



BUDAPEST XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE
ALPOLGÁRMESTERE

T á j é k o z t a t ó
a 2016-ban végzett lakásgazdálkodási tevékenységről

Tisztelt Képviselő –testület!

Képviselő–testület 2012. április 26-i ülésén 147/2012. (IV.26.) sz. határozatával **felkérte a polgármestert**, hogy minden év I. negyedévében az önkormányzati bérlakásállomány, a lakáskezelés és a lakásgazdálkodásban történt változásokról a Képviselő-testületet előterjesztés formájában tájékoztassa.

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V. 31.) számú önkormányzati rendelete 44./A § (6) bekezdés alapján a polgármester 6 havonta tájékoztatja a Népjóléti Bizottságot és a Képviselő–testületet a lakásügyi hátralékok alakulásáról.

Ennek megfelelően a 2016-ban végzett lakásgazdálkodási tevékenységről és a lakásügyi hátralékok alakulásáról az alábbi tájékoztatást adom.

Lakásgazdálkodás jogi környezete

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 20. § (5) bekezdése 14. pontja szerint *a kerületi önkormányzat feladata különösen: saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.*

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány hasznosítását a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény), valamint e törvényben is meghatározott felhatalmazása alapján a Képviselő-testület által megalkotott lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján végzi. Mind a törvény, mind a Rendelet meghatározza a bérbeadás és elidegenítés eseteit és feltételeit, meghatározza a bérlő és bérbeadó alapvető jogait és kötelezettségeit.

2016-ban a Rendelet módosítására két alkalommal került sor, az alábbi indokok alapján:

- A Rendelet 7. § -a tartalmazza a szociális alapon bérbe adott lakásra való jogosultság feltételeit. A feltételek között található, hogy akinek az Önkormányzattal fennálló lakásbérleti jogviszonya van, abban az esetben jogosult másik bérlakás bérbevételére pályázni vagy bérbevételi ajánlatot tenni, ha a bérleti jogviszony létesítése és a pályázat vagy a bérbevételi ajánlat benyújtása között legalább 5 év eltelt és a pályázó írásos nyilatkozattal vállalja, hogy nyertessége esetén az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a pályázat vagy a bérbevételi ajánlat benyújtásakor bérelt ingatlanát beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja. A Rendelet 29. § (4) bekezdése szerint az önkormányzatnak lehetősége van arra hogy,

legfeljebb 1 évre szóló bérleti szerződést kössön azon magánszemélyekkel, akiknek szociális helyzetében méltányolható, súlyos szükséghelyzet következett be. A szükséghelyzet alapján kötött bérleti szerződés esetén a határozott idejű bérleti szerződés lejártát követően, indokolt esetben, a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Iroda indokolással alátámasztott javaslata és a Népjóléti Bizottság erre vonatkozó döntése alapján az eredeti szerződés legfeljebb 2 évvel meghosszabbítható. A szerződés további meghosszabbítására akkor van lehetőség, ha a 3 év lejártával a bérlő rajta kívül álló okokból nem tudta lakáshelyzetét rendezni, valamint az önkormányzat által kiírt szociális lakáspályázatokon – nem a kérelmezőnek felróható okból – sikertelenül pályázott.

A szükséghelyzet alapján bérbe adott lakások bérlői azonban nem tudtak sikeres pályázatot benyújtani, hiszen a 7. § -ban foglaltak szerint a bérleti jogviszony létesítése és a pályázat vagy a bérbevételi ajánlat benyújtása között nem feltétlenül telt el 5 év. Ezen ellentmondás feloldása érdekében szükséges volt a Rendelet 7. § (2) bekezdés b) pontjának módosítása, lehetővé téve a szükséghelyzet alapján bérbe adott lakások bérlőinek, hogy másik bérlakás bérbevételére pályázhassanak vagy bérbevételi ajánlatot tehessenek.

- A Rendelet 46. § (5) bekezdése szerint a lakbért a lakás bérlője minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni a Kezelő bankszámlájára. Sajnos ez a szabályozás kizárja annak lehetőségét, hogy a bérlő közvetlenül a Kezelő pénztárában fizesse be az esedékes lakbér összegét, így a rendeletben módosításra került ez a lakbérfizetésre vonatkozó rendelkezés, lehetővé téve a közvetlen pénztárban történő befizetést is.
- A lakást jogcím nélkül használó a lakás használatáért használati díjat köteles fizetni. A használati díj mértékét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (3) bekezdése alapján önkormányzati rendelet határozza meg. A Rendelet erre vonatkozó 66. § (1) bekezdése igen szigorú és igen magas használati díj megállapítását írja elő. A jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 4 hónap elteltével a lakás elhagyásáig a lakásra meghatározott lakbér kétszeresének megfelelő, az egy év elteltével pedig a háromszorosának megfelelő összegű használati díjat köteles megfizetni az Önkormányzat részére.
Az elmúlt pár év tapasztalata azt mutatta, hogy a rendelkezés nem érte el eredeti célját, nem ösztönözte a bérlőket a lakás határidőben történő elhagyására a bérleti szerződés lejártát követően, illetve arra sem, hogy határidőben, még annak lejárta előtt új bérleti szerződést kössenek. Ugyanakkor az előírt emelt használati díj jelentős mértékben emeli meg az Önkormányzat felé tartozók lakbér és használati díj hátralékát, melynek behajtására nem sok esélyt látunk, tekintve, hogy a tartozók jelentős hányadának semmilyen vagyona nincs. Ezért javasoltuk a használati díj jelentős csökkentését.
- Az Alapvető Jogok Biztosa egy panaszos levél kivizsgálása kapcsán pontosítási javaslattal élt a Lakásrendelet szövegéhez, annak érdekében, hogy az minden érdekelt számára egyértelmű és világos legyen. Ezen javaslat nyomán került meghatározásra a valótlan adat fogalma a rendelet-tervezetben.
- A Lakásrendelet 4. § -a tartalmazza az önkormányzati bérlakások bérbeadására vonatkozó általános feltételeket. A Lakásrendelet több rendelkezésében megtalálható, hogy nem lehet lakást bérbe adni annak a kérelmezőnek, akinek közüzemi vagy lakbérhátraléka van az Önkormányzat felé. Továbbá a Lakásrendeletben a szükséghelyzet alapján történő bérbeadás előírásai között szerepel, hogy nem lehet lakást bérbe adni azon pályázók, ajánlattevők számára, akiknek jogerős bírósági határozat végrehajtása miatt ki kell költözniük az általuk jelenleg lakott lakásból és a végrehajtást kérő az Önkormányzat, valamint, ha az önkormányzati lakás bérlője az általa határozatlan időtartamra bérelt lakás bérleti

jogviszonyának megszüntetését közös megegyezéssel kezdeményezte és a megszüntetéskor pénzbeli térítést kapott, a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésétől számított 5 éven belül. Azonban szükségesnek tartottuk ezen rendelkezéseket a bérbeadás általános feltételei között is szerepeltetni, a későbbi vitás helyzetek elkerülése végett.

- A szociális alapon történő bérbeadás jogosultsági feltételeinél a jövedelemhatár összege megemelésre került, annak érdekében, hogy a jövedelemhatár emelésével bővüljön a szociális bérlakásra jogosultak köre, illetve azok köre akik szociális bérlakásra pályázatot nyújthatnak be.
- Az Önkormányzat felé fennálló lakásbérleti díj, Önkormányzat által a szolgáltatók felé megfizetett közüzemi díj, a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díj, a kamatmentes visszatérítendő támogatás nem fizetéséből eredő hátralék, lakás vételár hátralék (továbbiakban: lakásügyi hátralék) kedvezményes megfizetésére vonatkozó feltételeket és szabályokat a Budapest, XVIII. kerületi Önkormányzat felé lakásügyi hátralékkal rendelkező személyek számára biztosított kedvezményekről és támogatásról szóló 14/2010. (III.19.) önkormányzati rendelet (Hátralék rendelet) tartalmazta.
A Hátralék rendelet éves felülvizsgálata során felmerült a rendelet módosításának szükségessége, valamint a természetes személyek, gazdasági szervezetek, és egyéb érintett szereplők számára az egyértelmű és egységes jogszabályi környezet megteremtése érdekében a Hátralék rendelet Lakásrendeletbe történő integrálása.
Fent leírtaknak megfelelően a Hátralék rendelet alapvető rendelkezései a Lakásrendeletbe beépítésre kerültek, és így a Lakásrendelet tartalmazza a lakásügyi hátralék kedvezményes megfizetésére vonatkozó feltételeket és szabályokat.

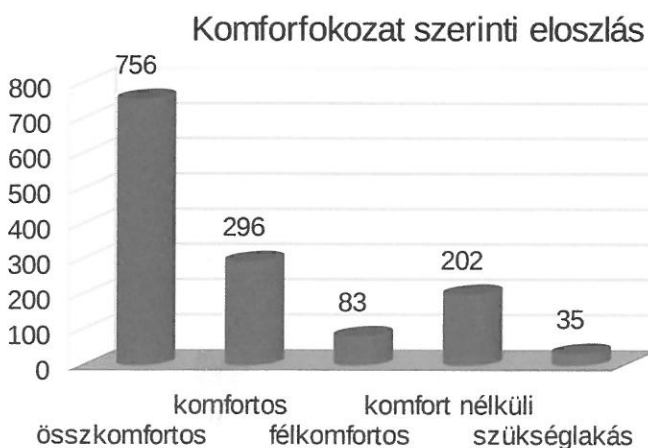
Lakásvagyon összetétele

Lakásvagyon összetételében 2016.évben is történtek változások. Lakásgazdálkodási és gazdaságossági, műszaki szempontok alapján több lakás is értékesítésre került (kerületen kívül található és rossz műszaki állapotban, gazdaságtalanul felújítható lakások).

2016. december 31. napján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma 1350 db. Komfortfokozat szerinti eloszlása az elmúlt évhez képest az alábbiak szerint alakult:

2015.

2016.



Értékesítés

2016. február 25. napján tartott ülésén a Képviselő testület 22/2016. (II.25.) sz. határozatával, úgy döntött, hogy 2016. december 31-ig nem kíván az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati tulajdonban lévő lakást elidegenítésre kijelölni. Beérkezett vételi ajánlat esetére felhatalmazta a Tulajdonosi Bizottságot, hogy a 2016. évben minden ilyen esetben egyedileg döntsön.

Fentieknek megfelelően 2016. évben a Tulajdonosi Bizottság elé összesen 10 bérlő által bejelentett vételi szándék előterjesztésre az általa bérelt lakás megvásárlására vonatkozóan. A Tulajdonosi Bizottság egy esetben sem járult hozzá az ingatlan elidegenítéséhez.

2016-ban 10 db lakás értékesítésére került sor, melynek bevétele önkormányzati bérlakások felújításra fordította az önkormányzat.

Cím	Kikiáltási ár Ft	Vétel ár Ft	Eltérés %
Bánya u. 5. 1/4	6 970 000	7 600 000	109
Harmat u. 10-12. fszt. 41/A	7 280 000	7 280 000	100
Mézeskalács tér 1. 3/5	8 190 000	10 300 000	126
Napló u. 1/A	7 182 000	7 182 000	100
Rózsa u. 33. 1/10	9 180 000	11 200 000	122
Szállás u. 32-34. 1/5	3 120 000	3 120 000	100
Üllői út 573.	13 580 000	13 580 000	100
Várna u. 22. 2/2	8 580 000	10 400 000	121
Összesen:	64 082 000	70 662 000	102

Vétel

Az elmúlt évben egy lakást vásárolt az Önkormányzat a Hengersor utca 6. szám alatt. Az ingatlanon több társasházi lakás található, s a fszt. 5. szám alatti lakás megvásárlásával, az Önkormányzat tulajdoni hányada 100 % lett.

Lakásvagyon hasznosítása

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány hasznosítását a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. és a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet alapján végzi.

A rendelet alapján bérbeadás történhet

- pályázat útján,
- lakásjuttatási névjegyzék alapján,
- pályázaton kívül

A pályázat útján megvalósuló bérbeadás történhet:

- szociális alapon,
- költségelven,
- piaci viszonyok alapján,
- Fecske-program keretében,
- hitellel terhelt, végrehajtás alá vont ingatlannal rendelkező családok megsegítésére program keretében.

Lakásjuttatási névjegyzék alapján történő bérbe adása kizárólag a Havanna-lakótelepen található típuslakások közül, szociális alapon, bérbevételi ajánlat benyújtásával történhet.

Pályázaton kívüli bérbeadás történhet:

- közérdekű lakásgazdálkodási feladatok, célok, megvalósítása érdekében,
- lakáscsere jogcímén,
- a megállapodáson alapuló elhelyezési – másik lakás bérbeadási kötelezettség jogcíme alapján,
- bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog alapján,
- kényszerbérlők elhelyezése jogcímén,
- jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettség jogcíme alapján,
- nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok lakáshelyzetének a rendezése érdekében,
- a szükséghelyzet alapján.

2016. január 1-jén 175 db üres lakása volt az önkormányzatnak.

Üres lakások megoszlása:

bontandó:31 db

értékesítésre vár: 21 db

szociális városrehabilitációs pályázat elbírálását követően komfortosítás és felújítás: 23 db

bérbeadásra előkészítve: 16 db

bérlőkijelölési jog alapján kijelölésre vár:3 db

felújításra vár: 53 db

egyéb okok miatt üres: 28 db (jobbára kis alapterületű, komfort nélküli, vagy rossz műszaki állapotú lakások, amelyek esetében még a hasznosítás módja vizsgálat alatt van)

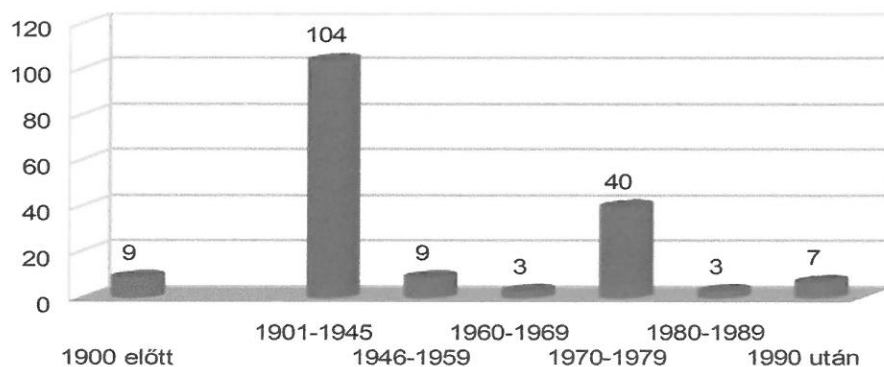
Üres lakások számának komfortfokozat és építési év szerinti megoszlása

Komfortfokozat	Épült							Összesen:
	-1900	1901-1945	1946-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-	
összskomfortos	0	1	3	3	40	3	7	57
komfortos	2	44	3	0	0	0	0	49
félkomfortos	1	12	1	0	0	0	0	14
komfort nélküli	5	34	2	0	0	0	0	41
szükség lakás	1	13	0	0	0	0	0	14
Összesen:	9	104	9	3	40	3	7	17

A lenti diagram is jól mutatja, hogy az Önkormányzat üres lakásainak jelentős része 1945 előtt épült lakás, melyek jellemzően alacsony műszaki színvonalon, s a talajvíz elleni szigetelés nélkül épültek.

Az 2016. év folyamán 77 db lakás üresedett meg, ebből 30 db lakás végrehajtási eljárás keretében. A Népjóléti Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság az elmúlt évben több alkalommal döntött a megüresedő lakások hasznosításának jogcíméről.

Az elmúlt évben 78 db lakás került bérbeadásra, melyből 20 esetben szükséghelyzet alapján került sor bérlakás kiutalására. Összesen 51 db kérelem érkezett az Önkormányzathoz nehéz helyzetben lévő lakosok részéről, akik önerejükből képtelenek voltak lakhatásukat megoldani. A kérelmek közül 31 db került elutasításra.



A Rendelet értelmében határozott időre bérbe adott lakásokra vonatkozóan a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel szociális bérletre vonatkozó szabályok szerint újabb szerződés köthető, ha a bérlővel szemben nem állnak fenn az Ltv. 24. § (1) a), b), c), d) pontjaiban meghatározott felmondási okok.

Ha a bérlő a határozott idő lejártakor a – megváltozott jövedelmi, szociális, vagyoni helyzetére tekintettel – szociális bérletre nem jogosult, kérelmére a költségelví bérletre vonatkozó rendelkezések szerint lehet a lakást pályázati eljárás nélkül 2 év időtartamra bérbeadásra felajánlani. Költségelven bérbe adott bérlakásokat legfeljebb 5 évre lehet bérbe adni. A határozott idő leteltét követően a szerződés a bérlő kérelmére, pályázati eljárás nélkül ismételtén megköthető, de jövedelmi viszonyaitól függetlenül továbbra is költségalapú lakbérfizetési kötelezettség terheli.

Azokkal a bérlőkkel akik a bérleti szerződés lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése okán történő felmondása miatt váltak jogcím nélküli lakáshasználóvá, de minden hátralékukat, kamataival együtt kiegyenlítették – ide értve az esetleges per- és végrehajtási költségeket is, vagy akikkel ismételtén nem került sor bérleti szerződés megkötésére lakbér, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése okán, és emiatt váltak jogcím nélküli lakáshasználóvá, de minden hátralékukat, kamataival együtt kiegyenlítették egy éves, a korábbival megegyező jogcímű határozott időtartamú bérleti szerződés köthető.

A bizottságok az alábbi döntéseket hozták

	2013		2014		2015		2016	
	Népjóléti	Tulajdonosi	Népjóléti	Tulajdonosi	Népjóléti	Tulajdonosi	Népjóléti	Tulajdonosi
Felmondás	28	18	19	12	6	9	11	5
Bérbeadás	87	15	71	27	86	31	82	41
Bérbeadás megtagadása	11	6	8	2	6	1	2	1
Csere	5	3	0	3	4	10	9	13
Szükséghelyzet	11	0	8	0	17	0	20	0
Szükséghelyzet megtagadása	17	0	26	0	17	0	31	0
Egyéb ügyek	6	21	2	7	5	27	26	19
Összesen:	165	63	134	51	141	78	181	79

Lakásért életjáradék rendszer

Továbbra is működtetjük a Képviselő–testület döntése alapján 1998. október 1-től bevezetett „Lakásért Életjáradék” rendszert. A rendszer alapján az elmúlt években több olyan lakás került az Önkormányzat birtokába, ahol a lakás tulajdonjogának átruházása ellenében a tulajdonos havonta pénzbeli juttatást, életjáradékot kap.

Lakások fenntartása

Az Önkormányzati tulajdonú bérlakásaink műszaki állapota továbbra sem kielégítő, a lakások legnagyobb része jelentős felújításra, korszerűsítésre szorul, egyre több az életveszélyes épület, valamint sok esetben a lakások felújítása gazdaságtalan.

A részleges felújítások ellenére a családi házas ingatlanok műszaki állapota tovább romlik, rendbehozataluk egyre gazdaságtalanabb. A lakások bérbeadásából származó bevételek csak részben biztosítanak fedezetet a megmaradt lakások üzemeltetési és karbantartási költségeire.

Fenntartás és üzemeltetés

Az önkormányzati bérlakások kezelését, fenntartását és az iparosított technológiával épült lakások felújítását a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (Továbbiakban: Zrt.) végzi az Önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés alapján. A Zrt. köti meg a bérlőkkel a bérleti szerződéseket, gondoskodik a bérleti szerződésben és a jogszabályokban meghatározott, a bérbeadót terhelő kötelezettségek végrehajtásáról és jogok érvényesítéséről.

Ezen feladata ellátása keretében:

- beszedi a bérleti díjakat és a közüzemi díjhátralékokat,
- birtokba adja a bérleményeknek a bérlő részére, melyről jegyzőkönyvet készít,
- birtokba veszi a kiürülő bérleményeket,
- ellenőrzi sz Önkormányzat által jóváhagyott bérleményellenőrzési terv alapján, a kezelt bérlemények rendeltetésszerű használatát és a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését,
- Önkormányzati 100 %-os tulajdonban lévő ingatlanok esetén:
 - gondoskodik a háztartási hulladék összegyűjtéséről és elszállíttatásáról, a hulladékgyűjtésben használt edényzetek költségeinek megfizetéséről,
 - közüzemi szolgáltatások, a tulajdonost terhelő díjra vonatkozó számlák ellenőrzéséről, költségek kiegyenlítéséről
 - a bérlemények rendeltetésszerű használatához szükséges központi berendezések állandó üzemképes állapotban tartásáról,
 - az ingatlan közös használatára szolgáló helyiségeinek és területeinek tisztán tartásáról és szükség szerinti megvilágításáról,
 - vagyonbiztosítást köt valamennyi, 100%-os önkormányzati tulajdonban álló társasházra és lakóépületre.
- Vegyes tulajdonú társasházak esetén:
 - utalja a társasházak részére az őket az önkormányzati tulajdoni hányad után megillető közös költséget és egyéb díjakat, melyet az Önkormányzat a Zrt. részére megfizet.
 - Részt vesz és eljár a tulajdonos képviseletében a társasházi közgyűléseken.

Karbantartás, felújítás

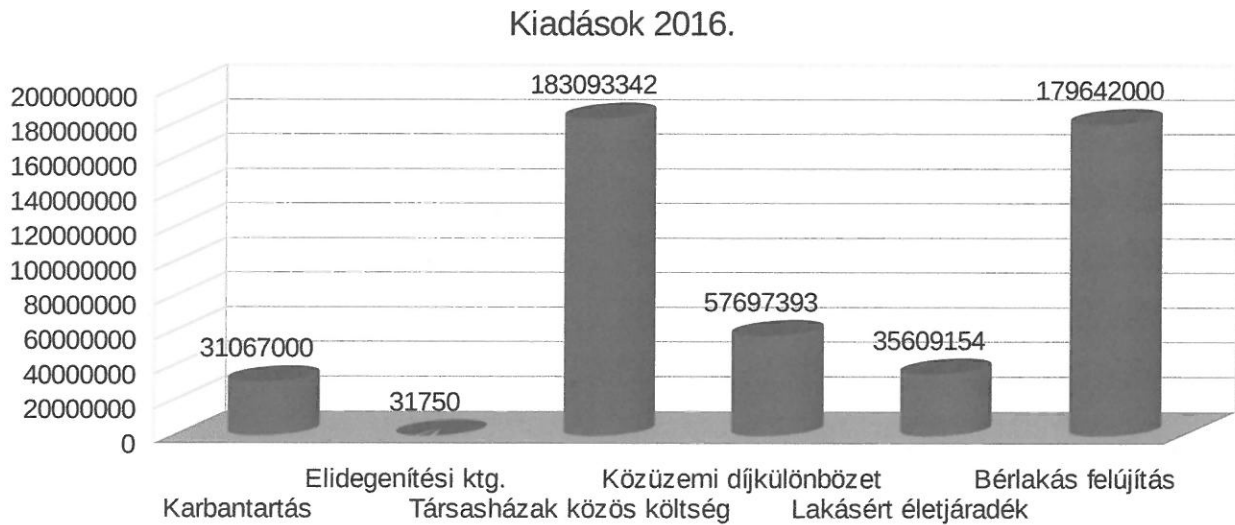
2016-ban a Zrt. tájékoztatása szerint 112 épületen 17.422.000,- Ft értékben, valamint 603 lakásbérleményben 23.587.000,-Ft értékben végeztek karbantartási munkákat. Továbbá 88 db lakás került felújításra, melynek költsége 179.642.000,- Ft volt, mely összeg már tartalmazza 2 lakás összevonására és komfortosítására fordított költségeket is.

Továbbra is elmondható, hogy a bérlők jelentős hányada nem fordít kellő figyelmet az általuk bérelt lakás műszaki állapotának fenntartására, illetve javítására. A szükséges karbantartási munkák elvégzését az Önkormányzattól várják.

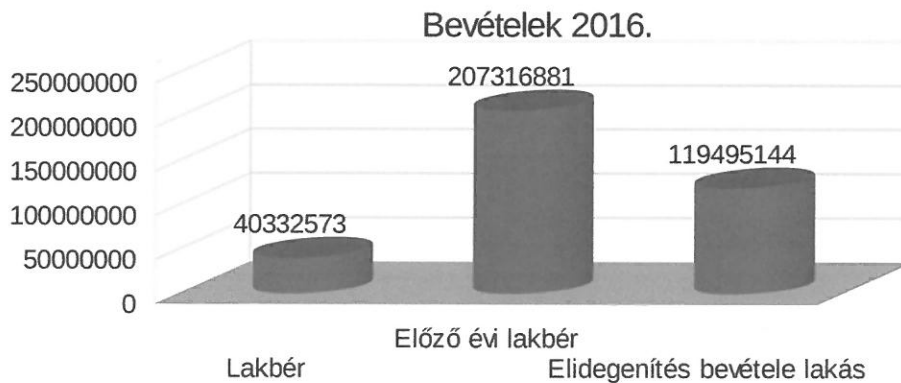
A végrehajtási eljárások során a végrehajtó által visszaadott lakások igen rossz műszaki állapotban

vannak, felújításuk igen költséges. A lakások felújítását a Zrt. és külső vállalkozók végzik.

A lakásgazdálkodás területén a kiadások alakulása 2016-ban összesen: 487.140.639,-FT



Bevételek 2016-ban összesen 367.144.598,-Ft.



Lakbér és közüzemi hátralék

Önkormányzatunk nagy számban tart nyilván jelentős lakbérhátralékot és közműdij hátralékot felhalmozott bérlőket.

A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Zrt.) nyilvántartásából számunkra elérhető, 2016. december 31-i állapotot tartalmazó kimutatás alapján a Zrt. jelenleg 403,788 millió forint kintlévőséget tart nyilván, amely a bérlők által meg nem fizetett lakásbérleti díjakat foglalja magában.

A lakbérhátralék összegébe beletartoznak azok a közüzemi díjak is, amelyeket a Zrt. számláz a bérlők felé, vagyis amely szolgáltatások kapcsán a bérlő nem köt külön szerződést a szolgáltatóval (vízdíj, csatornadíj stb.) Nem tartalmazza azonban a távfűtéses lakások esetében az esetleges

távhődíj elmaradásokat.

A DHK felé, amely a Főtáv kintlevőségei kezelésére létrehozott cég, meglehetősen magas összegű meg nem fizetett távhődíj halmozódott fel 2011 év végére. A kintlevőség megfizetésére az Önkormányzat a DHK Zrt.-vel 2011. november 17-én megállapodást írt alá, s a tartozást a bérlők helyett a DHK felé megfizette. A DHK kimutatást is küldött, melyben megjelölte, hogy melyik ingatlan, melyik bérlőjének melyik tartozására került elszámolásra az Önkormányzat által megfizetett összeg. Ezen kimutatások alapján a Polgármesteri Hivatal Vagyon- és Lakásgazdálkodási Iroda Vagyongazdálkodási és Lakáscsoport (Csoport) ügyintézői folyamatosan eljárnak ezen tartozások behajtása érdekében. Amennyiben az adott bérlővel szemben valamilyen egyéb kintlevőség kapcsán már volt folyamatban eljárás, úgy lehetőség szerint az eljárásba ezen tartozást is bevonták. Amennyiben erre nem volt lehetőség, új eljárások indultak. Amennyiben az adott személynek az Önkormányzat felé egyéb tartozásai is fennálltak és ezek kapcsán még nem indult semmiféle eljárás, úgy természetesen ezeket együtt kezelve tették meg a szükséges lépéseket.

Az ezt követő években a DHK által megküldött újabb felszólítások alapján többször kötött az Önkormányzat megállapodást a DHK Zrt.-vel az üres lakások és a bérlők által felhalmozott távhődíjának rendezésre. 2015-ben is sikerült megállapodni a DHK Zrt.-vel, miszerint 60.948.854,- Ft tőkeösszegeből, valamint annak 2015. szeptember 27. napjáig felszámolt 4.041.102,-Ft kamatából és 832.565,-Ft díjából mindösszesen 45.000.000,-Ft, azaz Negyvenötmillió forint összeget fizetett meg egy összegben az Önkormányzat. A DHK Zrt. a 4.041.102,-Ft kamat, a 832.565,-Ft díj, valamint a 45.000.000,-Ft tőkeösszeget meghaladó tőketartozás megfizetésére nem tartott igényt, de megállapodás szerint ezt az összeget a megállapodás aláírását követő 10 (tíz) napon belül egy összegben át kellett utalni a részükre.

A DHK Zrt. felé a bérlők, vagy volt bérlők helyett megfizetett összegek kiegyenlítése után a tartozások megfizetésére az érintetteket minden esetben felszólítottuk, amelyek kiegyenlítése részletfizetési megállapodások alapján folyamatos, vagy az önkéntes teljesítés elmaradása esetén megtettük a szükséges lépéseket a kintlevőségek jogi úton történő behajtása érdekében.

Az Önkormányzat folyamatosan tárgyalásokat folytat a DHK. Zrt.-vel a bérlők által felhalmozott távhődíjak rendezésével kapcsolatosan, az Önkormányzat rendszeresen megkapja az aktuális tartozások kimutatását, mely tartalmazza a felhalmozott összes tartozást kezelési díjjal és kamatokkal együtt. A kimutatások vizsgálata kapcsán az ezért megállapítható, hogy míg 2011-ben 264 bérlőnek volt tartozása a DHK Zrt. felé addig, 2016. októberében már csak 147 bérlőnek.

A 2016. évben megállapodás nem született a DHK Zrt.-vel. Ennek oka sajnos nem az, hogy megszűntek volna a tartozások, hanem az, hogy a DHK Zrt.-vel nem sikerült a felhalmozott tartozásokkal kapcsolatban megfelelően előnyös megállapodásra jutni, így az Önkormányzat egyelőre ahhoz az állásponthoz tartja magát, hogy a DHK első körben a bérlőn kell, hogy követelje az elmaradásokat. A DHK Zrt. legfrissebb tájékoztatása alapján az Önkormányzati lakások kapcsán felhalmozott aktuális távhődíj tartozás mintegy 47 millió Forint, amiben benne van az általuk számított kamat és díj összege is.

A Polgármesteri Hivatal a hátralékok kezelése érdekében folyamatosan tartja a kapcsolatot a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-vel, tekintettel arra, hogy a lakások bérbeadásával kapcsolatos bevételek továbbra is a Zrt.-hez folynak be. A Hivatal a tevékenysége kapcsán a meglévő kintlevőségek kezelése érdekében a fent hivatkozott rendeletben foglaltaknak megfelelően kérelem esetén előkészíti a részletfizetési megállapodásokat, melyeket annak érdekében, hogy nem teljesítés esetén a kintlevőség a lehető legrövidebb idő alatt végrehajtható legyen, minden esetben közjegyzői okiratba kell foglaltatni. Miután a részletfizetési megállapodás aláírásra kerül, illetve a közjegyzői okiratot a bérlő (volt bérlő) visszajuttatta a Hivatal részére, hatályba lép. A

megállapodás alapján befizetett összegek az Önkormányzat számlájára folynak be, melyeket a Gazdasági és Költségvetési Iroda tart nyilván. A Hivatal a 2016-ban összesen mintegy 12 millió forint összegű tartozás megfizetésére kötött részletfizetési megállapodásokat, ami 30 hátralékos bérlő összes tartozását foglalja magában.

A Gazdasági és Költségvetési Iroda adatai alapján a részletfizetési megállapodásokkal kapcsolatban elmondható, hogy a fizetési hajlandóság általában jó. A jelenleg hatályos részletfizetési megállapodásban foglalt kötelezettségük nagy részét rendszeresen teljesítik a kötelezettek. Ennek oka, hogy a megállapodások közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatként tartalmazzák lakbértartozás esetén, hogy amennyiben a részleteket, vagy az aktuális lakbért nem fizetik, úgy a szerződés megszűnik és a lakást is azonnal el kell hagyniuk. Ez a dokumentum végrehajtható, így a közjegyző a nemteljesítés esetén kibocsáthatja a végrehajtási záradékot, vagyis bírósági per lefolytatására nincs szükség.

A nyilvántartott kintlévőség, amellyel a bérlők nyilvántartás szerint összesen tartoznak az Önkormányzat, vagy a Zrt. felé nem az aktuális állapotot mutatja, hiszen ezen kintlévőség állomány nagy részének vonatkozásában már vagy részletfizetési megállapodás került aláírásra (2016-ban 12 millió forint, 2015-ben 24,5 millió forint, 2014-ben 11,1 millió forint, 2013-ban 66 millió forint, 2012-ben 70 millió forint, 2010-2012 között 49 millió forint), vagy bírósági ítélet alapján végrehajtás alatt áll, vagy éppen bírósági eljárás van folyamatban az összeg behajtása érdekében. A részletfizetési megállapodások száma és a magukba foglalt kintlévőség összege is mutatja, hogy a legtöbb és legnagyobb összegű megállapodások a 2012-13-as években kerültek aláírásra. Ez azzal magyarázható, hogy a tartozók nagy részével, akik jogosultak voltak részletfizetési megállapodást kötni, ez alatt a két év alatt került sor a megállapodások aláírására. Azok a hátralékkal rendelkezők, akik még nem éltek ezzel a lehetőséggel, gyakorlatilag az újonnan tartozást felhalmozó bérlőket jelentik. Vagyis azon bérlők/volt bérlők esetében, akik több éve halmozzák az elmaradásokat és ügyükben korábban nem történt előrelépés, a fenti két év során már megtettük a szükséges intézkedéseket.

A lakbérhátralékok alakulása kapcsán mindenképp szükséges figyelembe venni a Lakástörvény 91/A§ 13. pontja szerinti, jogcím nélküli lakáshasználók által fizetendő lakáshasználati díjak mértékére vonatkozó előírásokat. Ez alapján a jogcím nélküli lakáshasználó négy hónap után a lakás elhagyásáig a lakbér 120%-ának megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni. Ezen emelt összegű használati díjakat előírásként a Városgazda természetesen megjeleníti a kimutatásaiban, melyek egészen addig halmozódnak, amíg a lakáshasználó ki nem költözik az ingatlanból (azt követően is kamat kerül felszámításra). A Rendelet korábban ennél jóval magasabb használati díjat határozott meg (4 hónap elteltével kétszeres, egy év után háromszoros díj), így korábban egyes esetekben jóval nagyobb mértékben nőttek a használati díj nemfizetése miatt a lakbérhátralékok. A kiköltözés az esetek nagy részében önként egyébként nem történik meg, bírósági, majd végrehajtási eljárás lefolytatására van szükség, amely jelentős hátralék-felhalmozódást eredményez a sok esetben semmilyen fizetési hajlandóságot nem mutató lakáshasználók esetében. Összességében tehát elmondható, hogy a régóta nem fizető, jogi eljárás alá vont lakók esetében halmozódik leggyorsabban tovább a kimutatott lakbérhátralék. Az alábbi táblázat azt mutatja, hogy a jelenleg nyilvántartott lakbérhátralék összegéből milyen arányú azon lakáshasználók tartozása, akik már 2010-ben is hátralékkal rendelkeztek:

Tartozók száma			Összes tartozás (Ft)		Mindkét időpontban tartozók tartozása	
2010	2016	Mindkét időpontban	2010 (Ft)	2016 (Ft)	2010 (Ft)	2016 (Ft)
908	825	248	259 812 861	403 787 842	116 446 878	155 792 146

A táblázatból jól látszik, hogy a Zrt.-nél nyilvántartott jelenleg mintegy 403 M forint összegű lakbérkintlévőségből 155 M forint olyan lakáshasználóhoz kötődik, akik már 2010-ben is hátralékkal rendelkeztek. Ezen lakáshasználók teszik ki összegszerűen az összes nyilvántartott lakáskintlévőség 38,58%-át, számosságukban pedig az összes tartozó 30%-át.

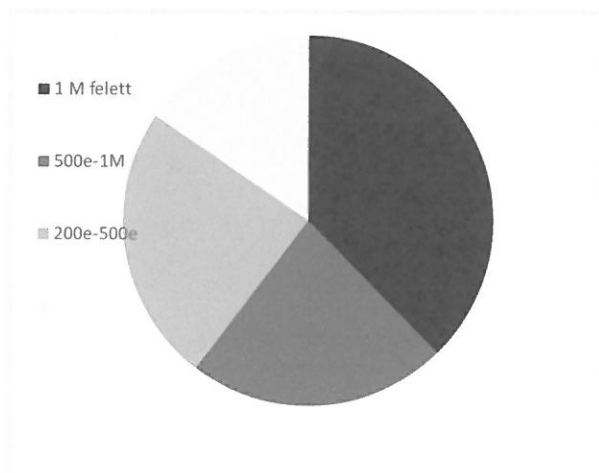
A táblázat a Zrt. által nyilvántartott adatokat tartalmazza, így az nem veszi figyelembe a távhődíjtartozásokat, illetve azon tartozásokat is tartalmazza, amelyek már kiköltözött volt bérlőkhöz kötődnek. A fenti 248 (2010-ben és 2015-ben is) tartozó közül egyébként az Önkormányzat által indított eljárások nyomán 186 már nem lakik az ingatlanban, a többiek esetében folyamatban van az eljárás a tartozás megfizetése és a lakás kiürítése érdekében. **A Zrt. nyilvántartásában szereplő lakbérkintlévőség összegéből a már kiköltöztetett volt bérlők jelenlegi tartozása 300 603 944 millió forint, ami a teljes tartozásállomány majdnem háromnegyedét, 74,54%-át teszi ki.** Ezek a számok azt is alátámasztják, hogy a Hivatal igyekezett elsősorban a nagy tartozást felhalmozókkal szemben megindítani az eljárásokat. A még bent lakó 62 régóta hátralékkal rendelkező volt bérlővel szemben az eljárások szintén folyamatban vannak, ám a jogszabályok teljes körű betartása mellett lefolytatott eljárások több évig is elhúzódhatnak, így az összes nagy tartozó kiköltöztetése további 1-2 évig is eltarthat. Ezen eljárásokat a Hivatal természetesen minden tartozást felhalmozó lakóval szemben megindítja, amennyiben hátralékát nem rendezi. Míg 2014-ben 74 olyan lakónk volt, akinek tartozása meghaladta az 1 millió forintot, addig 2016. év végére ez a szám 35-re csökkent.

A jelenlegi gyakorlat szerint a Hivatal igyekszik a már néhány havi lakbérelmaradás után felszólítani a bérlőt tartozási rendezésére, ezzel is megelőzve a nagyobb hátralékok felhalmozódását.

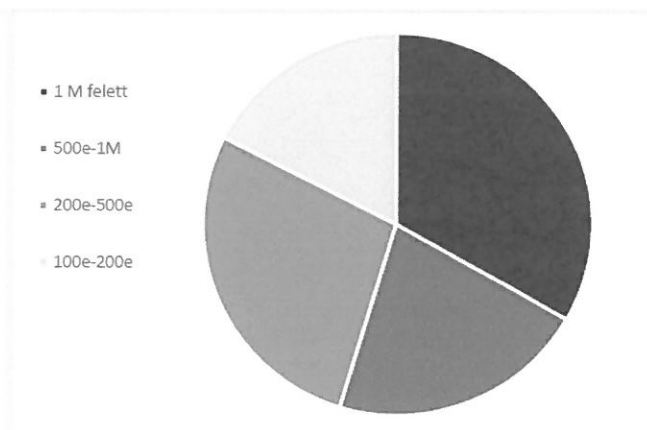
A továbbiakban olvasható diagramok és adatsorok nem tartalmazzák a 10.000,- forint alatti tartozásokat, mivel azon összegek elhanyagolhatónak tekinthetők amiatt, hogy általában ezeket a bérlők hamar ki is egyenlítik, viszont a számuk nagy, ezért a kimutatásokat torzítanák. A 10.000,- forint összeg alatti tartozók száma 2016. 12. 31-én 185 volt, az összes 10e Ft alatti tartozás összege 535.281,- Ft, az összes 10e Ft alatti tartozás átlagos nagysága 2.893,- ft.

A kintlévőségek nagysága szerinti megoszlásának változása 2015-höz képest:

2015.



2016.



Kintlévőség nagysága szerinti megoszlás - 2015. december 31.

	bérlő/volt bérlő	%	Összeg	Összes tartozás szerinti megoszlás (%)
1 M felett	202	21,55	391 355 106	71,05
500e-1M	122	13,02	89 963 407	16,33
200e-500e	130	13,87	43 376 522	7,87
100e-200e	83	8,85	12 054 257	2,18
Összesen:	537	57,29	536 749 292	97,43

Kintlévőség nagysága szerinti megoszlás - 2016. december 31.

	bérlő/volt bérlő	%	Összeg	Összes tartozás szerinti megoszlás (%)
1 M felett	146	17,7	271 105 888	67,14
500e-1M	94	11,39	68 417 041	16,94
200e-500e	122	14,79	39 601 829	9,81
100e-200e	77	9,33	10 693 285	2,65
Összesen:	439	53,21	389 818 043	96,54

A 2015-ös kimutatások 537 hátralékkal rendelkező bérlő adatát tartalmazzák, míg a 2016-os 439 bérlőt, vagyis 2016-ban a 10.000,- forintnál nagyobb hátralékkal rendelkező bérlők száma kis mértékben csökkent.

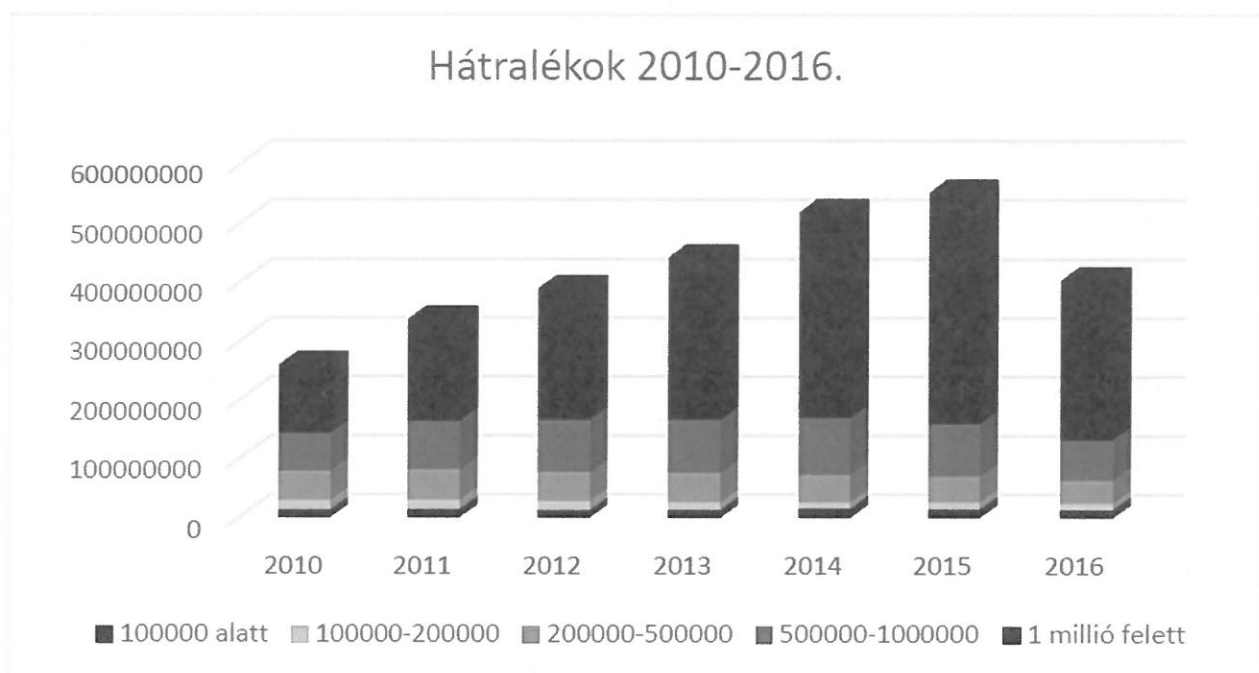
2015-höz képest a hátralékkal rendelkezők nagyságrendi összetételében is látszik kisebb változás. Az adatok összehasonlításából látható, hogy a kisebb hátralékkal rendelkezők száma ugyan kis mértékben csökkent a teljes tartozásmennyiséghez viszonyított arányuk kis mértékben nőtt, az 1 millió forint összeget meghaladó tartozást felhalmozók száma is és a teljes tartozásállományon belüli aránya nagyobb mértékben csökkent. A közepes nagyságú tartozást felhalmozók aránya is és száma is nőtt, az általuk felhalmozott tartozás nagysága azonban szintén csökkent. Ez abból adódik, hogy az önkormányzati lakásban lakók egyre inkább érzékelik, hogy a bérleti és használati díjak nemfizetése a lakás kiürítéséhez vezet, így azon tartozók, akik esetében van reális esélye a tartozás megfizetésének, elkezdtek ledolgozni a hátralékukat. Azon tartozók, akik „menthetetlenek”, a korábbiakhoz képest is kevésbé hajlandók teljesíteni. A fő problémát a kintlévőség kezelése vonatkozásában azok a hátralékkal rendelkezők jelentették, akik korábban nagy tartozást halmoztak fel. Azon tartozások leírására, melyek bizonyosan nem hajthatók be (például elhunyt az illető) ezidáig a nagyszámú új peres eljárás megindítása miatt nem volt kapacitás. 2016-ban elindult ezzel kapcsolatban egy felülvizsgálat, nagyszámú behajthatatlan követelés került leírásra. Fentiekén túl tehát ennek is köszönhető a kintlévőség mennyiségi és összetételbeli változása.

Mindemellett a milliós tartozást felhalmozott 146 hátralékos ügyfél összesen 271 M forinttal tartozik az Önkormányzatnak, amely az összes, Zrt. által nyilvántartott lakbérkintlévőségnek még mindig a 67,14%-át teszi ki. Az érintett adósok jó része már nem lakik az ingatlanban, a fennmaradó bent lakó milliós tartozással rendelkező személyek ügyében megtettük a szükséges jogi lépéseket.

Az előírt lakbért a lakók változatlanul átlagosan 83%-ban fizetik be a lakbér mértékétől függetlenül.

A kintlevőségek kezelésével kapcsolatban 2012 januárja óta a Polgármesteri Hivatal jár el, azt megelőzően a lakásgazdálkodás és a kapcsolódó hátralékkezelés egészen más módon történt. Emiatt nem is igazán volt lehetséges önmagában értékelni a lakásgazdálkodás helyzetét, azt leginkább a 2010-es, úgymond örökölt helyzethez képest, illetve az előző évi számokhoz viszonyítva volt lehetséges bemutatni. Mára rendelkezésünkre áll annyi adat és tapasztalat, amely lehetővé teszi a lakbér-kintlevőségekkel kapcsolatos intézkedések hosszabb távú, önálló elemzését.

Az alábbi diagram és táblázat azt mutatja, hogy 2010 és 2016 között hogyan változott a kintlevőség nagysága, illetve azon belül a tartozások összetétele. Az adatsorok itt nem veszik figyelembe a Polgármesteri Hivatalnál nyilvántartott tartozásokat tekintettel az átfedésekre és a tendenciák egyezőségére, illetve az összegekben itt figyelembe vettük az összes, akár 1 Ft nagyságú elmaradásokat is (itt nem a tartozások számossága, hanem az összege a vizsgálat tárgya, így a kimutatásokat a nagy számban jelentkező, de alacsony összegű tartozások nem torzítják).



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
100 000 alatt	13 469 263	14 394 067	12 850 064	13 736 178	15 563 131	14 605 578	13 969 799
100 000-200 000	15 690 848	15 261 737	15 584 414	12 491 639	10 810 953	12 054 257	10 693 285
200 000-500 000	50 578 280	52 634 152	49 650 521	50 294 703	47 121 949	43 376 522	39 601 829
500 000-1 000 000	63 907 545	82 452 858	88 754 493	90 660 340	96 126 517	89 963 407	68 417 041
1 millió felett	116 166 925	172 835 443	222 878 888	275 473 426	349 057 609	391 355 106	271 105 888
Összesen:	259 812 861	337 578 257	389 718 380	442 656 286	518 680 159	551 354 870	403 787 842

A fenti számok és diagram alapján jól nyomon követhető, ahogy az elmúlt időszak lakásgazdálkodási tevékenysége „beért” és elkezdte már számszerűen is hozni az eredményeket. Jól látható, hogy a 2010 utáni időszak jelentős kintlevőség-növekedéssel indult, mely növekedés eltartott egészen 2015-ig. Ez volt az az 5 éves időszak, amely alatt fel lehetett dolgozni a fentebb részletezett nagy tartozók ügyeit és mára sikerült elérni, hogy ezek a nagy tartozók ne csak ne használják tovább azokat a lakásokat amelyeket az Önkormányzat odaadhatna azon rászorulóknak, akik ezzel a lehetőséggel élni és nem visszaélni szeretnének, hanem valamilyen módon a tartozásuk

is kikerüljön a nyilvántartásból. Érdeemes megfigyelni - a diagramon is jól látszik-, hogy a tartozások teljes összege igen nagy mértékben, mondhatni leginkább a millió feletti tartozások változásától függ. A fentebb leírtak alapján feltételezhető az a mechanizmus, hogy a 2010-ben is tetemes tartozással rendelkező bérlők/volt bérlők látva, hogy nem fogják tudni kiegyenlíteni a tartozásukat, egyáltalán nem fizettek semmit, így a nagy tartozások nőttek legnagyobb mértékben.

A tartozások kiegyenlítésének több lehetséges módja van, melyek közül az Önkormányzat szempontjából természetesen az a legelőnyösebb, ha a tartozó megfizeti a tartozást. A nagy tartozók között érdekes módon nem ritka, hogy a kilakoltatást közvetlenül megelőzően, vagy akár utána egy összegben megfizetik az elmaradásukat. Ettől persze elvileg nem maradhatnak a lakásban, de belátják, hogy az Önkormányzat tényleg végigviszi a pereket, majd pedig a végrehajtó be fogja rajtuk hajtani a tartozást (persze ebből az is sejthető, hogy egyébként nem volt indokolt a tartozást felhalmozniuk, hiszen tudták volna teljesíteni rendszeresen a befizetéseket, de talán abban bíztak, hogy ezt senki nem fogja követelni).

Emellett többen élnek a részletfizetési kedvezmény lehetőségével. A részletfizetési kedvezmény a mai napig a legnépszerűbb és leghatékonyabb módja a tartozások csökkentésének, ám a részletfizetési megállapodások alapján befizetett összegek a Városgazda kintlevőség-nyilvántartásában csak akkor kerülnek rögzítésre, amikor már teljesítették őket (az ehhez kapcsolódó gyakorlat módosítása egyébként folyamatban van, a cél az, hogy a megállapodásokkal lefedett kintlevőség a befizetésekkel folyamatosan csökkenjen). Mostanában járnak le a nagy tartozók részletfizetési megállapodásai, emiatt azok eddig nem „csökkentették” a Városgazdánál nyilvántartott kintlevőség nagyságát.

A harmadik, szintén nem elhanyagolható tényező, hogy a Lakácscsoport a perek mennyiségének csökkenésével az utóbbi évben tudott nagyobb volumenben figyelmet fordítani a behajthatatlan követelések leírásához szükséges ügyintézés elvégzésére, ennek nyomán is kikerült a rendszerből egy nagyobb kintlevőség állomány (itt azon tartozásokról van szó, amelyeket végrehajtó útján sem lehet senkin követelni, jellemzően az adós halála miatt).

A kintlevőségek kezelésével kapcsolatban 2012 januárja óta a Polgármesteri Hivatal jár el. A Zrt. adatai abban az esetben kerülnek korrigálásra a Hivatal által beszedett kintlevőségekkel, amennyiben azt a Hivatal külön jelzi felé. A részletfizetési megállapodások nyilvántartásban történő átvezetése folyamatos, de nem naprakész tekintettel arra, hogy a részletfizetési megállapodások nemteljesítése esetén eljárás lefolytatására van szükség, amelynek csak a végeredménye ismeretében lehet a követelést módosítani. Sajnos az eddigi tapasztalatok azt mutatják, hogy a jelentős hátralékot felhalmozott lakók sok esetben nem tudnak eleget tenni fizetési kötelezettségüknek, így amennyiben meg is születik adott esetben az Önkormányzat szempontjából előnyös ítélet, annak végrehajtása a tartozások vonatkozásában általában problémás, sokszor lefoglalható vagyontárgy, lakcím és munkahely hiányában a végrehajtó szünetelteti az eljárást.

Az Önkormányzat célja elsősorban az, hogy megelőzze a tartozások felhalmozását, illetve ha már kialakult az elmaradás, a bérlőket segítse, időben felhívja a figyelmüket, hogy fizetési késedelembe estek. Minden lehetőséget igyekszünk megadni az elmaradással küzdőknek, hogy a tartozásukat rendezni tudják. Erre a következő lehetőségek adódnak:

- 2014-ben preventív jelleggel az Önkormányzat az állami forrásból igényelhető lakásfenntartási támogatás mellett az arra jogosult kérelmező rászorulóknak önkormányzati forrásból lakhatást segítő támogatást nyújtott. Az önkormányzati támogatás az állami lakásfenntartási támogatással együtt volt kérelmezhető, folyósításának egyetlen feltétele az volt, hogy a kérelmező jogosult legyen a lakásfenntartási támogatásra.
- Ha már a lakó bizonyos nagyságú hátralékot felhalmozott, annak rendezésére az alábbi

segítséget nyújtja az Önkormányzat:

- Részletfizetési megállapodás megkötése. Ezt minden bérlő csak egy alkalommal kérheti, az a bérlő, aki részletfizetési megállapodást kötött, de az abban vállalt kötelezettségeit nem teljesítette, sajnos nem élhet újra ezzel a lehetőséggel, tartozása egy összegben esedékessé válik. Ezen korlátozásra amiatt volt szükség, mert a korábbi tapasztalatok alapján a hátralékosok sajnos sok esetben a részletfizetési kedvezmény lehetőségét az eljárások megindítása elodázása érdekében használták ki, a teljesítés azonban rend szerint elmaradt. Az új részletfizetési megállapodások esetében a szigorú feltételeknek és azok következetes betartatása nyomán rendkívül jó a fizetési hajlandóság, az azokat aláírók jól teljesítenek a legtöbb esetben.
- A *Csibész Gyermekjóléti és Módszertani Központ* keresztül elérhető hátralékkezelési támogatások igénybevételeként lehetősége. A Központ segítséget nyújt a vele együttműködő, rászoruló adósok részére, amely nem feltétlenül csak anyagi segítséget jelent, hanem a családok kiadásainak racionalizálásában is szakmai tanácsokat ad. Fontos megemlíteni, hogy a Családsegítőn keresztül igényelt segítség mellett, hogy gyakorlati tanácsokkal segíti a rászorulókat, külső, az Önkormányzattól és az adóstól is független forrást is bevon a rendszerbe.

A Hivatal igyekszik a tartozókat a lehető leghamarabb figyelmeztetni az elmaradásra különösen a fent leírtak miatt, miszerint kis tartozásokat a bérlők könnyebben ki tudnak egyenlíteni és hatékonyabban tud az Önkormányzat is esetleg segítséget nyújtani az adósságkezelésben.

Kérem a 2016. évi lakásgazdálkodási tevékenységről szóló tájékoztató szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2017 MÁRC 30



Dömötör István
alpolgármester