

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2024. évi éves működési
jelentéséről

I. Tartalmi összefoglaló

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete határhörében 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 2024. évi éves közszolgáltatási szerződést (a továbbiakban: Éves Szerződés) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő 2024. évi éves közszolgáltatási szerződésről szóló 415/2023. (XII. 14.) KÖKT határozattal fogadta el az Önkormányzat Képviselő-testülete.

A Keretszerződés 11.1.1. pontja alapján a Vagyonkezelő köteles a közszolgáltatási kötelezettség teljesítéséről félérvente – minden naptári év szeptember 30. napjáig – a félérves, valamint évrnte – 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 – összerítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére. A Vagyonkezelő elkészítette a 2024. évi jelentését, amely az előterjesztés 2. melléklete.

II. Hatásvizsgálat

A Vagyonkezelő a 2024. évi működési jelentés elkészítésével a Keretszerződésben és az Éves Szerződésben vállalt beszámolási kötelezettségét teljesíti. A működési jelentésről az Önkormányzat tulajdonosi jogkörében dönt.

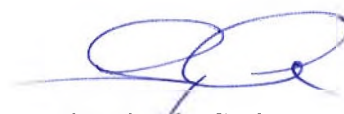
III. A végrehajtás feltételei

A Vagyonkezelő a 2024. évi működési jelentésében 303 782 208 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, 2025. április „10”


Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2025. (IV. 17.) határozata

**a Kőbányai Vagyongkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2024. évi éves működési
jelentéséről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyongkezelő Zrt. – közszolgáltatási szerződés szerinti – 2024. évi éves működési jelentését elfogadja.



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

2024. ÉVI ÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....	3
II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA	3
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 közzolgáltatónak 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 2024. évi éves közzolgáltatási szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben – támogatásként – kapja a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerülnek számlázásra az Önkormányzat felé.

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

Az Éves Szerződés 2024. 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 2024. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

		2023.		2024.		változás
		január 1.	december 31.	január 1.	december 31.	
Lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 223	1 132	1 132	1 133	+1
	társasházban	1 113	1 064	1 064	1 055	-9
	Összesen:	2 336	2 196	2 196	2 188	-8
Nem lakás célú helyiségek		2 176	2 193	2 193	2 195	+2
MINDÖSSZESEN		4 517	4 389	4 389	4 383	-6

2024. január 1. napján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma összesen 2 196 darab volt, mely állomány 2024. december 31. napjára 2 188 darabra csökkent. A 2 188 darab lakásból 1 133 darab az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokban, 1 055 db

pedig társasházakban található. A lakások számának csökkenését az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban a lakásvásárlás, értékesítés és a 310/2023. (IX.21.) számú határozat alapján a lakásállományból történő kivonások együttes hatása befolyásolta.

2024. december 31. napján a lakásállomány 88,84%-a volt bérbe adva.

A Vagyongkezelő az Önkormányzat ingatlangazdálkodási koncepciója alapján a 2024. 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 2024. január 1. napján nyilvántartott állománya 2 193 db volt, mely év végére 2 195 darabra növekedett, az újonnan hasznosított területek (gépkocsibállóhelyek) száma miatt. Az összesen 2 195 darabszámú állományból ugyanezen fordulónapon 707 darab bérlemény volt üres (ebből 347 darab helyiség, 63 darab telek/terület, valamint 297 darab egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló), azaz a nem lakáscélú ingatlanok 67,76%-a volt bérbe adott.

2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

A lakások ütemezett ellenőrzését az év elején kezdtük meg. Az év folyamán összesen 2 337 esetben kezdeményeztük az éves rendes ellenőrzést. Az éves ellenőrzések során az első kiértékelés alapján 1 967 alkalommal zárult eredményesen bérleményellenőrzés. A lakásbérleményekben 230 alkalommal tartottunk rendkívüli bérlemény-ellenőrzést, mely ellenőrzések nagy része (212) már az első alkalommal eredményesen zárult.

A lakások ellenőrzésével párhuzamosan és ütemezetten kezdtük meg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. A 2024. évben 1 020 esetben kezdeményeztük a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését, melyek közül 631 db üres, illetve 389 bérbe adott helyiség volt.

3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

a) Lakások

2024. évben 351 lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, melyből 29 új bérbeadás, 10 lakáscsere, és 312 lakás újbóli bérbeadása vagy a jogviszony folytatása volt.

b) Nem lakás célú helyiségek

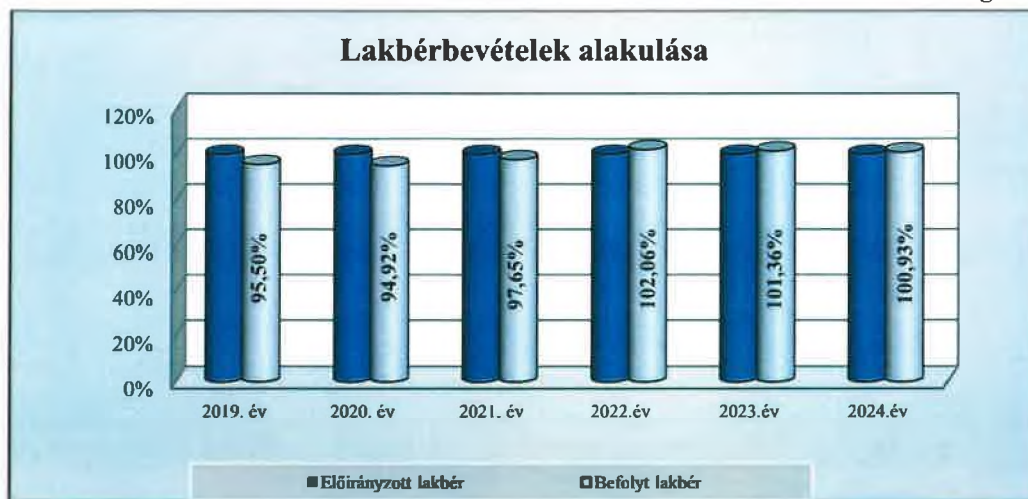
Helyiségek esetében 2024. december 31. napjáig összesen 171 új bérleti szerződést kötöttünk, valamint 13 szerződésmódosítást hajtottunk végre.

4. BÉRLETI DÍJAK

a) Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 100,93%-os teljesítést mutat. A 2024. évben lakbérek tekintetében (távhődíjjal együtt) mindösszesen 5 620 eFt hátralékot írtunk le behajthatatlan követelésként, amely összeg az évi csaknem 1,2 Milliárdos lakbérbevétel 0,5%-a!

1. diagram

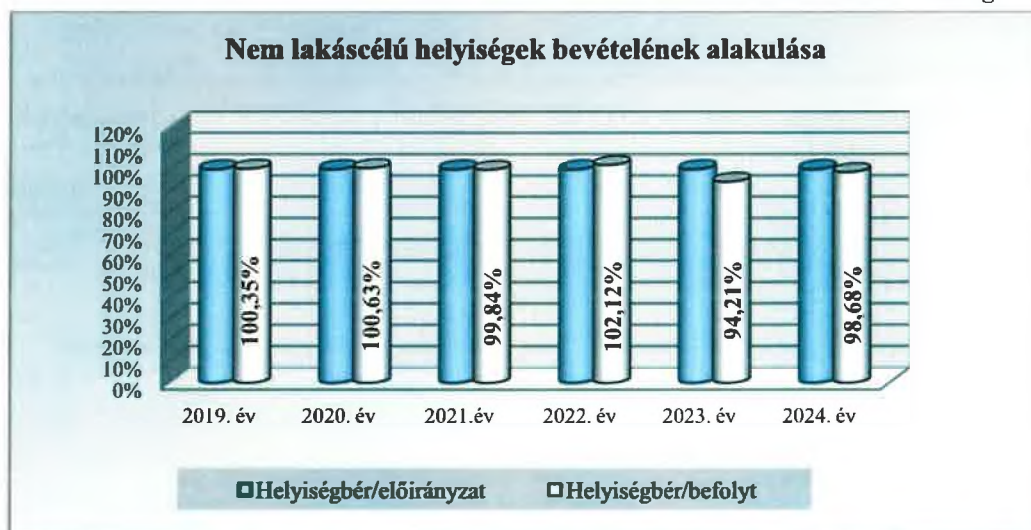


b) Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 98,68%-os teljesítést mutatnak. Az elmúlt években rendszerint a 100% közeli beszedési hatékonyság jellemző, amely az elmúlt 10-15 év szigorú és következetes hátralékkezelésének következménye.

A 2. diagram a helyiségbérleti díjak alakulását szemlélteti.

2. diagram



5. VÉTELÁRHÁTRALÉK-KEZELÉS

2024. évben vételárhátralék címén 121 789 eFt folyt be, amely összességében több, mint 450%-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.

2024. évben 32 ügyfél kérte részletre megvásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését (az előző évben 43 igény érkezett). 9 ingatlan esetében lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

A 2024. évben 12 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 2024. 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 2024. évben 2 465 jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást (2023. évben 2 561 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

2024. évben az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások esetében összesen 35, a helyiségek és területek esetében pedig 26 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

Megbízott ügyvédi irodákon keresztül 45 keresetlevelet nyújtottunk be a bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel összefüggésben, továbbá négy esetben került sor társasházi közgyűlésen hozott határozat bíróság előtt történő megtámadására.

Hátralék behajtása érdekében összesen 835 fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 8

önkormányzati tulajdonú lakással, 1 területtel, 826 pedig parkolási ügygel kapcsolatos.

2024. évben összesen 769 végrehajtási eljárás indult. Parkolási ügyben 707, lakás-, helyiség és/vagy terület kiürítésre és/vagy hátralék behajtására – jogerős bírói ítélet alapján – 49, vételárhátralék behajtására 2 és lejárt szerződés vagy önkényes lakásfoglalás miatt – kérelem alapján – 11.

Mind a beadott keresetlevelek, mind pedig a kezdeményezett végrehajtások száma nőtt az előző évhez képest. Parkolási ügyben 45 felszámolási eljárás is elrendelésre került, melyben a hitelezői igényt is bejelentettük.

Parkolási ügyben a tavalyi évhez hasonlóan abban az esetben is kezdeményezzük a sokszorosan megbírságolt autótulajdonos gazdasági társaságok kényszertörlesztését, ha ettől a követelés megtérülése nem feltétlenül várható. Erre 2024 évben összesen 51 esetben került sor, továbbá 2 esetben kezdeményeztünk törvényességi felügyeleti eljárást is.

8. BESZERZÉSEK

A 2024. 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	0	1	0	0	1	1	2
Műszaki		0	0	9	2	11	76	87
Városüzemeltetési		0	0	5	1	6	47	53
Szervezési és Üzemeltetési		0	0	0	0	0	3	3
Projektlebonyolító Iroda		0	2	7	0	9	16	25
Összesen:		0	3	21	3	27	143	170

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő beszerzési szabályzata, a 2024. évi közbeszerzési szabályzata és a 2024. évi közbeszerzési terve (és annak módosításai) alapján végezte.

A 27 közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR), a 2024. évre irányadó közbeszerzési értékhatárokat tekintettel folytattuk le. A 27 eljárást nemzeti eljárásrend szerint folytattunk le, amelyből 24 közbeszerzést a Kbt. 115. § (2)-(4) bekezdés alapján nyílt eljárásban folytattunk le, min. 5 ajánlattevő meghívásával, 3 közbeszerzést pedig, a Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pont szerinti nyílt, hirdetményes eljárásban.

A 2024. évben négy eredménytelen eljárásunk, ezek lezárását követően két esetben indítottunk új eljárást, illetve egy visszavonásra került.

A 2024. évben az Önkormányzat nevében közbeszerzési eljárást nem bonyolítottunk le.

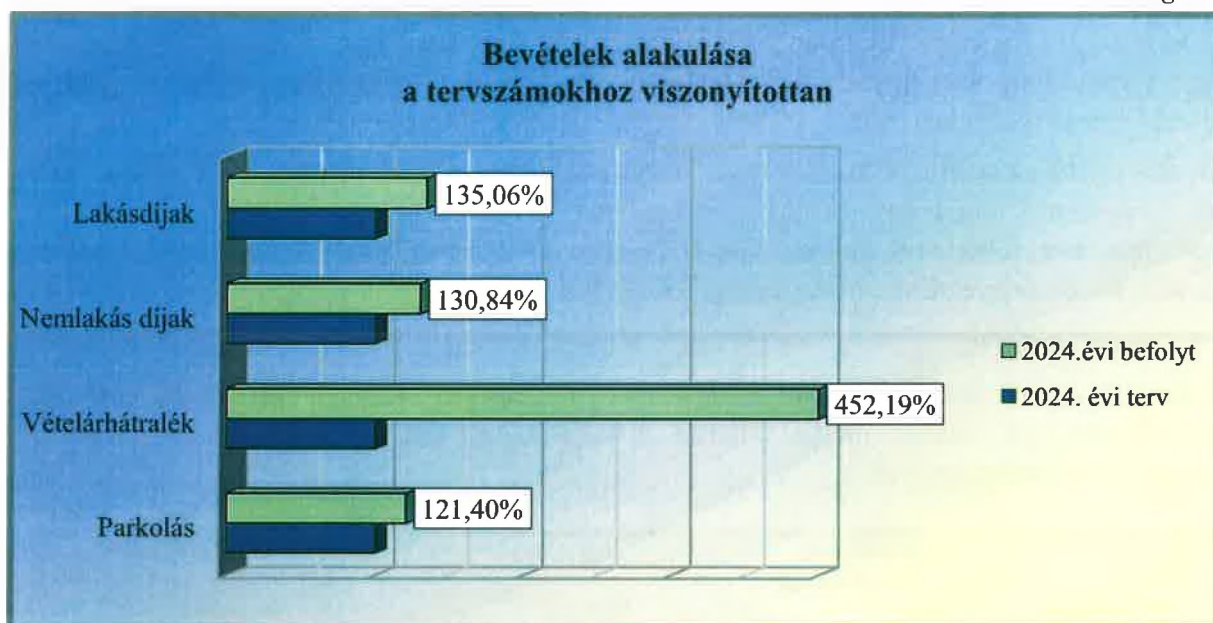
A 2024. évben lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem kezdeményeztek jogorvoslati eljárást a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel szemben.

III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. Bevételek

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

5. diagram



1.1. Lakások bevételei

A bérbe adott lakásokkal kapcsolatban beszédett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámlázott díjak) a tervezetthez képest 35,06%-kal nagyobb, összességében csaknem 308 000 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 2024. december 31. napján 23 794 eFt. Lakások esetében a túlfizetések egy része előre teljesítésből, végrehajtások esetében a letiltások mellett befizetett önkéntes teljesítésekből, illetve utólagos jóváírásokból (pl. vízdíjatalány 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 2024. évben a bérlők felé követelésként előírásra került, 1 146 eFt volt, amely összeg teljes egészében lakóingatlanra vonatkozott. Fontos megemlítenünk, hogy a 2008-2010. években több tíz-, esetéenként százmilliós összeg megfizetése volt a jellemző a bérlők által teljesítetlen távhődíjak tekintetében. Mára, a gondos ingatlankezelésnek köszönhetően már évek óta 2-3 000 eFt a helytállásra kötelezettség okán megfizetendő távhődíj hátralék.

2024. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat kintlévősége a lakások tekintetében 951 774 eFt (a túlfizetésekkel összegét is figyelembe véve 927 980 eFt). Az előző évekhez hasonlóan a 2024. 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. A behajthatatlan követelések kivezetéséről (lakás- és nem lakó ingatlanok esetében is) az Önkormányzat Képviselő-testülete a 398/2024. (XI.21.) KÖKT határozatával döntött. Lakóingatlanok esetében 5 620 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 bérlok 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 a 2023. év utolsó három hónapjáról, hogy míg az azt megelőző időszakban havonta átlagosan 42 000-43 000 eFt volt a havonta kiszámlázott lakbér összege, 2023. év az utolsó negyedévben ez 76 000-77 000 eFt-ra növekedett, 2024. évben pedig a havi átlagos előirányzat meghaladja a 88 000 eFt-ot (a teljesülés pedig a 87 000 eFt-ot).

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

3. táblázat

megnevezés	2024. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések leírása	záró állomány (december 31.)	változás
Bérleti díjak (szociális és piaci alapon bérbe adott összesen)	580 543 532	3 082 977	595 441 735	14 898 203
Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak	208 437 529	1 861 157	194 500 152	-13 937 377
DHK	173 706 519	675 571	161 831 662	-11 874 857
Hátralék összesen:	962 687 580	5 619 705	951 773 549	-10 914 031
Hátralék DHK nélkül:	788 981 061	4 944 134	789 941 887	960 826

1.2. Nem lakás célú helyiségek bevételei

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó 2024. évi bevételek (helyiség bérleti díj, víz- és csatornadíj, területhasználati díj, nem lakás fűtés) a tervezett bevételi adatokhoz képest összességében 138 789 eFt túlteljesítést mutatnak, azaz a beszedési hatékonyság meghaladja 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 2024. évben több, mint 95 000 eFt-ot számláztunk ki filmes produkciók részére.

A 2024. december 31. napi állapot szerint a nem lakás célú helyiségekre az Önkormányzat kintlévősége 220 892 eFt. A túlfizetés nyilvántartott összege 11 512 eFt, nem lakás céljára bérbeadott ingatlanok esetében. A 2024. évi adatokat tételesen megvizsgáltuk, és behajthatatlan követelések leírására tettünk javaslatot, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete, a már előbb említett határozatban elfogadott, és a döntés alapján 15 923 eFt-ot vezettünk ki a nyilvántartásból.

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

4. táblázat

megnevezés	2024. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések le- írása	záró állomány (december 31.)	változás
Helyiség-, területbérleti díjak összesen	165 205 359	15 710 415	163 609 413	-1 595 946
Továbbhárított köz-üzemi és egyéb díjak	44 668 649	0	54 313 825	9 645 176
DHK	3 142 589	0	2 968 671	-173 918
Hátralék összesen:	213 016 597	15 710 415	220 891 909	7 875 312

1.3.Elidegenítés bevételei

a) Lakások elidegenítése

2024. évben két bérlakás elidegenítésére került sor. Az egyik bérlő – vételi kérelme 2023. évben érkezett be – egy összegben fizette meg a 12 497 eFt összegű vételárat, a másik bérlő élt a részletfizetési lehetőséggel, a befizetett vételárelőleg 4 835 eFt, a kihelyezett hitel 19 341 eFt volt. 2024. december végéig összesen 34 vételi kérelem érkezett. A képviselő-testület két lakást kijelölt elidegenítésre. Az egyik bérlő megvásárolta a lakást, a másik az árajánlat kiküldését követően nem fogadta el az ajánlatot. A képviselő-testület 27 esetben nem jelölte ki a lakásokat elidegenítésre, két nem társasházban lévő lakásra nem készült előterjesztés és három kérelem esetében az elidegenítési folyamat a 2025. évre húzódott át.

2024. évben a képviselő-testület három lakást csomagban és egy lakóingatlant (Alkér utca 3.) jelölt ki pályázati úton történő elidegenítésre, melyből három lakás csomagban történő elidegenítése volt eredményes. Az értékesítésből 35 970 eFt vételár folyt be. További négy lakás csomagban történő pályázati értékesítésre kijelölésre került, melyek pályázati tárgyalására 2025. január hónapban került sor. A pályázat eredményes volt.

b) Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2024. évben összesen öt nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése történt meg, összesen 3 120 eFt összegben. Ezek közül egy eljárás még a 2023. évben indult. A vételár minden esetben teljes egészében megfizetésre került.

2024. december 31. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 12 vételi kérelem érkezett. A képviselő-testület öt nem lakás céljára szolgáló helyiséget elidegenítésre kijelölt, további három vételi kérelem elbírálása 2025. évre húzódik át, négy esetben pedig a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket nem jelölte ki elidegenítésre.

2024. évben a képviselő-testület két nem lakás céljára szolgáló helyiséget jelölt ki pályázati úton, csomagban történő elidegenítésre, amelyből mindkét elidegenítés eredményes volt. Az értékesítésből 16 080 eFt vételár folyt be. További négy nem lakás céljára szolgáló helyiség csomagban történő pályázati értékesítésre kijelölésre került, mely pályázati tárgyalására 2025. január hónapban került sor. A pályázat eredményes volt.

1.4.Vételárhátralék bevétele

2024. december végére vételárhátralék címen 121 798 eFt folyt be, ami a tervhez képest 452,19%-os teljesítést jelent. Ez az összeg a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze. Fontos megjegyezni, hogy a tervezés időszakában a várható végtörlesztésekről nem lehet információnk, ezért csak és kizárólag a havi esedékes részletfizetések összegével tudunk tervezni.

1.5. Parkolászüzemeltetés bevétele

A 2024. évre tervezett bevétel 121,4%-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.

1.6. 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.

2. Kiadások

A 2024. évi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 90,24%-ban teljesültek, a felhalmozási kiadások pénzügyi teljesítése 75,73% volt.

2.1 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 korábbi áremelkedések kapcsán kialakult tervezési bizonytalanságok miatt nagyobb keretösszeget biztosított az önkormányzat a közüzemi díjakra. A 2024. év folyamán látva, hogy jelentős maradvány várható ezeken a sorokon, 2024 novemberében 200 000 eFt-ot visszarendeztünk, és – ezzel egy időben – a tervezett kompenzációt is csökkentettük ekkora összeggel.

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) 2024. évben a költségvetésben elfogadott összeghatáron belül került felhasználásra.

A lakó- és nem lakás célú ingatlanok kéményseprési díjai kapcsán elmondható, hogy a jelentősen csökkentett költségvetési keret elegendő fedezetül szolgált a szolgáltató által kibocsátót 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 lakásbérletnek.

A szemétszállítási díj felhasználása a lakó, valamint a nem lakó ingatlanok megemelt költség sorát figyelembe véve a tervezettnél megfelelően, keretösszegen 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 síttszállítás költsége, a felvonók üzemeltetésének költsége, a kamerarendszer üzemeltetési költsége, a lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rágcsálómentesítés, rovarirtás díja. A 2024. évi felhasználás a lakó és nem lakó ingatlanok esetében is a tervezetteknek megfelelően alakult.

A vagyonvédelmi feladatokat (lakás én nem lakás célú ingatlanok tekintetében is) 2024. február 1. napjától saját munkatársaink látják el, ezért ez a költségvetési sor kivezetésre került.

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 2024. évi feladatot az erre a célra biztosított (csökkentett) keret teljes felhasználásával teljesítettük.

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

A földhivatali ügyintézés elnevezésű sor az alábbi feladatokra nyújt fedezetet: 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 2024. évben a költségvetésben elfogadott összefüggésben belül került felhasználásra.

b) Karbantartás

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerülnek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása – a 2024. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt. Összesen 1 870 darab gyorsaszolgálati hibabejelentést vizsgáltunk ki és végeztük el a szükséges beavatkozásokat lakóépületekkel kapcsolatosan.

Átalánydíjas karbantartás az a karbantartási feladat, mely a külöaszolgálati 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.

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 2024. évben 26 albetétben cseréltünk vagy szereltünk fel mellékvízmérőt.

A nem lakás célú helyiségeknél a gyorsaszolgálati és hibaelhárítási feladatok (108 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 a Sírkert út 27. (hrsz.: 42514/2) szám alatti lakóépület udvarán lévő melléképületek bontási és járulékos munkáit, a Szlávy utca 39. szám alatti lakóépület udvarán lévő tárolók bontását végeztük el, valamint az Újhegyi sétány 12. (hrsz.: 42309/42) címen lévő helyiségek elektromos hálózata bővítését és különálló mérőhelyek kialakítását, továbbá szabványosítását kezdtük meg.

Az ún. SI területen 2024. évben veszélytelenítési, gyorsszolgálati és általános karbantartási feladatokat végeztünk el (tetőjavítás, elektromos fűtés kiépítése, elektromos hálózat karbantartása, csőtörés utáni helyreállítás). Ezen kívül a 2. ép. I. em. helyiségeibe almérőket szereltettünk fel, az Ászok utcai sorompót áthelyeztettük és felújítottuk a megfelelő használhatóság érdekében, és ugyanitt kamerát szereltettünk fel.

Az intézményi karbantartások keretében 2024. 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 707 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 2024. évben (az intézmények vezetőivel egyeztetett módon és időben), zömében a nyári leállások ideje alatt:

- Kőbányai Aprók Háza Óvoda – csoportszobában PVC burkolat csere;
- Kőbányai Gesztenye Óvoda – bejárat feletti terasztető karbantartása;
- Kőbányai Mászóka Óvoda – volt gondnoki lakásában festés, parkettázás, gépészeti és elektromos szerelvények cseréje;
- Kőbányai Apró Csodák Bölcsőde – főzőkonyha tisztasági festése, folyosón és csoportszobákban lambéria burkolat részleges javítása, moslétárolónál lakatos munka;
- Kőbányai Csodafa Óvoda – bejárat és emeleti folyosókon burkolat csere, földszinti tornaszoba és öltöző PVC burkolat csere;
- Kőbányai Gyermeksziget Bölcsőde – csoportszobákhoz tartozó vizesblokkok és fehér mosogató karbantartási munkái;
- Kőbányai Gyöngyike Óvoda – balesetveszélyes PVC burkolat csere;
- Zsivaj utcai Háziiorvosi Rendelő (Zsivaj utca 1-3.) – tisztasági festés, csempeburkolat készítése a vizsgálóágyak mellett;
- Gyöngyike utcai Háziiorvosi Rendelő (Gyöngyike utca 4.) – tisztasági festés.

c) Egyéb dologi kiadások

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

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

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

Karácsonyi díszkivilágítás 2024. évben a Körösi Csoma Sándor sétányon, az Újhegyi sétányon, a Gyakorló utcában, a Mélytónál elhelyezett karácsonyfán, valamint a Kőér utcában (az Óhegy utca és a Harmat utca között) 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.

Kátyúzások, gyorsjavítások Közutak és járdák hibáinak javítása, a lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatok elvégzése.

Kiemelt projektek tanulmánytervei A „Bányató Park felújítása” tárgyú ötletpályázat. A bírálóbizottság által egy szakmai díj, nyilvános szavazás által egy közönségszavazás díj került megítélésre 2024. júliusában.

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 áása, 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 utcanévtáblák 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.

2.2 Felhalmozási feladatok

Felhalmozási feladatok tervezése

2023. évről áthúzódó feladatok:

- Sírkert utcai útépítés tervezés
- Vásárló utca és a környezete felújításának tervezése
- Család- és Gyermejkölési központ felújításának tervezése
- Kiskakas Óvoda vízhálózat fejlesztés tervezése
- Kis-Sibrik lakótelep útfelújítás tervezése
- útsatlakozás tervezése (Rákos-patak ún. P244-es híd és a rávezető földutak)
- Lavotta utcai „dühöngő” felújítás tervezése

2024. évi feladatok:

- Napsugár Bölcsőde és Csodapók Óvoda homlokzat felújítás és energetikai fejlesztés tervezése
- útfelújítások tervezése
- Sportliget fejlesztésének tervezése
- Fecskefészkek Bölcsőde és Gépmadár Óvoda kerítés tervezése
- Román utca 2. ügyfélszolgálati iroda felújításának tervezése

Agyagfejő utcai parkoló bővítése

Az Agyagfejő utca 16-18. számú ingatlan közötti parkolóban az évek óta funkció nélküli szigetek helyére négy új parkolóhelyet, továbbá két motoros parkolót létesítettünk, egyúttal a hiányzó burkolatok pótlásával biztonságosabbá vált a teljes területen a parkolás. A kivitelezési munkák május közepére befejeződtek.

Árpa utcai csomópont építése

A csomópont átépítését követően a Hízaló tér felől az Árpa utcát – a korábbi közvetlen csatlakozását megszüntetve – csak a Ceglédi utcáról lehet megközelíteni, egy újonnan létrehozott útkereszteződésen keresztül. Ezzel egyidőben az Árpa utca egyirányúvá vált a Teherkocsi utca felé. A kivitelezés – mely során a burkolat átépítése mellett vízvezeték építésre is sor került – augusztus közepén kezdődött és október végére befejeződött.

Balesetveszélyes lépcsők javítása

A Dausz Gyula parkban két, a Bányató utca 2. számánál egy, a Székfűvirág parkban két és a Tavas u. 6. számánál egy, összesen hat lépcső felújítását végeztük el szeptember végére.

Bányató utcai parkoló kialakítása

A kiviteli tervdokumentáció elkészítését és a kivitelező kiválasztását követően 2024. december közepére 19 darab parkoló (amelyből egy akadálymentes) készült el.

Beruházásokhoz kapcsolódó faültetések és -pótlások

A beruházásokkal kapcsolatban szükségessé vált fakivágásokat követően a hatóság által előírt 44 darab fa ültetésére (pótlás) kerül sor. A fák jelentős része már 2024 őszén elültetésre került, de a teljes tevékenység véghatárideje 2025. április.

Borostyán Idősek Klubja tetőfelújítás

A Keresztúri út 6/a szám alatti épületen (az évek óta csak tető javítási munkák után) a tető felújítására (a tetőhéjazat cseréjével) került sor.

Épületek részleges felújítása

- Hungária krt. 1-3. 16. lakóépület – gázszivárgás miatt a méretlen gázvezeték csere;
- Ónodi utca 10. lakóépület – elektromos fővezeték csere;
- Maglódi út 25., Maglódi út 32-36. III. ép., Maglódi út 38. I. és III. ép. – tetőfelújítás.

Forgalomtechnikai tervekben meghatározásra kerülő feladatok

- Albert Camus utca (Harmat utca és Mádi utca közötti szakasz) – parkolás biztosítása a stabilizált padkán, 30-as övezeti besorolás;
- Óhegy utca, valamint a Halom utca tömegközlekedési szakaszán – 40 km/h-s sebességkorlátozás bevezetése;
- Előd utca, Zsivaj utca, Ónodi köz, Örmény utca – egyirányúsítás;
- fizető parkoló zónák bővítése előkészítése.

Gyöngyike utca 4. tetőfelújítás

Az épület tetőszerkezetének megerősítése, héjazat és a bádogos szerkezetek cseréje.

Harmat utca 166-168. „Lavotta dühöngő” felújítása

A 2023. augusztusi viharban megrongálódott „dühöngő” helyére egy korszerű, új pálya építése történt.

Intézményekben lámpák cseréje LED-esre

Gyermekek Átmeneti Otthona, Kőbányai Apró Csodák Bölcsőde – a korszerűtlen elavult lámpatestek cseréje LED-es lámpákra.

Intézményi eszközök cseréje

- Összirózsa Idősek klubja – kazáncsere (2 db);
- Zsivaj utcai Háziiorvosi Rendelő (Zsivaj utca 1-3.) – hőszivattyú csere.

Járdafelújítások

A Polgármesteri Hivatallal egyeztetett lista alapján 17 kisebb-nagyobb járdaszakasz (több, mint 4 000 m²) felújítása a balesetveszélyt okozó fák kivágásával.

Karácsonyi díszvilágítás fejlesztése

- Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ – díszvilágítás teljeskörű kialakítása a központ előtti területen;
- Óhegy park – a jégpálya körüli a belső területek díszvilágítása.

Képviselői tartalékkeret felhasználása

- Kőbányai Aprajafalva Bölcsőde – vadászkerítés létesítése az udvaron;
- Kőbányai Gépmadár Óvoda – udvari játszóeszközpark fejlesztése;
- Kőbányai Manóvár Bölcsőde – udvari árnyékoló felhelyezése;
- Kőbányai Rece-Fice Óvoda és a Kőbányai Manóvár Bölcsőde – kerti tárolók telepítése;
- Ónodi utca 13. társasház és a Budapesti Bajcsy-Zsilinszky Kórház között – parki járda felújítása

Királydombi vízelvezetés kiépítése

Dorogi utca – új csapadékvíz elvezető csatorna építése (mintegy 500 m), a Dorogi utca 34. elől a Pilisi utcáig, majd a Rákos patakig egy tározórendszeren keresztül, a teljes útburkolat felújításával.

Kőbányai Egyesített Bölcsődék – nyílászáró csere

A helyiségcsoport fa homlokzati nyílászáróinak cseréje.

Kőbányai Gézengúz Óvoda homlokzat- és udvar felújítás

Az épület homlokzatának utólagos hőszigetelése, illetve az udvar teljeskörű felújítása (korszerű játszóeszközök beépítése, burkolatok kialakítása és növények, parkberendezési eszközök telepítése).

Kőbányai Gyermeksziget Bölcsőde és Kőbányai Csodafa Óvoda – udvar felújítás

Az óvoda és a bölcsőde udvarán a burkolatok megújítása és új kerti berendezések telepítése, illetve a zöldfelület rendezése.

KŐKERT Serpenyő utcai telephely kialakítása II-III. ütem

II. ütem – a meglévő épületegyüttesek, csarnokszerkezet és alépítmények bontását követően a leendő telephely telken belüli külső közműveinek kiépítésére (vízellátás, csatornázás, elektromos beállítás, elektromos szekrény és óra), valamint a válogatótér alapozási munkáira, illetve a beton útburkolat kiépítésére került sor.

III. ütem – új támfal, valamint a Serpenyő utcai oldalon kerítés és kapuk építése, illetve egyéb alépítményi munkák. Várható befejezés 2025. május 15.

Kőrösi sétány felújítása I. ütem

A meglévő tervek kiegészítő tervezése a Füzér utcáig.

KÖSZI melletti parkoló felújítása

A Halom közben (a Bánya utcától az uszoda bejáratáig) – a parkolófelület átépítése (új térkő burkolat), az odavezető út burkolása (új útszegélyek, aszfalt útpálya, az iskola felőli oldalon új járda építése).

Közvilágítás kiépítése

- Vízkerek utca és Gözmozdony park – közvilágítás bővítése;
- Óhegy parki futókör – a katlanrész felett a közvilágítás bővítése, 2025. március közepére várható az üzembe helyezése.

Lakásfelújítás

A lakásfelújítások műszaki tartalma: elektromos hálózat és gépészeti vezetékek cseréje, új szerelvények és szaniterak beszerelése, külső és belső nyílászárók cseréje, új burkolatok készítése, szükség esetén a falak utólagos vízszigetelése injektálással.

2023. évben megkezdett és 2024. évben befejezett felújítás:

- Kápolna utca 9. 4. emelet 26.
- Csilla utca 4/b 4. emelet 706/b
- Vörösdinka utca 7. 1. emelet 3.

2024. évben megkezdett felújítás:

- Harmat utca 72. 3. lépcsőház 3. emelet 10.
- Kolozsvári utca 39-41. 1. emelet 16.
- Vaspálya utca 11. földszint 9.
- Harmat utca 148. 10. emelet 40.
- Kápolna utca 1. 3. emelet 25.
- Körösi Csoma Sándor út 7. 2. emelet 10.
- Körösi Csoma Sándor út 7. 6. emelet 32.

Mádi utca 204-206. előtti terület vízelvezetése

A járda és a tőle magasabban elhelyezkedő útburkolat közötti zöldfelületen szikkasztómező kialakítása (az érintett ingatlanok előtti járdán van a környező területek mélypontja, ahonnan nagyobb mennyiségű esőnél az ingatlanra is befolyt a csapadékvíz).

Méltányossági berendezési tárgy csere

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

Méltányossági nyílászáró csere

Bérlők kérelmére – átvállalva a bérlői kötelezettséget – a 2024. évi keret terhére 11 lakásban végeztük el a régi, elavult állapotú homlokzati nyílászárók cseréjét korszerű műanyag vagy fa nyílászárókra, a szükséges kiegészítő munkákkal (régnyílászáró bontása, új nyílászáró beépítése, falazat és vakolat javítása, részleges festés javítás).

Mocorgó Óvoda udvari árnyékoló

Az udvari játszóeszközök és gyermekek megfelelő védelme érdekében összesen 23 darab napvitorla elhelyezése.

Nyílászáró csere különszolgáltatást fizetőknek

A különszolgáltatási díjat fizető bérlők esetében a már nem javítható homlokzati nyílászárók cseréje 10 lakásban korszerű műanyag vagy fa nyílászárókra, a szükséges kiegészítő munkákkal (régnyílászáró bontása, új nyílászáró beépítése, falazat és vakolat javítása, részleges festés javítás).

Óhegy parki játszó- és pihenőterület fejlesztése („A” akcióterület)

A Dér utcai játszótérre korábban készült tervek aktualizálását követően elkészült a kicsik és nagyok játszótérje, a pihenőtér és az idősek pihenőparkja, amely során kihelyezésre kerültek játszó- és fitneszeszközök, parkberendezési tárgyak, kialakításra került tollaslabda- és golyójáték pálya, továbbá fejlesztettük a közvilágítást.

Óhegy parki sportterület fejlesztése („B” akcióterület)

A sportterületet fejlesztésére korábban készült tervek aktualizálását követően – a közművek fejlesztése mellett – a keretterhére elkészült egy gumiburkolatos multifunkcionális sportpálya (kerítéssel), telepítésre kerültek parkberendezési eszközök, ivókút, pingpong és teqball asztalok, kerékpártroló.

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.

S1 felújítás

- Előd utcai kapunál – új sorompó létesítése, kamerarendszer fejlesztése;
- 7-es épület – tetőfelújítás (teljes tetőszerkezet, héjazat felújítása, bádогоzás), továbbá az emeleti helyiségekben elektromos hálózat és burkolatok felújítása.

Sibrik Miklós út 76-78. részleges felújítása

A Bárka, Család- és Gyermekejóléti Központja elhelyezése – az épület északi szárnyán a tetőhéjazat és deszkázat cseréje, valamint a belső helyiségek elektromos hálózat és burkolatok felújítása, tisztasági festés.

Sportliget – aszfalt járdák felújítása, új térkő járdák építése

A korábban (2018. év) készített kiviteli terveket aktualizálása, térkő burkolatú járdák építése, ami előreláthatólag 2025 III. negyedévében fejeződik be.

Sportliget – kiszolgáló épület előtti központi tér

A kiviteli tervdokumentáció elkészültét követően új térkő burkolatú közösségi terek, valamint egy szervízút kerül kialakításra, elkerített „máltai típusú” játszótérrel, vizes csobogóval és szökőkúttal, a büfé épülethez kapcsolódó kiülő térrel, növénytelepítéssel, parkberendezési tárgyakkal és a szükséges kiegészítő munkákkal.

Sportliget – vizes játszótér kialakítása

A korábban megépített játszótér üzemeltetési tapasztalatai alapján került kialakításra a vizes játszótér.

Újhegyi lakótelepen támfal felújítások

A Dombtető utca 8-10., a Kővágó utca 8-10. és a Kővágó utca 12-14. között húzódó támfalak, korlátok felújítása, a lépcsők mellett kapaszkodók elhelyezése.

Újhegyi Uszoda és Strandfürdő – BÜFÉ épület kialakítása

Az épület átadása és pénzügyi elszámolása áthúzódott a 2024. év elejére.

Útcsatlakozás kiépítése

A Keresztúri úton a FÖKERT telephely mellett, annak északi oldala felől földút csatlakozik az ún. P-244 Rákospatak hídhöz, mely csatlakozásának stabilizálása során aszfalt burkolatot kapott az út a híd mindkét oldalán, teljes szerkezetű kiépítéssel és a védőtöltések felé a rácsatlakozás biztosításával.

Útfelújítások

- Hang utca – burkolat felújítása (a FÖTÁV a hálózatának rekonstrukciója után) mintegy 5 500 m² felületen;
- Kada köz – burkolat felújítása, a Harmat utca felőli útpálya, a hozzá tartozó parkolók, valamint a lakóépületek előtti járda, illetve az iskola előtt mintegy 99 m hosszan ivóvíz vezetékek építése (a régi, rossz állapotú azbesztcement anyagú ivóvízvezeték kiváltása) 4 300 m² útfelület, 870 m² járda – ezt követően ún. „30-as zóna” övezetbe került a teljes érintett terület, és három helyen forgalomcsillapító küszöb is épült.

IV. 2024. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA

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

2024. évi éves működési jelentés

5. táblázat

sorszám	megnevezés	Közzolgáltatási Tevékenység				Egyéb Tevékenység	
		ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közzetett	önkormányzati	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
1	Költségek (2+6+10)	543 239 729	21 860 895	162 948 233	809 025 205	0	147 787 660
2	Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)	77 575 469	1 318 560	54 846 948	206 931 668	0	-4 800 900
3	anyagköltség	10 458 525	244 236	6 943 059	44 594 732	0	-62 431 261
4	igénybe vett szolgáltatás	65 838 386	1 074 324	47 764 725	138 750 241	0	46 291 910
5	egyéb szolgáltatás	1 278 558	0	139 164	23 586 695	0	11 338 451
6	Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	465 664 260	20 542 335	108 101 285	564 562 820	0	95 651 776
7	béreköltség	392 911 899	17 057 400	87 608 951	462 131 946	0	41 475 472
8	személyi jellegű egyéb	34 382 543	1 125 646	10 633 718	46 892 242	0	47 572 547
9	bérráulások	38 369 818	2 359 289	9 858 616	55 538 632	0	6 603 757
10	Értékesítések				37 530 716		56 936 784
11	Ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)	1 714 844 658	2 167 078	0	0	0	0
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	749 415 306					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	965 429 352	2 167 078				
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
16	Közzolgáltatási tevékenység költsége (1+11)	2 258 084 387	24 027 973	162 948 233	809 025 205	0	147 787 660
17	Közzolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)]		3 254 085 798				
18	közzolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás		0				
19	Közzolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)]		0				0
20	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege		48 932 872				-38 064 855
21	Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege		0				-23 695 108
22	Ésszerű nyereség		0				
23	Kompenzáció (17+19+20+21+22)	2 278 445 501	24 911 963	171 637 109	828 024 098		
24	Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]		3 303 018 670				
25	Bevételek (27+28+29+30+31)	1 776 810 467	0	158 204 995	0		
26	Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32		1 935 015 462				
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	1 186 365 474					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	590 444 993					
29	egyéb bevételek						
30	fizetőparkolás			158 204 995			
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	egyéb tevékenység nyereségének az ésszerű nyereség arányát meghaladó része		0				0
33	Támogatás (24-26)		1 368 003 208				

2024. évi éves működési jelentés

Észszerű nyereséget az Éves Szerződés nem határozott meg.

A 2024. évi kompenzáció különbözetét a 6. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 8.7. és 8.8. pontjai alapján történik.

6. táblázat

	összeg (Ft)
2024. évi Előirányzott / Kifizetett kompenzáció	3 606 800 878
2024. évi Jogos Kompenzáció	3 303 018 670
2024. évi Alul (-) /Túlkompenzáció (+)	303 782 208

V. 2025. ÉVI ÜZLETI TERV

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

Az Önkormányzat 2025. 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 2025. évi üzleti terv alapját képző megállapodás a 2025. évi éves szerződés, melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete az 434/2024. (XII.12.) határozatával fogadott el. A 2025. évi üzleti tervünket a jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyongazdálkodó Felügyelőbizottsága és az Önkormányzat elé.

VI. 2025. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

A 2025. évi éves közszolgáltatási szerződés 2. mellékletét képző előirányzott kompenzáció szerves része az üzleti tervnek, valamint melléklete a 2025. évi éves közszolgáltatási szerződésnek. Az anyagköltségek, személyi jellegű kifizetések, illetve a közvetített szolgáltatások meghatározott arányban befolyásolják a kompenzáció mértékét.

A 2025. évi éves közszolgáltatási szerződést 2024. decemberben írták alá az Önkormányzat és a Vagyongazdálkodó képviselői, majd 2025 februárjában – a 2025. évi költségvetéssel összhangban – a szerződés módosításra került. A 7. táblázatban a jelenleg hatályban lévő, módosított kompenzáció szerepel.

2024. évi éves működési jelentés

7. táblázat

Sorszám	Megnevezés	Közszerzőtési tevékenység				Egyéb tevékenység	
		ingatlankezelés	vagyongazdálkodás	fizetőparkolás	közvetett	önkormányzati	saját
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
1	Költségek (2+6+10)	749 196 819	29 088 699	299 845 744	822 985 499	0	263 405 285
2	Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)	161 677 325	6 277 367	64 706 972	156 050 993	0	98 206 800
3	anyagköltség	22 509 061	873 948	9 008 642	21 725 751		5 246 000
4	igénybe vett szolgáltatás	124 260 495	4 824 602	49 731 899	119 936 260		89 202 800
5	egyéb szolgáltatás	14 907 769	578 817	5 966 431	14 388 983		3 758 000
6	Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	587 519 493	22 811 333	235 138 772	623 228 303	0	102 524 940
7	béreköltség	473 624 012	18 389 168	189 555 189	513 296 357		79 580 218
8	személyi jellegű egyéb	50 398 524	1 956 799	20 170 645	48 644 668		12 398 814
9	bérfürölékok	63 496 957	2 465 365	25 412 938	61 287 278		10 545 908
10	Értékesítékek	0	0	0	43 706 203		62 673 545
11	Ingtatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)	1 798 140 000	4 580 000	0	0	0	0
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	851 900 000					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	946 240 000					
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások		4 580 000				
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
16	Közszerzőtési tevékenység költsége (1+11)	2 547 336 819	33 668 699	299 845 744	822 985 499	0	
17	Közszerzőtési tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)]	3 703 836 761					
18	közszerzőtési tevékenységgel összefüggő beruházás		0				0
19	Közszerzőtési tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)]		0				0
20	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege		52 058 276				-21 206 110
21	Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege		0				-40 000 000
22	Ésszerű nyereség		0				
23	Kompensáció (17+19+20+21+22)	2 599 395 095	35 689 940	320 680 660	873 232 160		
24	Kompensáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]	3 828 997 855					
25	Bevételek (27+28+29+30+31)	1 587 500 000	0	148 000 000	0		
26	Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32	1 735 500 000					0
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	1 100 000 000					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	487 500 000					
29	egyéb bevételek						
30	fizetőparkolás			148 000 000			
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	egyéb tevékenység nyereségének az ésszerű nyereség arányát meghaladó része		0				0
33	Támogatás (24-26)	2 093 497 855					0

VII. ÉRTÉKELÉS

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 Vagyongkezelő a szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti, szervezetten látja el.

MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG

Az igazgatóság 2024. 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.

PROJEKTLEBONYOLÍTÓ 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 véggeznek 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 parkolászüzemeltetési, informatikai szakemberek, iratkezelési kollégák, a vagyongvédelmi munkatársak és gondnoksági dolgozók elengedhetetlen fogaskerekei gépezetünknek. A 2021. évtől a Ceglédi utca 30. székhelyen,

2024. évi éves működési jelentés

valamint a Gergely bánya területén saját, szakképzett kollégáink végzik a vagyonvédelmi feladatokat, amely tevékenységgel jelentős költség-megtakarítást tudtunk 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 Vagyongazdálkodó 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, 2025. március 18.



Szabó László
vezérigazgató

VIII. ÜGYFÉLELEGEDETTSÉGI BESZÁMOLÓ

A 2024. év során is elvégeztük ügyfeleink körében a megelégedettségi felmérést. A felméréshez felhasznált nyilatkozatok önkéntes válaszadáson alapultak.

A felmérés célja:

- ügyfeleink elégedettségének mérése,
- gyengeségek, erősségek, 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 Vagyongkezelő 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. 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 **530 db** kérdőív érkezett be, az alábbi bontás szerint:

- Kezelési igazgatóság: 185 db
- Társasházkezelő csoport: 40 db
- Gazdasági igazgatóság: 92 db
- Ingatlanügyi iroda: 66 db
- Parkolásüzemeltetési iroda: 115 db
- Helyiséggazdálkodás (Vagyongkezelő saját tevékenységként) 32 db



Alkalmazott módszertan

A mérési eljárás típusai közül a kérdőíves megkérdezést alkalmaztuk. Az értékelést ebben az esetben globális szinten (összelegettség) 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 kérdőívben 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* megelégedettségi értékelési mutatók.

A felmérés előkészítése és lefolytatásakor három alapelvet érvényesítettünk:

- a tájékozott beleegyezés elvét,
- a minimális ártalom elvét, valamint

- a személyiségi jogok elvét.

A válaszadók zömét önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlői köre, illetve helyiségek bérlői köre szolgáltatta. Ezen felül még a megkérdezettek között szerepelt vállalkozói, magántulajdonosi, illetve szállítói ügyfélkör is. A kérdőívek kitöltésére minden esetben az ügyintézés befejezését követően került sor. Véleményezés alá vontuk a 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. A feldolgozott adatok alapján grafikon segítségével.

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 elégedettségről tanúskodó vélemény fogalmazódott meg. A globális vizsgálat eredménye a „viszonylagos” és „nagyon megelégedett” kategóriában jelöli meg az átlagos elégedettségi szintet.

Tehát ügyfeleink a Vagyongazdálkodó 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 vizsgálatakor megállapítható, hogy a működés különböző szegmenseiben vizsgált elégedettségi 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 elégedettségi 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 elégedettségére 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 Vagyongazdálkodó 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.

IX. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSI BESZÁMOLÓ

BEVEZETÉS

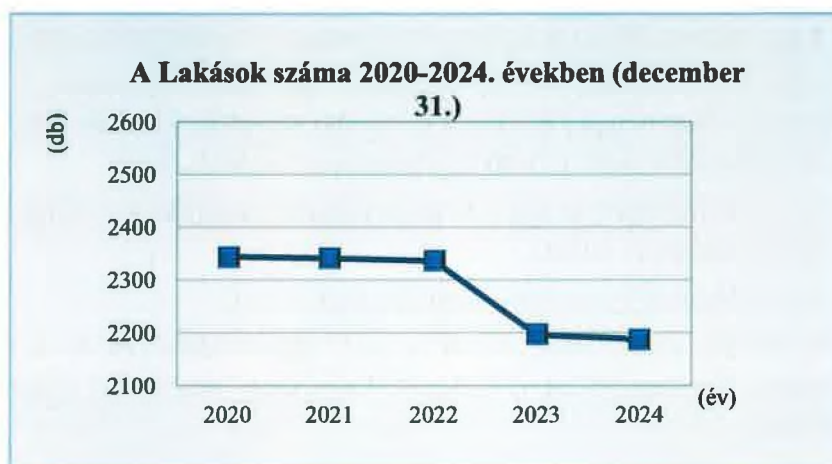
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012.(IX.24.) számú rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet) 20.§ (5) bekezdése előírja, hogy a Kőbányai Vagyongézelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyongézelő),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

1. A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI

1.1.A Lakások számának alakulása a 2020-2024. 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 a diagram mutatja (db).

év	december 31-i állapot	változás (előző évhez képest)
2020	2 344	-192
2021	2 341	-3
2022	2 336	-5
2023	2 196	-140
2024	2 188	-8



A 2024. év folyamán az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlanok) Lakások számának összességében 8 darabos csökkenését – az átminősítést követően lakásállományba vett lakás mellett – az értékesítés eredményezte.

1.2.A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása a 2020-2024. években

A Lakások lakóépület-fajta szerinti, évenkénti alakulását az alábbi táblázat, a 2024. december 31. napján tulajdonban lévő Lakások számának (továbbiakban: Lakásállomány) épület-típusonkénti megoszlását az azt követő diagram szemlélteti (db).

	önkormányzati lakó- épületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
2020	1 238	1 106	2 344
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

A Lakásállományban történt változás a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlását – a 2023. évi záróállományhoz viszonyítottn – 2024. év végére arányában jelentősen nem módosította (ÖL-51,78%, TH-48,22%).



1.3.A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2024. december 31. napján

A Lakások lakóépület-fajta és ezen belül komfortfokozat szerinti megoszlását a következő táblázat és a hozzá tartozó diagram mutatja be. A fordulónapon a Lakások 87%-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
ÖL	9	146	35	663	280	1 133
TH	3	38	54	410	550	1 055
összesen:	12	184	89	1 073	830	2 188



1.4.A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2024. 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	8	1	0	0	0	0	9
	TH	3	0	0	0	0	0	3
	összesen:	11	1	0	0	0	0	12
KN	ÖL	123	11	10	2	0	0	146
	TH	36	2	0	0	0	0	38
	összesen:	159	13	10	2	0	0	184
FK	ÖL	28	3	3	1	0	0	35
	TH	29	17	7	0	1	0	54
	összesen:	57	20	10	1	1	0	89
K	ÖL	396	61	170	17	18	1	563
	TH	260	70	66	8	6	0	410
	összesen:	656	131	236	25	24	1	1 073
ÖK	ÖL	80	77	83	19	16	5	280
	TH	78	123	204	28	112	5	550
	összesen:	158	200	287	47	128	10	830
összesen:		1 041	365	543	75	153	11	2 188

2. A 2024. 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 Vagyongkezelő 2009. évtől egy külön, a bérleményellenőrzési tevékenység ellátására létrehozott csoportot is működtet, melynek munkatársai az éves rendes 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 Vagyongkezelő a 2024. 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 éves rendszerességgel végzi a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetve a bérbe adott területek ellenőrzését is. 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, illetve pl. a Hős utca 15/a-b ingatlan kiürítéséhez kapcsolódóan vagy egyéb céllal Kőbányán, illetve a főváros egyéb kerületeiben megvásárolt lakások heti rendszerességgű ellenőrzését (téli időszakban a temperáló fűtés ellenőrzését), szellőztetését is el kell látniuk.

A 2024. 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 kötelezettséget 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.

1.1.A bérleményellenőrzések statisztikai adatai

(db)

		2020	2021	2022	2023	2024
a)	Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	1 994	2 023	1 994	1 952	1882
b)	Adott évben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	52	50	50	33	34
c)	Üres lakások száma év végén	350	318	342	244	306
d)	Adott évben kezdeményezett éves, rendes bérlemény-ellenőrzések száma	2270	2 347	2 338	2 337	2 200
e)	Első alkalommal sikeres ellenőrzések	1 856	1 961	1 907	1 967	1 897
f)	Második értesítést követően sikeres ellenőrzések	-	273	312	193	207
g)	Eredménytelen éves ellenőrzések száma	296	113	119	177	96
h)	Eredményes rendkívüli bérleményellenőrzések	244	226	234	212	193
i)	Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	1 790	1 700	1 879	1 681	1 060
j)	Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény:	35	23	18	58	42
k)	- lakás műszaki állapotával kapcsolatos probléma	35	23	18	54	37
l)	- közművételezéssel kapcsolatos probléma	-	-	-	4	5

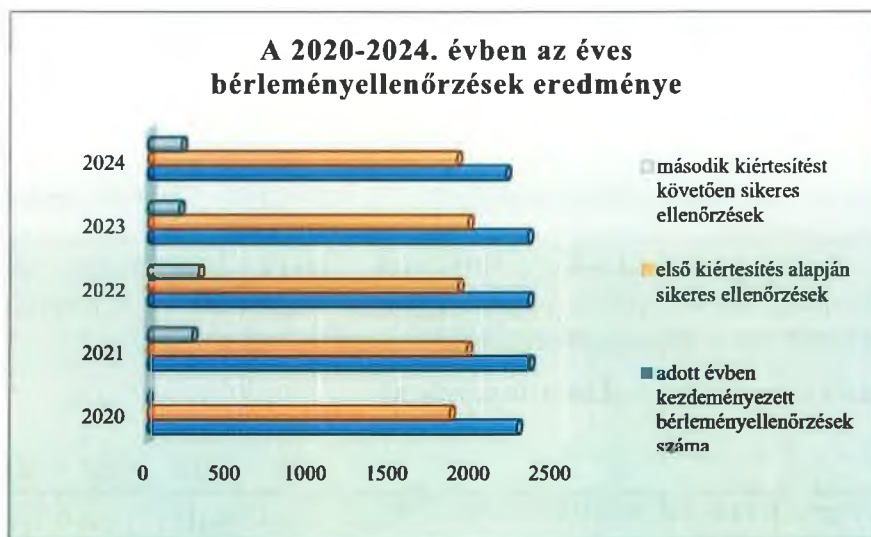
*Az adat az összes, tehát a lakott és az év végéig már kiürített vagy jogcím nélküli használat miatt kiürítésre váró, bármekkora tartozással érintett lakás számát mutatja.

1.2.Ütemezett bérleményellenőrzések

A 2024. évben 2 200 darab ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményezett a Vagyonkezelő. Az ütemezett bérleményellenőrzésekről a bérlők/lakáshasználók értesítését – és ezzel párhuzamosan ellenőrzéseket – már az év első hónapjában megkezdtek, 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 lebonyolíthatassuk a szükséges éves ellenőrzést. Az éves rendes bérleményellenőrzést mind a bérbe adott, vagy jogcím nélküli személy által használt Lakások esetében kezdeményezték, illetve a már üres Lakásokban is

elvégeztük.

Az ütemezetten indított ellenőrzések során a Lakások közel 86%-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 az ún. utóellenőrzést a 2024. szeptember-november hónapokban bonyolította le a Vagyongkezelő, melynek eredményeként további 207 lakás ellenőrzése teljesült. A többszöri értesítést követően eredménytelenül zárult éves ellenőrzések egy részében a korábban felmondott bérleti jogviszony miatt a lakást jogcím nélkül használók együtműködésének hiánya, vagy a bérlő elhalálozása miatti rendezetlen státusz miatt (pl. hagyatéki eljárás miatt még nem került vissza a Vagyongkezelő birtokába) ütközött akadályba a bérleményellenőrzés.



1.3. 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 Vagyongkezelő). 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 bérbeviteléhez szükséges bérlői intézkedésekre történő felhívással kiegészülve – a bérleti szerződés lejártát megelőzően (45 nappal a lejárat előtt) – ütemezetten valósulnak meg.]

Az alábbi táblázatban részletezett, rendkívüli ellenőrzések esetében a bérleményellenőrök ténylegesen 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:

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

A 2020-2024. évben indított rendkívüli bérleményellenőrzések a kezdeményező szerint

Rendkívüli bérleményellenőrzést kezdeményező	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vagyongazdálkodó / Kezelési és Tulajdonosi csoport	126	142	104	129	113	78
Vagyongazdálkodó / Jogi csoport	8	0	0	0	7	-
Vagyongazdálkodó / Szerződéskötő csoport	0	32	32	7	27	9
Egyéb (bérlet, tulajdonos, döntés-előkészítő, közüzemi szolgáltató stb.)	97	108	109	106	83	119
Összesen:	231	254	245	242	230	206

A 2024. év folyamán is számos bejelentés érkezett az együttélés szabályainak megsértésére (házirend 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 Vagyongazdálkodó minden esetben megtette a szükséges intézkedéseket (felszólítás, szükség esetén a bérleti jogviszony felmondása, lakásban tartózkodó jogcím nélkülivel szembeni intézkedés, jogi eljárás indítása).

A 2024. évi ellenőrzések során a bérleményellenőrök néhány Lakás esetében megállapították, hogy a lakásban lakók a lakóépület közös vezetékeiről vagy a közműszolgáltatóhoz tartozó ún. méretlen vezetékeiről vételezik az áramot. Az illegális áramvételezés megszüntetése érdekében a Vagyongazdálkodó – az áramvételezés jellegétől függően – a saját szakemberei vagy áramszolgáltató közreműködésével a jogtalan áramhasználatot megszüntette. Az ehhez kapcsolódó jogi eljárást az áramszolgáltató saját hatáskörben intézi. Az ilyen módon közműszolgáltatást igénybe vevő családoknak szinte minden esetben bérletidő-tartozása is volt, amiért többnyire a bérleti jogviszonyuk korábban már megszűnt, és a lakás kiürítésére peres, vagy végrehajtási eljárás indult.

A határozott idejű bérleti szerződések lejártakor vagy a felmondást követően az újbóli bérbeadási döntésnél – az egyéb feltételek vizsgálata mellett – a lakás korábbi, bérlet általi birtokbavétele során rendelkezésre bocsátott közüzemi mérők hiánya a bérbeadási feltételeket befolyásolja. Ilyen esetekben az újbóli bérbeadás feltétele a közüzemi mérők kijelölt bérlet 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 bérlet vagy a volt bérletből 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 bérlet – mind a határozatlan, mind pedig a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlet esetében intézkedtünk a bérleti jogviszony felmondására, valamint az ún. albérlettel szemben gyorsított lakáskiürítési eljárást indítottunk. Az albérlettel szemben a kirendelt bírósági végrehajtó rendre foganatosította a lakáskiürítést.

A 2024. évben – ahogy már az ezt megelőző években is – több esetben érkezett bejelentés a

Vagyongézelőhöz, hogy egy-egy önkormányzati lakás rovarfertőzött (csótány, ágyi poloska), s ez a körülmény veszélyezteti a lakókörnyezetet. A Vagyongézelő 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.

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



3. A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE

A 2020-2024. év folyamán lefolytatott bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolási munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk, azonban sok esetben a fürdő vagy WC helyiség berendezéseinek állapota is rontotta a lakás állapotát. A karbantartás hiánya esetenként a szomszédos lakásokban (oldalsó vagy alsó szomszéd) is 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 levélben is rögzített munkák elvégzését a tárgyévet követő bérleményellenőrzéskor ellenőrizzük. A vizes helyiségek berendezéseinek meghibásodásából adódó károkozás minimalizálása érdekében néhány esetben a bérlő helyett a Vagyongkezelőnek 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).

Az ellenőrzések 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 nem rendeltetésszerűen, sok esetben lomok tárolására használják a bérlők. A szükséges intézkedéseket – bejelentések kivizsgálása, bérlők felszólítása – minden esetben megteesszük,

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 2024. 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 távollévők közül (pl. külföldön vagy vidéken dolgozik stb...) áll. A bérlők nagyobb része a bérleményt rendeltetésszerűen használja, lehetőségeihez képest a bérleményt karbantartja. 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 Vagyongkezelő 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 tettek 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 Vagyongkezelőnek nincs lehetősége.

5. VÉGREHAJTÁSOK

A végrehajtással megvalósult lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év
ÖL	8	0	12	13	11
TH	9	0	18	9	4
Összesen	17	0	30	22	15

A 2015-2016. évek megvalósult jelentős számú (103 és 70 darab) végrehajtást követően a 2020-2024. 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 nyugalmanak 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 2024. év során a Lakásállomány – az átminősítést követően lakásállományba vett lakás és az értékesítések egyenlegeként – kisebb mértékben csökkent. 2024. december 31. napján a Lakások száma 2 188 darab, ebből az üres Lakások száma 306 darab volt (az üres Lakások mintegy 11%-a bérbeadással már nem hasznosítható). A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok (51,78%) és a Társasházak (48,22%) között.

2024. év végén a bérbe adott, illetve jogcím nélküli használó által lakott Lakások száma 1 882 darab volt. A Lakásállomány éves rendes ellenőrzését ütemezetten végezte a Vagyongkezelő. 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 Vagyongkezelő 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 2024. évben az éves rendes ellenőrzések – az esetenként többszöri ellenőrzési kísérletnek köszönhetően – a Lakásállomány 92 %-ában (2109 db) eredményesen zárultak.

Az ellenőrzés tapasztalatai között említjük meg, hogy a bérlemények jelentős részében a bérlők/használók egy része még felszólítás ellenére sem tesz eleget a lakással kapcsolatos karbantartási kötelezettségeinek. A karbantartás elmaradása mellett számos Lakás állapotát negatívan befolyásolja az épület 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 az időközben tartozást felhalmozó bérlők esetében tapasztalható.

A bérbe adott vagy jogcím nélküli által használt Lakások esetében a 2024. évben is számos rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk. A 206 db – egy-egy lakás esetében az eredményesség érdekében akár többször is – kezdeményezett rendkívüli ellenőrzésből 193 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 2024. évben is kiegészültek azzal, hogy az üres lakások esetében biztosították a közüzemi szolgáltatók részére az üres ingatlanokban a mérő ellenőrzésének vagy a fogyasztási adatok leolvasásának lehetőségét. A korábbi években a lejáró határozott idejű szerződéssel rendelkező személyek esetében az újbóli bérbeadási döntéshez rendkívüli bérleményellenőrzés kapcsolódott, azonban 2017. évtől az ilyen típusú, lejáró szerződéssel rendelkező bérlőknél a bérleményellenőrzést már nem rendkívüli bérleményellenőrzés, hanem ütemezett, éves ellenőrzés keretében végzi el a Vagyonkezelő (45 nappal a lejárat előtt, felhívva a bérlő figyelmét a lakás újbóli bérbevételével kapcsolatos ügyintézési kötelezettségeire).

A Lakások 2024. évi ellenőrzéséhez kapcsolódó tapasztalatokat összegezve elmondható, hogy az elmúlt évek során alkalmazott ellenőrzési gyakorlatnak és gyakoriságnak, valamint a bérlői együttműködésnek köszönhetően a 2024. 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, tényfeltárási információt a lakásbérbeadással és lakásgazdálkodással összefüggő döntésekhez.