONYOLÍTÓ IRODA**

A városfejlesztési igazgatóság és a mázsa téri projektiroda összevonásából alakult szervezeti egységünk, a nagy projektek lebonyolítása a feladata, amit projektmenedzseri, pénzügyi és műszaki szaktudással rendelkező kollégák végeznek el egy-egy projekthez kapcsolódóan.

### **GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG**

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

### **SZERVEZÉSI ÉS ÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG**

Ez a szervezeti egységünk biztosítja a szakágak részére a munkavégzéshez szükséges háttérrel, illetve az igazgatóságon dolgozó parkolászemeltetési, informatikai szakemberek, iratkezelési kollégák, a vagyonvédelmi munkatársak és gondnoksági dolgozók elengedhetetlen fogaskerekei gépezetünknek. A 2021. évtől a Ceglédi utca 30. székhelyen, valamint a Gergely bánya területén saját, szakképzett kollégáink végzik a vagyonvédelmi

feladatokat, amely tevékenységgel jelentős költség-megtakarítást tudunk elérni. Az őrzés-védelmi területen szerzett tapasztalatok alapján a 2024. év februárjától az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatosan is munkavállalóink látják el a vagyonvédelmi feladatokat.

### Összefoglalás

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

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

Budapest, 2026. március 30.

  
KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.  
1107 Budapest, Meglédi utca 30.  
Telefon: 16810712-2-2  
Szabó László  
vezérigazgató

## ÜGYFÉLELEGEDETTSÉGI BESZÁMOLÓ

2025. év során is elvégeztük ügyfeleink körében a megelégedettségi felmérést. A felméréshez felhasznált nyilatkozatok önkéntes válaszadáson alapultak.

### *A felmérés célja*

Ügyfeleink elégedettségének mérése, a gyengeségek, az erősségek, a szükséges módosítások, fejlesztések bevezetésére vonatkozó szükséglet felmérése.

### *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 tulajdonságcsoportokat 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 eltérő életkorúak, eltérő szociális helyzetűek, továbbá képzettségük is széles spektrumú.

### *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.

A kérdéssor típusa: a „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.

Összesen **425 db** kérdőív érkezett be, az alábbi bontás szerint.



### ***Alkalmazott módszertan***

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

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

A vállalatok az ügyfélmegelégedettség-felmérés vizsgálatára, a piackutatás által kifejlesztett több technikájában eltérő és különböző eljárási módszereket alkalmaznak. Ezen vizsgálati eljárásmódok többsége a közvélemény-kutatás és helyzetfelmérés felségterületéről származnak. A piackutatási értékelések területe szerteágazó, többnyire eltérő környezetben és eltérő céllal készülhetnek. Ennek ismeretében került kiválasztásra azon módszer, mely az ügyfelek helyben történő szóbeli megkérdezésére, illetve önkéntes alapon történő írásos 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* elégedettségi értékelési mutatók.

A felmérés előkészítése és lefolytatásakor három alapelvet érvényesítettünk:

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

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

### ***Az adatok értékelése***

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

A kérdésenként megállapított átlag értékek adták az általános elégedettségi mutatót, mely az általános elégedettségi 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.

Az alábbi kérdéseket tettük fel:

1. Mennyire elégedett a szolgáltatásainkhoz kapcsolódó tájékoztatóinkkal?
2. Mennyire elégedett szolgáltatásaink, ügyintézésünk menetével?
3. Mennyire elégedett munkatársaink szakértelmével, tájékoztatásával?
4. Mennyire elégedett az ügyfélfogadó területtel?
5. Mennyire elégedett az információk elektronikus (internetes) elérhetőségével?
6. Mennyire elégedett munkatársaink segítőkészségével?
7. Mennyire elégedett a kapcsolattartás színvonalával?
8. Mennyire elégedett a díjak költségek kiközlésének módjával?
9. Mennyire elégedett a díjak kiközlésének átláthatóságával

### ***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 ésszerű csökkentésére irányuló törekvésünket, az ügyintézés minőségének emelése mellett.

*Azonban megállapítható az is, hogy az ügyféltér megítélése, valamint az ügyféltérbe kihelyezett tájékoztató anyagokról alkotott kép kapta az ügyfelek részéről adott válaszok közül a legkisebb mutatószámokat, de még ebben az esetben is a megelégedettségi skálát tekintve viszonylagos elégedettségüket fogalmazták meg.*

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

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

Ügyfeleink elsődlegesen a szolgáltatások minősége alapján ítélik meg cégünk teljesítményét, ezért kiemelten az ügyfélszolgálati tevékenységben érintett területekre koncentrálnak tettük meg a minőség javítására irányuló fejlesztéseket, módosításokat.

A kapcsolattartásban az elektronikus úton is folytatható forma szerepe napjainkra kiemelkedő fontosságot kapott. Egyre több ügyfél az internetes levelezőrendszerén keresztül jelentkezik, vagy ügyeinek intézését e fórumon kezdi meg.

Nem hagyható ki az elvárt eredmények fenntartásában és javításában az a szükséges képzés, oktatás, melyet Társaságunk munkatársaink részére folyamatosan biztosít.

### **Összefoglalás**

Elvünk, hogy az 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 Önkormányzat épületétől is messze esik.

A 2023. évben telephelyünkön személyesen megjelent ügyfeleink, a korábbi évek magas megjelenéséhez képest, a vírus-helyzet óta jóval kevesebb számban jelentek meg, de normál helyzetben általánosságban több mint 10.000 ügyfélbelépés valósult 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.

**BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSI BESZÁMOLÓ****BEVEZETÉS**

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

**1. A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI****A Lakások számának alakulása a 2021-2025. években**

A Lakások száma az elmúlt évek során – a lakásvásárlások ellenére – az értékesítések, lakásösszevonások, bontások, illetve a bérbeadással már nem hasznosítható lakások lakásgazdálkodásból történő kivonásának eredményeként kisebb-nagyobb mértékben, de folyamatosan csökkent. A Lakások számának – elmúlt öt évben történt – változását az alábbi táblázat és diagram mutatja be.

év	december 31-i állapot	változás (előző évhez képest)
2021	2 341	-3
2022	2 336	-5
2023	2 196	-140
2024	2 188	-8
2025	2 123	-75



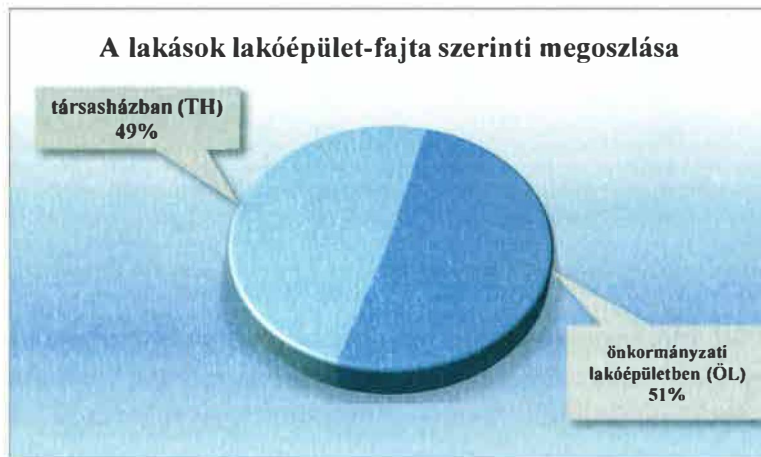
A 2025. év folyamán az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlanok) a Lakások számának összességében 75 darabos csökkenését a Lakások elidegenítése (16) és műszaki állapot vagy egyéb lakásgazdálkodási szempontok alapján a lakásgazdálkodásból kivonás (68) eredményezte.

**A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása a 2021-2025. években**

A Lakások lakóépület-fajta szerinti, évenkénti alakulását az alábbi táblázat, a 2025. december 31. napján tulajdonban lévő Lakások számának (a továbbiakban: Lakásállomány) épület-típusonkénti megoszlását az azt követő diagram szemlélteti

	önkormányzati lakó- épületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
2021	1 224	1 117	2 341
2022	1 223	1 113	2 336
2023	1 132	1 064	2 196
2024	1 133	1 055	2 188
2025	1 079	1 034	2 113

A Lakásállományban történt változás a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlását – a 2024. évi záróállományhoz viszonyítottn – 2025. év végére arányában jelentősen nem módosította (ÖL-51,06%, TH-48,94%).



#### A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2025. december 31. napján

A Lakások lakóépület-fajta és ezen belül komfortfokozat szerinti megoszlását a következő táblázat és a hozzá tartozó diagramok mutatják be. A fordulónapon a Lakások több mint 88%-a komfortos és összkomfortos kategóriába tartozik, az alacsony komfortfokozatú vagy komfort nélküli lakások aránya még továbbra is jelentős.

	szükség- lakás (SZ)	komfort nél- küli (KN)	félkom- fortos (FK)	komfor- tos (K)	összkom- fortos (ÖK)	összesen
<b>ÖL</b>	7	125	32	634	281	1079
<b>TH</b>	3	31	50	399	551	1034
<b>összesen:</b>	10	156	82	1033	832	2113



**A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2025. 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	6	1	0	0	0	0	7
	TH	3	0	0	0	0	0	3
	összesen:	9	1	0	0	0	0	10
KN	ÖL	105	10	8	2	0	0	125
	TH	30	1	0	0	0	0	31
	összesen:	135	11	8	2	0	0	156
FK	ÖL	25	3	3	1	0	0	32
	TH	26	17	6	0	1	0	50
	összesen:	51	20	9	1	1	0	82
K	ÖL	375	62	163	17	17	0	634
	TH	250	69	66	8	6	0	399
	összesen:	625	131	229	25	23	0	1033
ÖK	ÖL	79	76	83	21	16	6	281
	TH	79	124	202	28	112	6	551
	összesen:	158	200	285	49	128	12	832
<b>összesen:</b>		<b>1 041</b>	<b>978</b>	<b>363</b>	<b>531</b>	<b>77</b>	<b>152</b>	<b>12</b>

**2. A 2025. 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 rendszeres bérleményellenőrzések mellett bejelentés, önkormányzati vagy lakáskezelői igény felmerülése esetén a Lakásokban rendkívüli bérleményellenőrzést végeznek. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve az egyre bővülő feladatok maradéktalan teljesítése érdekében – a kezdeti két főhöz viszonyítottnak – a Vagyonkezelő a 2025. év során négy bérleményellenőr és egy adminisztratív munkatárs közreműködésével látta el a bérleményellenőrzés előkészítésével, lebonyolításával és az adatfeldolgozásával kapcsolatos feladatokat. A Bérleményellenőrzési csoport a Lakások ellenőrzése mellett a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetve a bérbe adott területek ellenőrzését ellátja. Alapfeladataik mellett a bérleményellenőrök időszakosan – a lakásokba, helyiségekbe való bejutás biztosításával – segítik továbbá az ingatlankezelő kollégák munkáját 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 további feladatokkal egészült ki, mivel – az állagmegóvás érdekében – az Önkormányzat által felújított vagy jó állapotúként vásárolt lakások heti rendszerességgel ellenőrzését (téli időszakban a temperáló fűtés ellenőrzését), szellőztetését is el kell látniuk.

A 2025. évi bérleményellenőrzéseket – a korábbi 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 végezte el a Vagyonkezelő.

A Lakások ellenőrzése során a bérleményellenőrök ellenőrizték, 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, komfortosítás, fűtőkorszerűsítés);
- a Lakás és annak berendezései, szerelvényei, falai, burkolatai és nyílászárói megfelelő állapotúak-e, a leltári tárgyakban (bérleményhez tartozó berendezések) történt-e változás, valamint a szociális alapú bérbeadáshoz kapcsolódóan a 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 – a bemutatott számlák alapján – van-e közüzemi díjtartozása;
- ha az ellenőrzést megelőzően bármilyen bejelentés, panasz érkezett a bérlővel/lakáshasználóval vagy a lakáshasználattal kapcsolatban, a panaszban jelzett körülményt, tevékenységet megszüntették-e.
- A bérleményellenőrzések statisztikai adatai

(db)

		2021	2022	2023	2024	2025
a)	Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	2 023	1 994	1 952	1 882	1 823
b)	Adott évben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	50	50	33	34	49
c)	Üres lakások száma év végén	318	342	244	306	290
d)	Adott évben kezdeményezett éves, rendes bérlemény-ellenőrzések száma	2 347	2 338	2 337	2 200	2 164
e)	Első alkalommal sikeres ellenőrzések	1 961	1 907	1 967	1 897	1 960
f)	Második értesítést követően sikeres ellenőrzések	273	312	193	207	158
g)	Eredménytelen éves ellenőrzések száma	113	119	177	96	46
h)	Eredményes rendkívüli bérleményellenőrzések	226	234	212	193	201
i)	Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	1 700	1 879	1 681	1 060	1 079
j)	Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény:	23	18	58	42	43
k)	- lakás műszaki állapotával kapcsolatos probléma	23	18	54	37	43
l)	- közművételezéssel kapcsolatos probléma	-	-	4	5	-

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

### Ütemezett bérleményellenőrzések

A 2025. évben 2 164 darab ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményezett a Vagyonkezelő. Az ütemezett bérleményellenőrzésekről a bérlők/lakáshasználók értesítését – és ezzel párhuzamosan ellenőrzéseket – már az év elején megkezdjük, szem előtt tartva azt a célt is, hogy eredménytelen első ellenőrzést követően egy újabb értesítést követően az ún. utóellenőrzés keretében az év végéig minden Lakásban lebonyolíthatunk a szükséges éves ellenőrzést. Az éves rendes bérleményellenőrzést mind a bérbe adott, vagy jogcím nélküli

személy által használt Lakások esetében kezdeményeztük, illetve a már üres Lakásokban is elvégeztük.

Az ütemezetten indított ellenőrzések során a Lakások mintegy 90%-ának ellenőrzése az első értesítés alapján eredményesen zárult (ide soroljuk az üres Lakások ellenőrzését, valamint azokat az ellenőrzéseket, ahol a lejáró, határozott idejű bérleti szerződésekhez kapcsolódóan a Lakás újbóli bérbeadásának döntés-előkészítése érdekében végeztünk bérleményellenőrzést). Az első értesítés alapján eredménytelen ellenőrzések esetében a második ütemezett, ún. utóellenőrzést 2025. október -november hónapokban bonyolította le a Vagyonkezelő, melynek eredményeként további 158 lakás ellenőrzése teljesült. A többszöri értesítést követően eredménytelenül zárult éves ellenőrzések egy részében a korábban felmondott bérleti jogviszony miatt a lakást jogcím nélkül használók együttműködésének hiánya, vagy a bérlő elhalálozása miatti rendezetlen státusz miatt (pl. hagyatéki eljárás miatt még nem került vissza a Vagyonkezelő birtokába) ütközött akadályba a bérleményellenőrzés.

Az előző évek bérleményellenőrzési tapasztalatai alapján több esetben megállapítható volt, hogy egyes Lakások esetében a bérlői együttműködés hiánya miatt évek óta nem sikerült a bérleményellenőrzést lebonyolítani. A 2025. évben az ilyen problémában érintett Lakásokban indított külön, céllenőrzést a Vagyonkezelő. A céllenőrzés keretében az érintett bérlőket három alkalommal, tértivevényes küldeményben kértük fel a bérleményellenőrzés biztosítására. Az érintettek egy részénél a többszöri felhívás eredményre vezetett és a bérleményellenőrzést végül le lehetett bonyolítani, azonban a bérlői együttműködés hiányából adódó teljes ellenőrzési eredménytelenség miatt a 2025. évben 10 bérleti szerződést mondott fel a Vagyonkezelő. Az ilyen okból felmondott szerződések esetében később – az újbóli bérbevételi kérelem elbírása során – bizonyítást nyert, hogy a bérlő a lakást életvitelszerűen nem használta. Rendkívüli bérleményellenőrzések

A rendkívüli bérleményellenőrzések száma az elmúlt évek során jelentősen csökkent (a 2016. évben éves rendes ellenőrzés mellett még 522 db rendkívüli ellenőrzést tartott a Vagyonkezelő). A rendkívüli ellenőrzések számának csökkenése annak is köszönhető, hogy a lejáró, határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlőknél az újbóli bérbeadáshoz szükséges ellenőrzést a korábbi gyakorlattal ellentétben már az éves rendes bérleményellenőrzés keretében végezzük el. [Az ilyen típusú bérleményellenőrzések a lakás újbóli bérbevételéhez 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 206 alkalommal jártak kint a bérleményekben. A rendkívüli ellenőrzések egy része már első alkalommal eredményesen zárult, néhány esetben azonban csak többszöri próbálkozás eredményeként sikerült a lakás használóját otthon találni vagy a lakásba – esetenként rendőri közreműködéssel – bejutva ellenőrizni a vizsgálandó probléma fennálltát. A sikeres rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2024. évben 193 darab volt.

A Bérleményellenőrzési csoport a rendkívüli bérleményellenőrzéseket az alábbi kezdeményezések alapján végzik:

- Vagyonkezelő munkatársai által az ingatlan bejáráskor tapasztalt rendellenességek,
- Polgármesteri Hivatal munkatársainak megkeresése,
- bérlő, tulajdonos, közös képviselő stb. bejelentése.

## A 2021-2025. évben indított rendkívüli bérleményellenőrzések a kezdeményező szerint

<b>Rendkívüli bérleményellenőrzést kezdeményező</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Vagyonkezelő / Kezelési és Tulajdonosi csoport	104	129	113	78	130
Vagyonkezelő / Jogi csoport	-	-	7	-	-
Vagyonkezelő / Szerződéskötő csoport	32	7	27	9	9
Egyéb (bérlő, tulajdonos, döntés-előkészítő, közüzemi szolgáltató stb.)	109	106	83	119	78
<b>Összesen:</b>	<b>245</b>	<b>242</b>	<b>230</b>	<b>206</b>	<b>217</b>

A 2025. év folyamán is számos bejelentés érkezett az együttélés szabályainak megsértésére (házi rend megsértése, engedély nélküli lakásba befogadás/lakásátadás, kutyatartási problémák, lakás rovarfertőzöttsége stb.), illetve önkormányzati lakások albérletbe adására vonatkozóan, mely bejelentések alapján indított rendkívüli bérleményellenőrzések egy részénél a panaszolt tevékenység igazolást nyert. A rendkívüli bérleményellenőrzések során szerzett tapasztalatok, információk, illetve az ehhez kapcsolódóan megtett intézkedések – a bérleti jogviszony esetleges megszűnését követő újbóli bérbevételi kérelem esetén – a Polgármesteri Hivatal munkatársainak döntés-előkészítő munkáját és így a Bérbeadó döntését segíthetik. A tapasztalt rendellenességek, a szomszédok, a sértettek által megadott információk és az ott tartózkodókkal kapcsolatos megállapítások alapján a Vagyonkezelő minden esetben megtette a szükséges intézkedéseket (felszólítás, szükség esetén a bérleti jogviszony felmondása, lakásban tartózkodó jogcím nélkülivel szembeni intézkedés, jogi eljárás indítása).

A határozott idejű bérleti szerződések lejártakor vagy a felmondást követően az újbóli bérbeadási 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 ún. előre töltős mérő felszerelésével valósul meg.

Az elmúlt években rendes vagy rendkívüli bérleményellenőrzés keretében több esetben kiderült, hogy az önkormányzati bérlakást nem az arra jogosult bérlő vagy a volt bérlőből jogcím nélküli lakáshasználóvá vált személy lakja, hanem azt az Önkormányzat hozzájárulása nélkül albérletbe adták. Az albérletbe adásban érintett Lakások esetében – amennyiben a Lakásra még érvényes bérleti jogviszonnyal rendelkezett a bérlő – mind a határozatlan, mind pedig a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében intézkedtünk a bérleti jogviszony felmondására, valamint az ún. albérlőkkel szemben gyorsított lakáskiürítési eljárást indítottunk. Az albérlőkkel szemben a kirendelt bírósági végrehajtó rendre fogatosította a lakáskiürítést.

A 2025. évben – ahogy már az ezt megelőző években is – több esetben érkezett bejelentés a Vagyonkezelőhöz, hogy egy-egy önkormányzati lakás rovarfertőzött (csótány, ágyi poloska), s ez a körülmény veszélyezteti a lakókörnyezetet. A Vagyonkezelő ezekben az esetekben azonnal fellépett, s ha a felszólítás ellenére a bérlő/lakáshasználó saját költségén nem végeztette el a rovarirtást, akkor haladéktalanul intézkedett a rovarirtás önkormányzati költségvetés terhére történő elvégzéséről. A lakókörnyezet átfertőződésének megelőzése érdekében egy-egy lakásban akár több alkalommal is el kellett végeztetni a rovarirtást. (A rovarirtás Önkormányzat által viselt költségeit a bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó a bérleti/használati díj mellett köteles az Önkormányzat részére utólagosan megfizetni.) Az

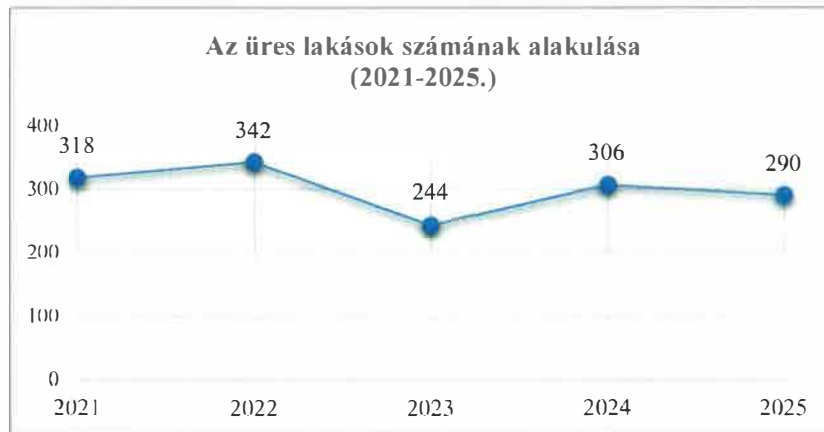
ilyen problémában érintett lakások és családok esetében – esetenként a család életvitele miatt – fennáll az újbóli rovarfertőzés veszélye.

### Üres Lakások bérleményellenőrzése

Az elmúlt évek során a tervezett lakóépület-kiürítések, a végrehajtási eljárások vagy a bérlők (elhunytak esetén a hozzátartozók) által kezdeményezett önkéntes lakásátadás okán az üres Lakások száma jelentősen megnövekedett. A paramétereit alapján bérbeadással még hasznosítható üres lakások egy részét az év folyamán az Önkormányzat rövid időn belül hasznosítani tudta.

A 2024. december 31. napján üresen álló 306 darab Lakás közül 34 darab bérbeadással önállóan már nem, vagy műszaki paramétereit miatt csak lakásbővítés céljára hasznosítható.

Az önkényes lakásfoglalások megakadályozása érdekében a Vagyonkezelő – a Bérleményellenőrzési csoportban a bérleményellenőrök mellett tevékenykedő további két fővel – 48 óránként visszatérően ellenőrzi az üres Lakásokat. Az üres Lakások zártságának, zár szerkezet sértetlenségének ellenőrzése során a tapasztalt rendellenességek (zár szerkezet megrongálása, egyéb hiányosságok) észlelését követően a Vagyonkezelő azonnal intézkedik a problémák megszüntetésére. A korábban szakcéggel, jelenleg pedig már a Vagyonkezelő által folytatott rendszeres ellenőrzésnek köszönhetően az üres Lakásokba önkényesen a 2024. évben sem költözött be senki.



### 3. A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE

A 2021-2025. év folyamán lefolytatott bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségeként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolási munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk, azonban sok esetben a fürdő vagy WC helyiség berendezéseinek állapota is rontotta a lakás állapotát. A karbantartás hiánya esetenként a szomszédos lakásokban (oldalsó vagy alsó szomszéd) is ázást, vagy a szakszerűtlen lakáson belüli szigetelési megoldás (pl. vizes falak gipszkartonnal burkolása) vizesedést, penészedést okozott. A Lakásrendelet által előírt, a Lakásállomány rendeltetésszerű használatának fenntartásához szükséges munkálatok elvégzésére a bérleményellenőrök minden alkalommal jegyzőkönyvben felszólították az érintett bérlőket, illetve levélben is felszólítottuk az érintetteket a kötelezettségeik teljesítésére. A lakásfelújítási, -karbantartási kötelezettségek elmulasztását a bérlők általában anyagi lehetőségeik hiányával indokolják. A jegyzőkönyvben és szükség szerint külön értesítésben is rögzített munkák elvégzését a tárgyévet követő bérleményellenőrzéskor ellenőrizzük. A vizes helyiségek berendezéseinek meghibásodásából adódó károkozás minimalizálása érdekében néhány esetben a bérlő helyett a Vagyonkezelőnek kellett a beavatkozást elvégeznie.

Számos bérlakás esetében problémát jelent, hogy a nyílászárók karbantartását, felújítását, cseréjét a bérlő a lakás használata során nem végzi el, így az elhasználódott, nehezen záródó/illeszkedő nyílászárók miatt a lakás fűtöttsége sem megfelelő, ami további műszaki problémák megjelenését eredményezheti.

Továbbra is nehezen kezelhető probléma a rossz műszaki állapotú, gazdaságosan fel nem újítható épületek lakásaiban lakók karbantartási kötelezettségének kikényszerítése. Ezek a Lakások rossz műszaki állapotúak, az épület talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódóan és 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 felé, 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 rezsiköltségét.

A Lakások hasznosítása során visszatérő problémaként jelentkezik, hogy a bérlők/használók a bérleményt nem fűtik megfelelően. A konyha és fürdőszoba használata során keletkező, valamint a ruhák lakáson belüli szárításából eredő pára – és különösen a műanyag nyílászáróval rendelkező lakások esetében – a rendszeres szellőztetés hiánya a fal nedvesedését, lakáson belüli páralecsapódást és penészesedést eredményez. A problémák elkerülése érdekében a fűtés és szellőztetés fontosságára és jelentőségére rendre felhívjuk a bérlők/használók figyelmét. A Lakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának fenntartása érdekében a 2020. évtől a szerződéskötéskor kapcsolódóan minden egyes bérlő részére átadjuk a Lakáshasználati útmutatót. A Lakáshasználati útmutató részletezi a Lakás rendeltetésszerű használatának biztosítása, állagmegőrzése érdekében betartandó szabályokat, kiemelve pl. a talajnedvesség elleni szigetelés nélküli épületekben lévő Lakásokban alkalmazandó festési, burkolási feltételeket (légáteresztő festék használata).

A Lakások fűtési igényben is biztonságos használata érdekében a 2024. év őszétől 2025. év tavaszáig az összes olyan Lakás bérlőjének, ahol a lakásban nyílt égésterű fűtő és/vagy vízmelegítő berendezést használnak, szén-monoxid (CO) érzékelő készüléket biztosított az Önkormányzat. Az ütemezett bérleményellenőrzési feladatok ellátása mellett a fenti időszakban a bérleményellenőrök bonyolították le az érintett 487 Lakás esetében a szén-monoxid érzékelő eszközök bérlők részére történő dokumentált átadását.

A bérleményellenőrzések során esetenként problémát jelentett az ún. „renitens”, az együttélés szabályait megsértő bérlők, bérlőtársak és családtagok, valamint együtt lakók ellenőrzése, az ellenőrzés szükségességét előidéző magatartás bizonyítása. A sérelmezett viselkedést (pl. hangoskodás, szomszédok közötti konfliktus), illetve az ellenőrzést kiváltó problémát az ellenőrzés során jellemzően nem tapasztalunk, de ebben az esetben a rendkívüli bérleményellenőrzés keretében és hivatalos levélben is felszólítjuk az érintetteket az együttélés szabályainak betartására, illetve tájékoztatjuk az ennek elmaradása esetén várható következményekről.

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

– időszakosan akár többször is – az önkormányzati költségvetési keret terhére kell a lomtalanítást elvégeztetnünk.

#### 4. A 2025. ÉVI BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK ÁLLTALÁNOS TAPASZTALATAI

A bérleményellenőrzések során a bérlők/használók többsége együttműködő. Az együttműködést nem tanúsító lakók túlnyomó része a már bérleti jogviszonnyal nem rendelkező lakáshasználói körből, illetve a tartozást (bérleti díj, közüzemi díj) felhalmozó személyekből, míg kisebb hányaduk a rendszeresen fizető, de bérleményéből igazoltan vagy bejelentés nélküli távollévókból (pl. külföldön vagy vidéken dolgozik stb...) áll. A bérlők nagyobb része a bérleményt rendeltetésszerűen használja. Előfordul azonban, hogy a bérlő/lakáshasználó a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, és elmulasztja a karbantartási és felújítási munkákat is (festés, mázolás, nyílászárók-, burkolatok- és berendezési tárgyak javítása, karbantartása, felújítása, cseréje).

Az ellenőrzések során tapasztalt – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási munkák elmulasztásából eredő problémák többnyire továbbra is azokban a Lakásokban és azoknál a bérlőknél fordulnak elő, akik szociális helyzetükből adódóan a napi megélhetési gondok mellett nem rendelkeznek forrással a Lakás karbantartására, illetve akiknek bérleti díjhátralékuk van és ellenük már valamilyen jogi eljárás (hátralék behajtás, bérleti jogviszony felmondás) van folyamatban, esetleg egyéb szociális gondoskodásra szorulnak. 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 bérletidíj- és közműtartozás, a bérleti jogviszony megszűnt, esetleg a bíróság már a lakáskiürítést is elrendelte, de a végrehajtásra (pl. a moratórium miatt) még nem került sor. Tapasztaltuk, hogy a renitens bérlőktől/lakáshasználóktól az atrocitásokat elszenvedők (szomszédok) többnyire nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak is – még szóban is – nehezen hajlandóak nyilatkozni, valamint elzárkóztak a további együttműködéstől. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodás, a kutyatartás, a közös használatú terek rongálása, illetve a Lakás higiéniai állapota miatt tetek panaszt a szomszédok. Megjegyezzük, hogy az ellenőrzések során néhány esetben az derült ki, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt személyes ellentétek motiválták, illetve azt az idő múltával hitelt érdemlően bizonyítani nem lehetett, a sértett a rendőrségen nem tett feljelentést. A bérbeadó képviselőjében pedig az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére az esetek bizonyíthatóságának hiányában a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.

#### 5. VÉGREHAJTÁSOK

A végrehajtással megvalósult lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása.

	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év
<b>ÖL</b>	0	12	13	11	9
<b>TH</b>	0	18	9	4	7
<b>Összesen</b>	0	30	22	15	16

A 2015-2016. évek megvalósult jelentős számú (103-70 darab) végrehajtáshoz viszonyítottan a 2021-2025. években már elenyésző a végrehajtások száma. A bíróság által kijelölt végrehajtókkal a kapcsolattartás folyamatos, így az esetenként több éves peres eljárást követő végrehajtási eljárás kitűzése is ütemezettebben halad. A lakáskiürítésre irányuló eljárások lefolytatása a jogcím nélküliek által többnyire nem rendeltetésszerűen használt lakások birtokbavétele mellett, a behajthatatlan tartozások növekedésének megakadályozását, illetve a lakókörnyezet nyugalmának visszanyerését is eredményezi.

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

## ÖSSZEFOGLALÁS

A 2025. év során a Lakásállomány – az átminősítést követően lakásállományba vett lakás és az értékesítések egyenlegeként – kisebb mértékben csökkent. 2025. december 31. napján a Lakások száma 2113 darab, ebből az üres Lakások száma 290 darab volt (az üres Lakások mintegy 14%-a bérbeadásal már nem hasznosítható). A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok (51,06%) és a Társasházak (48,94%) között.

2025. év végén a bérbe adott, illetve jogcím nélküli használó által lakott Lakások száma 1 823 darab volt. A Lakásállomány éves rendes ellenőrzését ütemezetten végezte a Vagyonkezelő. A felmerült igények, bejelentések alapján adott Lakásokban az év folyamán akár több alkalommal is rendkívüli ellenőrzést tartottak a bérleményellenőrök.

A végrehajtási eljárások, a lakásleadások vagy egyéb kihelyezési eljárás következtében megüresedő, illetve a hosszabb ideje üresen álló Lakásokat a lakásfeltörés, illetve az önkényes beköltözés megakadályozása érdekében a Vagyonkezelő 48 óránként visszatérően ellenőrizte.

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 közüzemi díjtartozása, illetve volt-e bármilyen bejelentés a bérlővel/lakáshasználóval és a lakáshasználattal kapcsolatban. Vizsgálták továbbá a közüzemi órák épségét, működőképességét, a szolgáltatás jogszerű igénybevételét.

A 2025. évben az éves rendes ellenőrzések – az esetenként többszöri ellenőrzési kísérletnek köszönhetően – a Lakásállomány 97 %-ában eredményesen zárultak. A Vagyonkezelő az éves rendes ellenőrzések keretében végezte el a lejárt határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőknél is a bérleményellenőrzést (45 nappal a lejárat előtt, felhívva a bérlő figyelmét a lakás újbóli bérbevitelével kapcsolatos ügyintézési kötelezettségeire).

Az ellenőrzés tapasztalatai között említjük meg, hogy a bérlemények jelentős részében a bérlők/használók egy része még felszólítás ellenére sem tesz eleget a bérleménnyel kapcsolatos karbantartási kötelezettségeinek. A karbantartás elmaradása mellett számos Lakás

állapotát negatívan befolyásolja az épület talajnedvesség elleni szigetelésének hiánya, illetve az, hogy a lakók a lakást nem rendeltetésszerűen használják (zsúfoltság, szellőztetés hiánya), esetleg anyagi lehetőségeikből adódóan a Lakást nem, vagy nem megfelelően fűtik.

A karbantartási kötelezettségek elmulasztása jellemzően a bérleti jogviszonnyal már nem rendelkező használók, vagy a nehéz anyagi körülmények között élő, esetleg időközben tartozást felhalmozó bérlők esetében tapasztalható.

A bérbe adott vagy jogcím nélküli által használt Lakások esetében a 2025. évben is számos rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk. A 217 db – egy-egy lakás esetében az eredményesség érdekében akár többször is – kezdeményezett rendkívüli ellenőrzésből 201 db zárult eredményesen. Az ilyen típusú ellenőrzések a lakás újbóli bérbevételére irányuló kérelem elbírálásának elősegítésére, a bérlők/használók renitens magatartásának ellenőrzésére, közös terület engedély nélküli használatának megszüntetésére, vagy a lakás vélelmezett albérletbe adásának megállapítására irányultak.

A bérleményellenőrök feladatai – az alapfeladatokon kívül – a 2025. évben is kiegészültek azzal, hogy az üres lakások esetében biztosították a közüzemi szolgáltatók részére az üres ingatlanokban a mérő ellenőrzésének vagy a fogyasztási adatok leolvasásának lehetőségét. A 2024-2025. évi fűtési idényben a bérleményellenőrök extra feladatoként jelentkezett, hogy a nyílt égésterű fűtő és főzőberendezéssel rendelkező Lakások (487 Lakás) bérlőinek, használóinak az Önkormányzat által biztosított szén-monoxid készülékeket dokumentáltan átadják.

A Lakások 2025. évi ellenőrzéséhez kapcsolódó tapasztalatokat összegezve elmondható, hogy az elmúlt évek során alkalmazott ellenőrzési gyakorlatnak és gyakoriságnak, valamint a bérlői együttműködésnek köszönhetően a 2025. évben is többségében eredményesen zárultak az éves rendes ellenőrzések. A lejáró, határozott idejű bérleti jogviszonyok esetében az ütemezetten megvalósuló ellenőrzések és a bérlők intézkedésre történő felhívása segítette a bérlő és a bérbeadó együttműködését az újabb bérleti jogviszony létesítésére irányuló, további lakhatást biztosító eljárásban. A rendkívüli bérleményellenőrzések tapasztalatai pedig – a jogi eljárások lebonyolításához szükséges adatszolgáltatáson túl – a felmondást követő újbóli bérbeadási, lakbér-felülvizsgálati és panaszkezelési feladatok lebonyolításához biztosítottak naprakész, tényfeltáró információt a lakásbérbeadással és lakásgazdálkodással összefüggő döntésekhez.