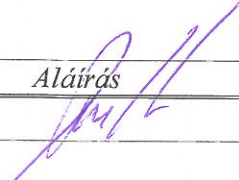


ELŐTERJESZTÉS



a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság*
2018. év május hónap 29. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Tájékoztató a 2017-ben végzett lakásgazdálkodási tevékenységről




Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Dömötör István	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	
Nátrán István	VLI irodavezető-helyettes	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
<u>DR. KOZSA RENÁTA</u>	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: TUL, NB

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

* megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 44./A § (6) bekezdés, 147/2012. (IV.26.) sz. KT határozat	
* megfelelő rész aláhúzendó		

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 2017-ben végzett lakásgazdálkodási tevékenységről és a lakásügyi hátralékok alakulásáról az alábbi tájékoztatást adom.

Jogi környezet változása

2017-ban a lakásgazdálkodás jogi környezete csak helyi, önkormányzati szinten változott az előző évhez képest, módosításra került a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet).

- 2015. október 13-tól lépett hatályba a Rendelet azon része, mely a Havanna lakótelepen található típuslakásokra történő bérbevételi ajánlat benyújtásának feltételeire, eljárási rendjére vonatkozó szabályozást tartalmazták. Az azóta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatokat figyelembe véve megállapítható volt, hogy a kialakításra került eljárási rend és jogosultsági feltételek rendszere jól funkcionál, csak kisebb pontosítások átvezetése vált szükségessé a hatályos Rendeleten:
 - A fogalom meghatározások rendelkezései körében – igazodva a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény eltartott személy meghatározásához – módosításra került az eltartottak köre, továbbá meghatározásra került az önkényes lakásfoglaló személye.
 - Az egységes és mindenki számára átlátható rendelkezések érdekében a Rendeletben

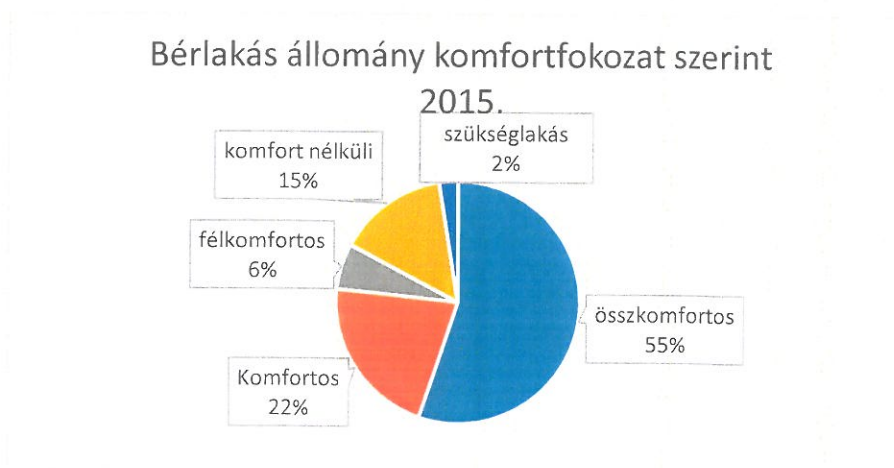
meghatározott fogalmak kerültek nevesítésre.

- A bérbevételi ajánlat benyújtására vonatkozó rendelkezések között szabályozásra került a jogosultsági feltételek hiányában érvénytelennek nyilvánított bérbevételi ajánlatra vonatkozó rendelkezések.
- Az Önkormányzat vezetésének kiemelt szándéka volt és maradt, hogy szociális lakás bérbeadására jogosultságot csak egy mindenki által megismerhető, objektív szempontrendszer alapján lehessen elnyerni. A melléklet módosításai kizárólag pontosításokat tartalmaznak, összhangot teremtve a Rendeletben meghatározott fogalommeghatározásokkal.
- A szükséghelyzet alapján történő krízislakások bérbeadása esetében összeállításra került az a „Krízislakás iránti kérelem” megnevezésű nyomtatvány, mely tartalmazza azokat az érdemi információkat, melyek ismerete elengedhetetlenül szükséges ahhoz, hogy rövid időn belül megalapozott döntés alapján kerülhessen sor krízislakás bérbeadására. E célt szolgálja, hogy a Rendeletben szabályozásra került az eljárás rendje és határideje.
- Az Önkormányzat szeretne volna elősegíteni a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Városgazda Zrt.) feladatainak folyamatos és hatékony ellátását, s ennek érdekében a Városgazda Zrt.-nél jelentkező munkaerőhiány leküzdése végett a munkavállalók lakhatásának biztosítására egyes önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozóan kezelési jog biztosítását tette lehetővé a Városgazda Zrt. részére. Ennek feltétele volt, hogy a lakásokra vonatkozó vagyongazdálkodási jog biztosításának feltételeit és szabályait a Rendelet is tartalmazza.
- A közérthető és egyértelmű jogértelmezés érdekében a Rendeletben pontosításra került az önkormányzati bérlakásban lakó személyek meghatározása, valamint vis major helyzet esetén a lakás bérlőinek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések.

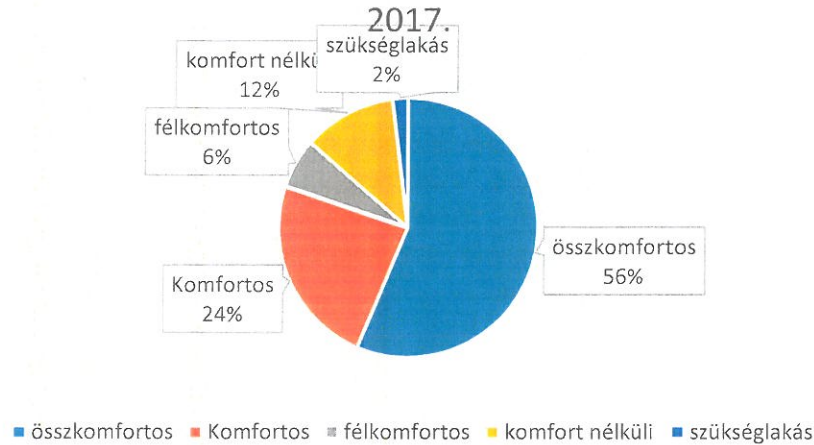
Lakásvagyon összetételének változása

2017-ben is folytatódott az üres lakások műszaki felmérése, melynek alapján a gazdaságosan fel nem újítható lakások elbontására vagy értékesítésére került sor, valamint értékesítésre kerületek a kerületen kívül található önkormányzati ingatlanok is. Ennek megfelelően a lakásállomány összetétele az alábbiak szerint alakult.

2017. december 31. napján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma 1330 db.



Bérlakás állomány komfortfokozat szerint



Fenti diagramokon jól látható, hogy a bérlakás állomány összetételében is történt változás az elmúlt 2 évben. 3 %-al csökkent a komfort nélküli lakások száma, míg 2 %-al nőtt a komfortos és 1 %-al az összkomfortos lakások száma.

Értékesítés

2017. február 23. napján tartott ülésén a Képviselő testület **45/2017. (II.23.) sz.** határozatával, azt a döntést hozta, hogy 2017. 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 2017. évben minden ilyen esetben egyedileg döntsön. A határozatban felkérte a Bizottságot, hogy a meghozott döntésekről tájékoztassa a Képviselő-testületet.

A 2017. évben összesen 8 bérlő jelentett be vételi szándékot az általa bérelt lakás megvásárlására vonatkozóan. Kérelmük a Tulajdonosi Bizottság elé került előterjesztésre. A Tulajdonosi Bizottság egy esetben sem járult hozzá az ingatlan elidegenítéséhez.

2017. –ben a Népjóléti és a Tulajdonosi Bizottság döntése alapján 14 db lakás eladására árverés során került sor **95,090** millió forint értékben, egy lakás eladása pedig részletfizetési lehetőség biztosítása mellett történt **3,823** millió Ft értékben.

Ssz.	Cím			Terület m2	Komfortfok	Forgalmi érték Ft	Eladási ár	Eltérés %	
1	Agyagfejtő u.	18.	X.	41.	49	összk.	10 682 000	12 900 000	121
2	Pannónia u.	103.	I.	2.	78	komf.	28 314 000	28 314 000	100
3	Batthyány utca	52	fszt.	4	19	komf. nélk.	1 725 000	2 200 000	128
4	Bókay Á. Utca	113	fszt.	9	17	szüks. lak.	2 114 000	2 114 000	100
5	Bókay Á. utca	113	fszt.	10	28	komf. nélk.	3 994 000	3 994 000	100
6	Felsőcsatári utca	27	fszt.	6	43	komfort.	7 912 000	8 000 000	101
7	Felsőcsatári utca	113	fszt.	5	27	komf. nélk.	3 636 000	4 500 000	124
8	Felsőcsatári utca	113	fszt.	6	26	komf. nélk.	3 498 000	5 300 000	152
9	Felsőcsatári utca	113	fszt.	7	41	félkomfort.	5 532 000	5 532 000	100
10	Kassa utca	54	fszt.	2	25	komf. nélk.	3 823 000	3 823 000	100
11	Kubinyi utca	14	fszt.	1	102	komfort.	11 814 000	15 200 000	129
12	Szállás u.	32-34.	1	4	26	összk.	3 406 000	3 500 000	103
13	Tinódi utca	9	fszt.	5	12	szüks. lak.	617 000	1 100 000	178
14	Üllői út	595	fszt.	4	18	szüks. Lak.	2 436 000	2 436 000	100
							89 503 000	98 913 000	

Bontás

Az épületek műszaki állapota miatt több lakás is elbontásra került:

- Garay u. 7. fszt. 5.
- Kosár u. 9. fszt. 1.
- József u. 7. fszt. 4.
- József u. 7. fszt. 5.
- Balassa B. u. 3.

Vétel

Az elmúlt évben egy lakást vásárolt az Önkormányzat a Felsőcsatári út 81. szám alatt. Az ingatlanon több társasházi lakás található, a fszt. 4. 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 bérlőkiválasztási jog alapján,
- kényszerbérlők elhelyezése jogcímén,
- jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettség jogcíme alapján,
- nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok lakáshelyzetének a rendezése érdekében,
- a sürgősségi helyzet alapján.

2018. január 1-jén 135 db üres lakása volt az önkormányzatnak.

Üres lakások megoszlása:

bontandó: 25 db

értékesítésre vár: 17 db

szociális városrehabilitációs pályázat elbírálását követően komfortosítás és felújítás: 23 db
 felújításra vár: 38 db

egyéb okok miatt üres: 32 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-	
összkomfortos	0	2	1	2	3	3	2	13
komfortos	3	43	4	0	0	0	0	50
félkomfortos	1	16	1	0	0	0	0	18
komfort nélküli	2	35	1	0	0	0	0	38
szükségglakás	1	15	0	0	0	0	0	16
Összesen:	7	111	7	2	3	3	2	135

Jelenleg az üres lakások száma 106 db.

bontandó: 19 db

értékesítésre vár: 11 db

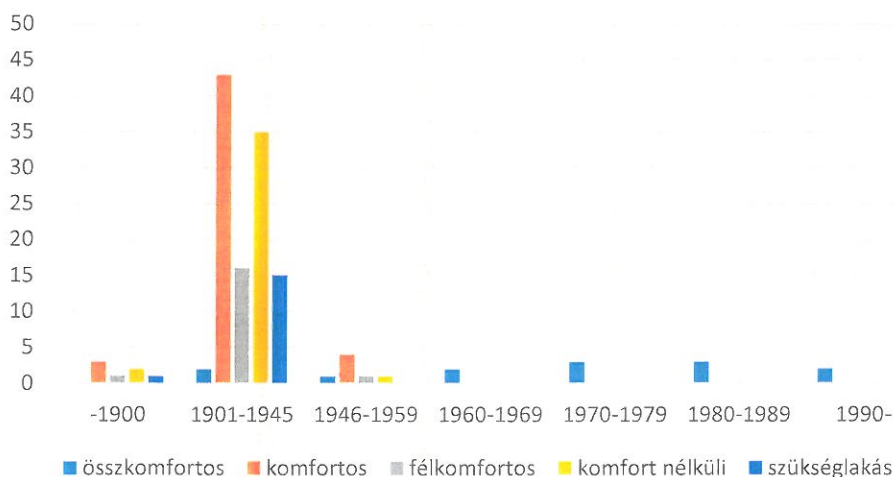
szociális városrehabilitációs pályázat elbírálását követően komfortosítás és felújítás: 23 db

felújításra vár: 33 db

egyéb okok miatt üres: 20 db

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.

Üres lakások építés éve és komfortfokozat szerint



A bérebe adott lakások jogcím és komfortfokozat szerinti megosztását a lenti táblázat mutatja:

Komfortfokozat	Szociális db	Költségelví db	Piaci db	Egyéb db	Jogcím nélküli db
összkomfortos	490	194	1	36	19
komfortos	170	69	1	10	16
félkomfortos	38	20	0	0	7
komfort nélküli	67	40	0	0	6
szükséglakás	8	3	0	0	0
Összesen:	773	326	2	46	48

Az 2017. év folyamán 43 db lakás üresedett meg, ebből 19 db lakás végrehajtási eljárás keretében. A Népjóléti Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság az elmúlt évben több alkalommal döntött a megüresedő lakások hasznosításának jogcíméről. Egy esetben önkényes lakásfoglaló kilakoltatása végett kellett az Önkormányzatnak intézkednie.

Az elmúlt évben 57 db lakás került bérbeadásra, melyből

- 7 esetben szükséghelyzet alapján, (Összesen 26 db kérelem érkezett az Önkormányzathoz nehéz helyzetben lévő lakosok részéről, akik önerejükől képtelenek voltak lakhatásukat megoldani. A kérelmek közül 18 db került elutasításra, egy kérelem pedig elnapolásra került.)
- 18 db lakás névjegyzék alapján,
- 12 db lakás szolgálati jelleggel,
- 14 db lakás bérlőkijelölési jog alapján,
- 6 db lakás cserekérelem alapján

került kiutalásra.

A Rendelet értelmében határozott időre bérebe 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. 25. §-ban 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 bérebe adott bérlakásokat legfeljebb 5 évre lehet bérebe adni. A határozott idő leteltét követően a szerződés a bérlő kérelmére, pályázati eljárás nélkül ismételt 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 ismételt 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

	2014		2015		2016		2017	
	Népjóléti	Tulajdonosi	Népjóléti	Tulajdonosi	Népjóléti	Tulajdonosi	Népjóléti	Tulajdonosi
Felmondás	19	12	6	9	11	5	10	2
Bérbeadás	71	27	86	31	82	41	118	41
Bérbeadás megtagadása	8	2	6	1	2	1	4	0
Csere	0	3	4	10	9	13	3	13
Szükséghelyzet	8	0	17	0	20	0	7	0
Szükséghelyzet megtagadása	26	0	17	0	31	0	18	0
Egyéb ügyek	2	7	5	27	26	19	0	17
Összesen:	134	51	141	78	181	79	160	70

Lakásért életjáradék rendszer

Továbbra is működtetjük a Képviselő-testület döntése alapján 1998. október 1-től bevezetett „Lakásért Életjáradék” rendszert. A rendszer alapján az önkormányzat tulajdonába került lakások volt tulajdonosainak a lakás tulajdonjogának átruházása ellenében az önkormányzat havonta pénzbeli juttatást, életjáradékot fizet.

Lakások fenntartása

Az Önkormányzati tulajdonú bérlakásaink műszaki állapota továbbra sem kielégítő, a lakások legnagyobb része jelentős felújításra, korszerűsítésre szorul, 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 önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés alapján az önkormányzati bérlakások kezelését, fenntartását és az iparosított technológiával épült lakások felújítását a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (Továbbiakban: Zrt.) végzi. A Zrt:

- megköti a bérlőkkel a bérleti szerződéseket
- gondoskodik a bérleti szerződésben és a jogszabályokban meghatározott, a bérbeadót terhelő kötelezettségek végrehajtásáról és jogok érvényesítéséről
- 100%-os önkormányzati tulajdonban álló társasházra és lakóépületre vonatkozóan gondoskodik
 - 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.
- 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 képviselőjében a társasházi közgyűléseken.

Karbantartás, felújítás

2017-ben a Zrt. tájékoztatása szerint 1 épületen 4.360.000,- Ft értékben, valamint 31 lakásbérleményben 46.588.000,-Ft értékben végeztek karbantartási munkákat.

33 db lakás került felújításra 134.323.000,- Ft-os értékben, mely összeg már tartalmazza 1 lakás komfortosítására fordított költségeket is.

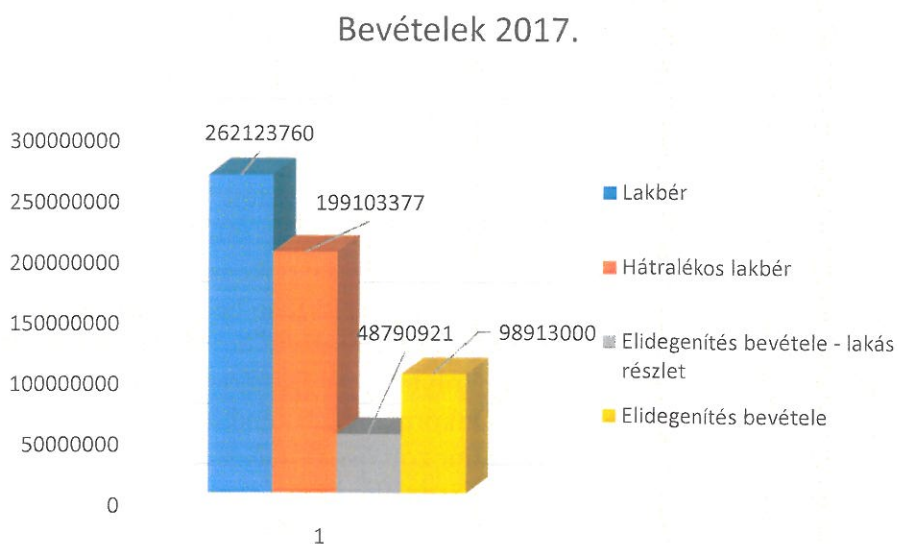
Sajnos továbbra is elmondható, hogy a bérlők jelentős hányada nem fordít kellő figyelmet az általuk bérelt lakás műszaki állapotának fenntartására, illetve javítására. A szükséges karbantartási munkák elvégzését az Önkormányzattól várják.

A végrehajtási eljárások során a végrehajtó által visszaadott lakások igen rossz műszaki állapotban vannak, felújításuk igen költséges.

A lakásgazdálkodás területén a kiadások alakulása 2017-ben összesen: 393.251 E FT



Az önkormányzati lakások hasznosításának bevételi 2017-ben a következő képen alakultak:



Lakbér és közüzemi hátralék

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

A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Zrt.), valamint a Polgármesteri Hivatal Gazdasági és Költségvetési Irodája által szolgáltatott, 2017. december 31-i állapotot tartalmazó adatok alapján az Önkormányzat jelenleg 413 millió forint hátralékot 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 bérlők által felhalmozott távhődíj tartozás 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 a megállapodás alapján kimutatást küldött, melyben megjelölte, hogy melyik ingatlan, melyik bérlőjének melyik tartozására került elszámolásra az Önkormányzat által megfizetett távhődíj összege. 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 Zrt. által megküldött újabb fizetési 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 ahhoz az állásponthoz tartotta magát, hogy a DHK első körben a bérlőn kell, hogy követelje az elmaradásokat.

A DHK Zrt. 2017-ben megküldött tájékoztatása alapján az Önkormányzati lakások kapcsán felhalmozott távhődíj tartozás mintegy 46 millió Forint volt, amiben benne van az általuk számított kamat és díj összege is. 2017-ben az Önkormányzat és a DHK Zrt. ismét megállapodásban rögzítette, hogy az elmaradást az Önkormányzat kiegyenlíti. A megállapodás értelmében az Önkormányzat két részletben összesen 34.614.861- forintot fizetett meg a DHK Zrt.-nek, amely ezzel a teljes 46 millió forint követelését kiegyenlítettnek tekintette.

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 kintlévőségek kezelése érdekében a fent hivatkozott rendeletben foglaltaknak megfelelően kérelem esetén előkészíti a részletfizetési megállapodásokat, melyeket annak érdekében, hogy nem teljesítés esetén a kintlévőség 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 2017-ben összesen mintegy 11,1 millió forint összegű tartozás megfizetésére kötött részletfizetési megállapodásokat, ami 27 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 (2017-ben 11 millió forint, 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.

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 torzítanak. A 10.000,- forint összeg alatti tartozók száma 2017. 12. 31-én 190 volt, az összes 10e Ft alatti tartozás összege 446.789,- Ft, az összes 10e Ft alatti tartozás átlagos nagysága 2.352,- Ft.

Az alábbi táblázat azt mutatja, hogy a jelenleg nyilvántartott lakbérhátralék összegéből milyen arányú azon lakáshasználók tartozása, akik már 2010-ben is hátralékkal rendelkeztek:

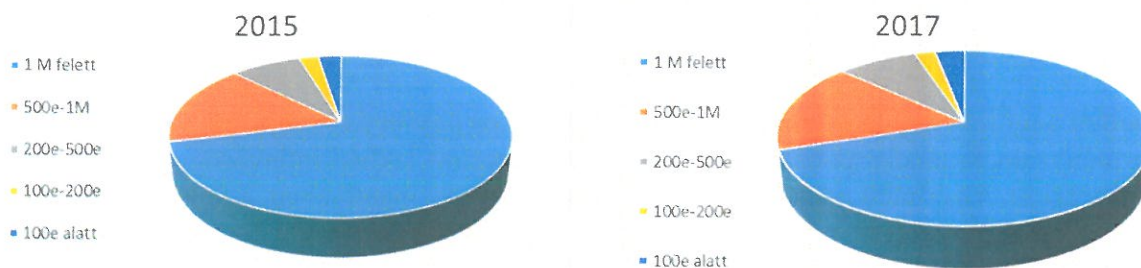
Tartozók száma			Összes tartozás (Ft)		Mindkét időpontban tartozók tartozása	
2010	2017	Mindkét időpontban	2010 (Ft)	2017 (Ft)	2010 (Ft)	2017 (Ft)
772	767	432	259 812 861	412 989 237	181 517 352	328 813 476

A táblázatból jól látszik, hogy a nyilvántartott jelenleg mintegy 413 M forint összegű lakbérkintlevőségéből 181 M forint olyan lakáshasználóhoz kötődik, akik már 2010-ben is hátralékkal rendelkeztek. Ezen lakáshasználók teszik ki összességében az összes nyilvántartott lakáskintlevőség 79,6%-át, számosságukban pedig az összes tartozó 56 %-át.

A táblázat nem veszi figyelembe a távhődíjtartozásokat, illetve azon tartozásokat is tartalmazza, amelyek már kiköltözött volt bérlőkhöz kötődnek. A fenti 432 (2010-ben és 2017-ben is) tartozó közül egyébként az Önkormányzat által indított eljárások nyomán 274 már nem lakik az ingatlanban, a többiek esetében folyamatban van az eljárás a tartozás megfizetése és a lakás kiürítése érdekében. **A nyilvántartásokban szereplő lakbérkintlevőség összegéből a már kiköltöztetett volt bérlők jelenlegi tartozása 277 453 100,- forint, ami a teljes tartozásállomány mintegy kétharmadát, 67,18%-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 158 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 2017. év végére ez a szám 20-ra 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 kintlévőségek nagysága szerinti megoszlásának változása 2016-hoz képest:



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 - 2017. december 31.

	bérlő/volt bérlő	%	Összeg	Összes tartozás szerinti megoszlás (%)
1 M felett	148	19,45%	287 783 389	69,76%
500e-1M	93	12,22%	69 197 786	16,77%
200e-500e	104	13,67%	34 215 822	8,29%
100e-200e	62	8,15%	8 787 789	2,13%
Összesen:	407	53,48%	399 884 786	96,93%

A 2015-ös kimutatások 537 hátralékkal rendelkező bérlő adatát tartalmazzák, míg a 2017-es 407 bérlőét, vagyis 2015 óta a 100.000,- 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 is és a teljes tartozásmennyiséghez viszonyított arányuk is kis mértékben csökkent, az 1 millió forint összeget meghaladó tartozást felhalmozók száma is és a teljes tartozásállományon belüli aránya is nagyobb mértékben csökkent. A 200 és 500e forint közötti nagyságú tartozást felhalmozók száma csökkent, aránya azonban jelentősen nem változott; 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, elkezdték ledolgozni a hátralékukat. Azon tartozók, akik „menthetetlenek”, a korábbiakhoz képest is kevésbé hajlandók teljesíteni. A fő problémát a

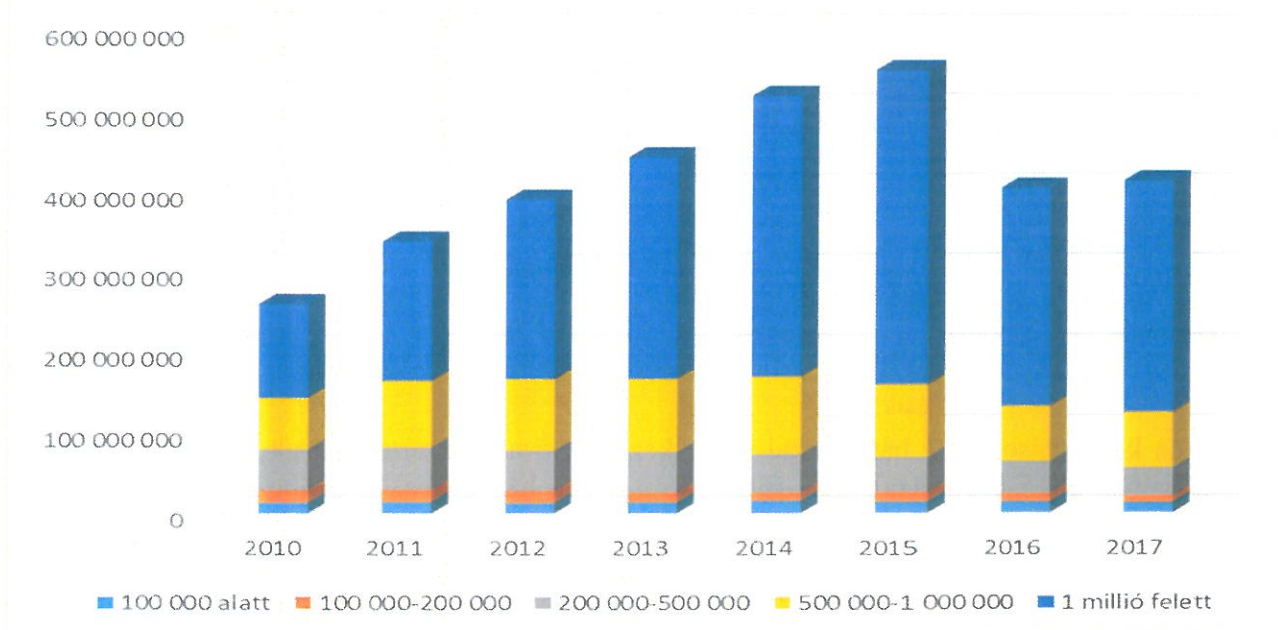
kintlevőség kezelése vonatkozásában azok a hátralékkal rendelkezők jelentik, akik korábban nagy tartozást halmoztak fel. Azon tartozások leírására, melyek bizonyosan nem hajthatók be (például elhunyt az illető) folyamatosan történik, azonban ezen leírások nagysága a teljes kintlevőségállományhoz viszonyítva nem jelentős.

Mindemellett a milliós tartozást felhalmozott 148 hátralékos ügyfél összesen 288 M forinttal tartozik az Önkormányzatnak, amely az összes, Zrt. által nyilvántartott lakbérkintlevőségnek még mindig a 69,76%-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 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).

Teljes tartozásállomány változása 2010-2017



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
100 000 alatt	13 469 263	14 394 067	12 850 064	13 736 178	15 563 131	14 605 578	13 969 799	13 117 612
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	8 787 789
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	34 215 822
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	69 097 786
1 millió felett	116 166 925	172 835 443	222 878 888	275 473 426	349 057 609	391 355 106	271 105 888	287 783 389
Összesen:	259 812 861	337 578 257	389 718 380	442 656 286	518 680 159	551 354 870	403 787 842	413 002 398

A fenti számok és diagram alapján jól nyomon követhető, ahogy az elmúlt időszak lakásgazdálkodási tevékenysége „beérett” 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. Érdemes 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.

Az ábrából, illetve a táblázat adataiból kiolvasható, hogy 2016-hoz képest némi növekedés történt a tartozásállományban. Ez valójában nem így van, technikai okokból 2016. év végén a nyilvántartás, mint utólag kiderült, bizonyos tekintetben pontatlan volt. 2016. év vége óta ugyanis a Városgazda nyilvántartásából törlésre kerülnek azok a tételek, amelyeket a Polgármesteri Hivatal ítélet alapján kezel. A 2016-os tájékoztató elkészítésének időpontjában a Városgazda listájából már kikerült több nagyobb tartozást magába foglaló tétel, a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi rendszeréből azonban még nem volt lehetséges ugyanezen tételeket lekérdezni, ezért a tájékoztató csak a Városgazda már csökkentett összegű listája alapján tudott elkészülni. Ezek a technikai problémák már javításra kerültek, a jelen tájékoztató már a Városgazda és a Gazdasági és Költségvetési Iroda adatszolgáltatásából egységesített adathalmaz alapján készült.

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).

Még mindig sokan élnek a részletfizetési kedvezmény lehetőségével, ez a mai napig a legnépszerűbb és leghatékonyabb módja a tartozások csökkentésének.

A harmadik, szintén nem elhanyagolható tényező, hogy a Lakáscsoport 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*on keresztül elérhető hátralékkezelési támogatások igénybevételenek 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 amellelt, 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 2017. évi lakásgazdálkodási tevékenységről szóló tájékoztató szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2018 MÁJ. 17



Dömötör István
alpolgármester