Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Kisfalu Kft.

6.13. ...sz. napirend
PÜT

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. május 27-i ülésére

Tárgy: A Kisfalu Kft 2012. évi feladatellátásáról szóló beszámoló elfogadása

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Latinovicsné Terebesi Lilla titkárságvezető

A napirendet nyilvános/zárt ülésen kell/lehet tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: 3db

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. között fennálló Megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően elkészült a Társaság 2012. évi feladatainak végrehajtásáról szóló beszámoló, a Kisfalu Kft. szervezeti felépítésének megfelelően:

Vagyonkezelési divízió feladatkörébe tartozó tevékenységeink

- Lakások és nem lakáscélú helyiségek, üres telkek, üzemi épületek kezelése, üzemeltetése, bérleményellenőrzése
- Lakásbérbeadás, lakásgazdálkodás
- Felújítás, bontási, egyéb beruházási feladatok ellátása, bonyolítása, műszaki ellenőrzés
- Közút-felújítási, feladatok, valamint az intézmények gyorsszolgálati és karbantartási feladatainak ellátása, továbbá a háziorvosi rendelők üzemeltetése, karbantartása és gyorsszolgálata
- Társasházi Közös képviselet ellátása

Vagyonhasznosítási divízió feladatkörébe tartozó tevékenységeink

- Önkormányzati tulajdonosi képviselet a társasházakban, Önkormányzatot terhelő pénzügyi kötelezettségek aktualizálása, vízóra szerelés
- A lakás-, és nem lakáscélú helyiség-bérlemények, 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek tetőtereinek elidegenítése, adásvételi szerződések nyilvántartása és pénzügyi bonyolítása
- Nem lakás célú helyiségek bérbeadása, bérleti díj beszedése, kezelése, bérleti díj hátralék behajtása, az Önkormányzat tulajdonában lévő telkek és egyéb dologbérlet bérbeadása és a díjak beszedése, valamint a korábban értékesített ingatlanok adásvételi szerződéseiben foglalt teljesítések követése

Pénzügyi divízió feladatkörébe tartozó tevékenységeink

- Pénzügyi és számviteli feladatok ellátása, költségvetés
- Lakásbérlemények bérleti díjának és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjak beszedése, hátralékkezelés,
- Házelszámolási feladatok és közüzemi szolgáltatási számlák kiegyenlítése

Titkársági, adminisztrációs tevékenységeink

- a Kisfalu Kft. Losonci utcai székhelyén, és az Őr utcai telephelyén titkársági feladatok ellátása, iratkezelés, adminisztráció

Vagyonkezelési divízió feladatkörébe tartozó tevékenységeink 2012. évi feladatellátása

A Vagyonkezelési Divízió egységei a 2010. december 1-én hatályba lépett Szervezeti és Működési Szabályzat alapján:

- Műszaki, Intézményi és Közterületi Iroda
- Önkormányzati Házkezelő Iroda
- Lakásgazdálkodási Iroda
- Harmónia Társasházkezelő Iroda
- Realteam Társasházkezelő Iroda

MŰSZAKI, INTÉZMÉNYI ÉS KÖZTERÜLETI IRODA

Az Iroda elsődleges tevékenysége az Önkormányzati Házkezelő Iroda szakmai támogatása, az önkormányzati tulajdonú épületek és társasházakban lévő önkormányzati tulajdonban lévő albetétek kezelése. Kapcsolatunk az Önkormányzati Házkezelő Irodával szoros, napi szintű.

1. Lakóépületek műszaki felügyelete

Az Iroda önálló tevékenységi körébe tartozik a lakóépületek kéményekkel és az épületszerkezetek statikai jellegű problémáinak kivizsgálásával, elhárításával, életveszélyes állapot megszüntetésével, lakóépületek és Társaságunk telephelyének gépészeti karbantartásával – kazánházakkal, fűtési hálózatokkal, felvonókkal, kaputelefon hálózatokkal – kapcsolatos ügyek intézése, árajánlatok bekérése után a szerződések előkészítése, kötése, a munka teljes műszaki ellenőrzése, végül a számla teljesítése.
Az elvégzendő feladat jellegétől függően az Iroda elkészíti a költségvetéseket, ajánlatokat kér be, szakvéleményt készíttet, hatósági engedélyek kiadásában eljár. Összeállítja a közbeszerzéshez szükséges dokumentációt, a vállalkozási szerződés és megbízási szerződés tervezetet. Előterjesztést készít az Önkormányzat illetékes bizottsága felé. Végrehajtja a hozott határozatot.
Az Iroda bonyolításában az önkormányzati tulajdonú lakóépületek vízfogyasztásának ellenőrzésére havonta olvastatja a főmérőket. A 15 m^3/lakás/hó fogyasztás felett kéri a túlfogyasztás kivizsgálását. Az épületek elektromos fogyasztását is havi rendszerességgel ellenőrzi. A kiugró fogyasztások okát szintén kivizsgáltatják.

2. Élet- és balesetveszély elhárítások, hatósági kötelezések

Viharkár miatt felújítattuk a Budapest VIII., Kisfuvaros utca 3. és a VIII., Üllői út 58. szám alatti lakóépületek ledőlt kéményeit.
A Kulturális Örökségvédelmi Iroda kötelezése alapján megerősítettük a Budapest VIII., Horánszky utca 16. számú műemlék lakóépület zárófödémét.
A Budapest VIII., Bauer Sándor u. 13. számú lakóépület kapualját a födém rossz állapota miatt aládúcoltattuk.

Csatlakozó gázvezeték tömörtelensége miatt a Budapest VIII., Tömő utca 5. és Tömő utca 18. számú épületeken a Fővárosi Gázművek a gázszolgáltatást megszüntette, a gázvezeték cserét elvégeztettünk.
Gázszolgáltatás helyreállítása miatt a Budapest VIII., Kőris utca 8. félemelet 4., Magdolna utca 12. fsz. 6., I. 23., II. 41., III. 59., Budapest VIII., Delej u. 49-51. XXII. LH. fszt. 5., József u. 40. fsz. 4., Práter u. 55. I. emelet 15., Vajdahunyad u. 14. II. emelet 7. számú lakásokban cseréltünk gázvezetéket.

2012. márciusában a VIII. kerület Szigony utca 2-2/a. szám alatti ingatlanhoz tartozó 35728/22 helyrajzi számú földrészen lévő faház melléképítmény bontásának bonyolítói feladatait látja el.

A Budapest VIII., Népszínház u. 22. számú társasház hatósági kötelezés alapján elbontott közbenső födém újra építését műszaki ellenőriztük.

3. Kéményfelújítás

Közbeszerzési eljárás eredményeként 2012. augusztus 13-án 7 épület 7 kéményjáratának felújítására kötöttünk szerződést. A munka a szerződés szerinti határidővel elkészült.

4. Épületbontások

2012. február 16-án kötött Vállalkozói szerződés alapján elbontattuk a Budapest VIII., Karácsony Sándor utca 29. számú műhelyépületet.
A Budapest VIII., Víg u. 39. szám alatti lakóépület bontására vonatkozó engedélyezési terveket elkészíttettük.

5. Lakóépület felújítások

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületek részleges felújítás-előkészítésére végeztünk terveztetési munkálatokat úgy, mint a Budapest VIII., Dugonics utca 14. számú lakóépület elektromos fővezeték felújítása, a Budapest VIII., Futó utca 27. számú lakóépület utcai homlokzat felújítása, a Budapest VIII., Kisstáció u. 11. függőfolyosó felújítására.

A Budapest VIII., József utca 41. számú lakóépület udvari, pincetér feletti födémcseréjének terveit felülvizsgáltuk, a tervező felé a Katasztrófavédelem szakemberével és az építésügyi hatósággal történt egyeztetés után a módosító javaslatunkat megtettük. A tervek elkészültek, mely alapján a XIV. kerület Önkormányzata, mint eljáró hatóság a jogerős építési engedélyt 2012. október 27-én kiadta. A beszerzési eljárást decemberben lebonyolítottuk.
Tervezési szerződést kötöttünk a MÁV lakótelep (Budapest VIII., Hungária krt. 2-4.) víz és csatornahálózat rekonstrukciójára, tárgyalásokat folytatunk az ELMŰ és BDK Kft. közszolgáltatókkal a közművek rendbetételéről.

Műszaki ellenőri tevékenységgel részt vettünk a „Budapest Európa Belvárosa Kulturális-gazdaság Fejlesztési Program Józsefváros Palotanegyed" nevű program keretében a Budapest VIII., Horánszky utca 13. számú épület felújításában, átalakításában.

2012. január 3-án elkezdődött a Budapest VIII., Lujza utca 14. számú épület felújításának, átalakításának II. üteme, melyben a műszaki ellenőri feladatokat láttuk el. Az épület átalakítás során 12 lakás és kettő helyiség került kialakításra.
A Budapest VIII., Práter u. 20/A. számú társasház Önkormányzat által beépített tetőtér utó garanciális vizsgálatát végeztettük az Önkormányzat felkérésére.

A Magdolna negyed továbbfejlesztésére a MNP III. projekt keretében 28 önkormányzati épület felújítására készítettünk felméréseket, terveket, pályázati dokumentációt. A tervek részét képezte 16 épület homlokzat felújítás tervezése és tervzsűri általi jóváhagyása, öt épületben a Fővárosi Gázművek által engedélyezett gázterv készítése, valamint öt épületet érintő főbb épületszerkezeti cserékre – függőfolyosók, erkélyek, födémek – vonatkozó építéshatósági jogerős engedélyek beszerzése, melyeket rekordidő (~3 hónap) alatt megkaptunk.

6. Egyéb

A LÉLEK program keretében a VIII. kerület Koszorú u. 4-6. szám alatti 2012. április 30-i átadással további 6 férőhellyel bővítettük.
2012. március 30-i átadással 10 üres, rossz műszaki állapotú lakás felújítását végeztettük el.

2012. április 15-ig két lakást újítattunk fel vállalkozói felajánlással.
2012. május 15-ig újabb 8 felújított lakás és a kiürítés után felújított, átalakított Budapest VIII., Szerdahelyi utca 5. számú épület került átadásra a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat felé.

A Budapest VIII., Kőris u. 10. és Kőris u. 15., Szerdahelyi u. 18. számú lakóépületekben teljes kaputelefon rendszert építettünk ki.
A Budapest VIII., Sárkány u. 11. szám alatti épületben a kaputelefon rendszer részleges cseréjét végeztettük.
Kaputelefon rendszer javítását végeztük a Budapest VIII., Dankó u. 34., Dugonics u. 14., József krt. 48., Kisstáció u. 11., Kőris u. 28., Magdolna u. 33., Magdolna u. 44., Orczy út 31., Szerdahelyi u. 13., Szigetvári u. 4., Vajdahunyad u. 8. lakóépületekben.

2012. januártól kötelező az eladásra és bérbeadásra kerülő lakóingatlanok vonatkozásában Energetikai Tanúsítvány készítése. Közbeszerzési eljárás keretében leszerződött szakértővel 126 lakás/helyiség és 2 intézmény tanúsítását végeztettük el.

Intézmény felújítás, karbantartás
A kerületi, önkormányzati fenntartású általános iskolák, óvodák, bölcsődék karbantartását folyamatosan végeztetjük.

A Budapest VIII., Baross u. 103. A-B. szám alatti bölcsőde válaszfal repedéseinek kivizsgáltatására eljártunk a Lakásszövetkezet felé, a statikai tervet elkészítették, mely megállapította, hogy az intézmény alaplemez megerősítése szükséges. Az alap-megerősítést követően a megrepedt válaszfalakat átépíttetjük.

A Budapest VIII., Csobánc u. 5. számú alatti Várunk Rád Napközi Otthonos Óvoda emeleti szintjén mennyezeti vakolat leverés, veszélytelenítés, gipszkarton álmennyezet készítés, festésjavítás, elektromos helyreállítást végeztettünk.

A Józsefvárosi Intézményműködtető Központ kialakítására a Budapest VIII., Baross u. 84. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítás bonyolítását 2013. évi befejezéssel elkezdtük.

Elkészíttettük a Budapest VIII., Horánszky u. 21. szám alatti bölcsőde elektromos felújítás terveit.

A Budapest VIII., Német u. 14. szám alatti Németh László Általános Iskola bővítése kapcsán a meglévő sportudvar korszerűsítését megterveztettük és a tervek alapján a kivitelezésre a beszerzési eljárást lebonyolítottuk. Az iskola megnövekedett tanulói létszám bővülése miatt indokolttá vált a Budapest VIII., Német u. és József u. kereszteződésében gyalogos átkelőhely létesítése, melynek tervezését szintén elvégeztettük.

Útfelújítási- karbantartási feladatok
2012. augusztusában a Budapest VIII., Strázsa utca Hős utcától induló zsákutcai szakasz felújítás bonyolítási, és műszaki ellenőri munkáit végeztük.
Műszaki ellenőri tevékenységgel részt vettünk a „Budapest Európa Belvárosa Kulturális-gazdaság Fejlesztési Program Józsefváros Palotanegyed" nevű program keretében a Budapest VIII., Gyulai Pál utcában, Kőfaragó utcában, Gutenberg téren, Horánszky utcában végzendő útépítési, felszíni vízelvezetési és közvilágítási munkáknál.
Elkészítettük a 2013. évre vonatkozó útfelújítási tervezet javaslatunkat.

ÖNKORMÁNYZATI HÁZKEZELŐ IRODA

Az Iroda kizárólagosan önkormányzati tulajdonban álló épületek, lakás és nem lakáscélú helyiségek, illetve a Társasházakban lévő önkormányzati albetétek teljes körű kezelését látja el, továbbá 2011. július 1-től az ingatlanszolgáltatási csoport háztakarító, házfelügyelő munkavállalói is Irodához tartoznak.
Ez évben is kiemelt hangsúlyt kapott az önkormányzati lakóépületek vízfogyasztásának kérdése. A vízelfolyások csökkentése érdekében több elérhetőségen, az Őr utcai központi, a Tavaszmező utcai ÖHK irodai, illetve a gyorsszolgálat diszpécserénél is jelezhették a bérlők (munkaszüneti napokon is) a csőtöréseket.
A gyorsszolgálat minden hónapban jelentette az egyes épületek túlzott vízfogyasztását. A fővízmérők rendszeres havi leolvasása lehetővé tette a havi átlagfogyasztás folyamatos nyomon követését. Kiugró eltérés esetén a szükséges intézkedéseket azonnal megtettük, bár bizonyos területeken az elöregedett hálózat miatt a hibakeresés nem mindig kellően eredményes.
Az Iroda munkatársai az épület és a bérlemények műszaki állapotát rendszeresen ellenőrzik, fotókat, illetve jegyzőkönyveket készítenek a bérleményekben tapasztalt meghibásodásokról, intézkednek annak javításáról.

2012	karbantartás db	gyorsszolgálat db	üzemeltetés db
Január	121	238	2
Február	148	373	4
Március	124	228	1
Április	125	186	1
Május	156	227	8
Június	182	210	14
Július	195	260	39
Augusztus	90	245	31
Szeptember	175	232	29
Október	268	258	24
November	244	284	18
December	183	235	18
Összesen	**2011**	**2976**	**189**

A helyiségkezelő, valamint további két munkatárs kiemelt feladataként végezte a közüzemi számlák felülvizsgálatát, kollaudálását, valamint a közüzemekkel való kapcsolattartást.

A 2012-es évben az alábbi feladatokat láttuk el:

2012	Beérkezett ügyirat	email	ügyirat	bérl.ell.	Megtekintés N.L.ch.	Megtekintés lakás	Birtokbavétel	Birtokbaadás	Lomtalanítás ellenőrzése	Közüzemi számlák felülvizsg. érk	Közmű szolg.felé írásos intézkedés
Január	214	120	334	266	56	5	16	2	16	471	50
Február	221	135	356	275	81	3	17	5	17	891	62
Március	243	112	355	309	37	3	9	7	19	806	32
Április	258	125	383	305	46	3	9	7	18	804	34
Május	120	258	378	360	48	8	10	8	22	810	32
Június	133	230	363	420	81	24	15	12	21	815	25
Július	162	215	377	405	40	21	10	9	14	816	22
Augusztus	116	161	277	256	65	15	10	7	5	752	16
Szeptember	145	159	304	261	79	15	12	8	12	741	21
Október	232	162	394	360	57	6	19	5	11	720	20
November	210	154	364	345	62	23	18	6	18	715	21
December	113	125	238	235	9	5	7	2	18	650	12
Összesen	**2167**	**1956**	**4123**	**3797**	**661**	**131**	**152**	**78**	**191**	**8991**	**347**

Feladatellátásunkkal érintett ingatlanok mennyiség-adatai 2012. december 31-i állapot szerint:

- Az összes kezelt tiszta önkormányzati tulajdonban lévő épület száma 175 db.
- Az összes kezelési feladatellátásunkkal érintett lakóépület száma 1.003 db.
- A kizárólagos önkormányzati tulajdonú épület 175 db, társasház 828 db, összesen 1.003 db.
- A tiszta önkormányzati tulajdonú épületekben lévő összes kezelt bérlemények száma 3.325 db, a társasházakban lévő összes kezelt bérlemények száma 3.585 db, mely összesen 6.910 db.
- Az összes nyilvántartott telkek száma 48 db (melyből összes kezelt telek száma 22 db), és az összes kezelt üzemi épület száma 8 db, háziorvosi rendelők 8 db.

Az Iroda további feladatellátásai:

- A Kisfalu Vagyongazdálkodó Kft. által pályázatra kijelölt lakás- és nem lakáscélú helyiségek helyszínen történő megtekintésének biztosítása, a pályázati kiírásban szereplő időpont szerint.
- A Társaság által nem pályázatra kiírt, lakás- és nem lakáscélú helyiségek bemutatása hivatalos megtekintő nyomtatvány bemutatása után.
- Üres helyiség bérlemények megtekintésével kapcsolatos feladatok ellátása (nyitás-zárás bonyolítása, helyszíni szemle biztosítása, állapotfelmérése és folyamatosan fotók készítése.
- Lakás-, illetve nem lakáscélú helyiségek bérleti jogviszony keletkezésével, megszüntetésével kapcsolatos részleges bérbeadói feladatok ellátása: birtokbavétel, birtokbaadás, ennek során mérőórák leolvasása, kulcsok átadása, jegyzőkönyv készítése, fotókkal is dokumentált műszaki felmérés, társirodák tájékoztatása, közműveknek lejelentés.
- Nem lakáscélú helyiségekkel kapcsolatos végrehajtási ügyek, helyiségfoglalókkal kapcsolatos ügyek, bérlemény kiürítés, kapcsolattartás a feladatot ellátó Ügyvédi Irodával, a birtokbavételi eljáráson való részvétel, jegyzőkönyvkészítés, fotók készítése, társirodák tájékoztatása.
- A tervszerű bérleményellenőrzés keretén belül a bérlővel rendelkező vagy üres lakásokban és helyiségekben végzett bérleményellenőrzésekről jegyzőkönyv és fotókészítés.
- Képviselő-testület a 2011. október 6-i ülésén elfogadta a LÉLEK- Programot. Irodánk részt vett a LÉLEK program keretén belül rendkívüli bérlemény ellenőrzés megszervezésében, bonyolításában, bérlemény ellenőrzésben, az adatok feldolgozásában, havi jelentéskészítésében.

- Irodánk részt vett az átmeneti szálláshely kialakításban a Budapest VIII., Koszorú u. 4-6. számú épület nem lakáscélú 2011. november 30-ra elkészült, üres helyiségcsoport további átalakításának előkészítésében. A Műszaki és Lakásgazdálkodási Irodával közösen 20 db lakás felújítása, és lakhatóvá tételének előkészítése és bonyolítása történt meg.
- A 2012. februári rendkívüli hidegre való tekintettel a nehéz helyzetben élő fűtés nélkül maradt családok felkutatását folytattuk a Családsegítő Irodával együttműködve, elektromos olaj radiátor biztosításával (továbbá kiszállítása, beüzemelése, előrefizetős kártyás mérők esetén pénzbeli segítségnyújtás).
- Csatlakozó gázvezeték tömörtelensége miatt, a Budapest VIII., Asztalos Sándor utca 7., Salgótarjáni út 19., József utca 57. számú épületeken a Fővárosi Gázművek a gázszolgáltatást megszüntette, a gázvezeték cseréje miatt elektromos olajradiátor rezsó kiszállításáról és beüzemeléséről intézkedtünk.
- A bérlemények rendeltetésszerű és gondos használatának évenkénti rendszeres ellenőrzése során eltérő használat vagy a lakás állagát rongáló tevékenység esetén a szükséges intézkedéseket megtesszük. Az ellenőrzésről készült írásos jelentés (jegyzőkönyv) megküldése is megtörténik a Lakásgazdálkodási Iroda részére.

- A Rendőrség a KÉK pont alapítvány és az Elektromos Művek munkatársai bevonásával az Önkormányzat épületek közösségi részein – úgymint pince, padlás, kapualj, lépcsőházak, közös wc-k – továbbá az üres lakások, üres helyiségek ellenőrzése során a kábítószeres injekciós tű szakszerű begyűjtését, jogtalan áramvételezések megszüntetését is elvégezzük.
- Rendkívüli bérleményellenőrzéseket végzünk a Józsefvárosi Önkormányzat, illetve a társirodák – a Katasztrófavédelem (Tűzoltóság), Rendőrség, Családsegítő Szolgálat, egyéb hatóságok – továbbá s társasházkezelők kérésére, illetve az ügyfélszolgálaton tett panaszok esetében, majd az ellenőrzésen tapasztaltakról írásos tájékoztatásuk is megtörténik.
- A szerződésszegő bérlőkkel, használókkal szembeni felszólításokat is elkészítjük, majd postázzuk, illetve személyesen átvetetjük a bérlővel/használóval. Eredménytelenség esetén a tulajdonosi előterjesztés elkészítése, bírósági peres, vagy peren kívüli eljárást kezdeményezünk.
- Jogerős kiürítési végzést követően az Önkormányzat képviseletében a végrehajtó általi kiköltöztetésen részt veszünk, továbbá szükséges lakatos szakember biztosítása, szükség esetén a végrehajtás során a helyiségben található ingóságok kijelölt helyre, raktározás céljára történő elhelyezése. Kiürített helyiség, illetve lakás birtokbavételéről, a kiürítést követően az érintett osztályokat írásban tájékoztatni szükséges.
- Az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálattal közösen megtartott köztisztasági bejáráson való részvétel.
- Akár tervszerű, akár rendkívüli bérleményellenőrzésen észlelt önmaga ellátására nem, vagy csak részben képes személy/ek élethelyzetének javítása, illetve ha közegészségügyileg is kifogásolható állapotú lakáskörülményeket tartanak fenn, és/vagy a lakóközösség nyugalmát zavaró magatartást tanúsítanak, az illetékes Irodák haladéktalan tájékoztatása.
- Üres bérlemények, illetve 100%-ban önkormányzati épületek esetében a közüzemi számlák felülvizsgálata, kollaudálása, majd a Házelszámolási Iroda felé történő továbbítása.
- Rendkívüli bérleményellenőrzések alkalmával, illetve az Elmű Zrt. értesítése alapján, az esetleges áramlopások ellenőrzése, intézkedés a haladéktalan megszüntetésre.
- Önkormányzati Házkezelő Irodához érkezett műszaki hibabejelentések fogadása, majd helyszíni szemlét követően – ha szükséges – a hibaelhárítás azonnali megrendelése és ellenőrzése.

- A kivitelezők által benyújtott számlák és a megrendelés szerinti munka teljes körű ellenőrzése. A számlák TERC program segítségével történő ellenőrzése és kollaudálása. A munkálatok folyamatos műszaki ellenőrzése. A számlák és a hozzákapcsolódó mellékletek továbbítása a Gazdasági és Pénzügyi Iroda felé.
- Ügyfélszolgálat biztosítása: a bérlők szóbeli, írásbeli panaszbejelentéseinek fogadása, szükség szerinti azonnali, illetve egyeztetett időpontban a panaszt kivizsgálása. 2012 évben ügyfelein száma 5054 fő volt.
- A Polgármesteri Hivatal fogadóóráin való részvétel.
- A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakások, helyiségek üzemszerű állapotának fenntartása, üzemeltetése. Épületek szerkezeteinek, gépészeti berendezéseinek folyamatos karbantartása annak érdekében, hogy a lakás és helyiségbérlők részére a szerződés szerinti használati feltételek teljesüljenek.
- Minden olyan feltétel biztosítása, amely a közművek részére szükséges a lakossági szolgáltatásokhoz. (ELMŰ, Csatornázási Művek, FŐKÉTÜSZ, Gázművek, Díjbeszedő Holding Zrt., Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.) Ezen belül is kiemelten a közüzemi szolgáltatók bejutásának biztosítása a mérők rendszeres, illetve rendkívüli leolvasása, cseréje vagy ellenőrzése céljából.
- Díjbeszedő Zrt. és más közüzemi szolgáltatók számláinak ellenőrzése, bonyolítása (ELMŰ, FŐTÁV RT. Gázművek, stb.), szolgáltatási szerződések lebonyolítása.
- Épületek, ingatlanok átvétele, átadása (az Önkormányzat, illetve a RÉV 8 Zrt., megkeresése alapján). Lakások kiürítése, egyéb épület-felújítások koordinálása. Corvin Projekt területén lévő Önkormányzati tulajdonú épületek műszaki bejárása, az építkezések során esetlegesen keletkező sérülések feltárása, kártalanítási igény és a helyreállítás során kapcsolattartás a kivitelezőkkel. Műszaki bejárások, az MNP III. programmal és a tömb-rehabilitációval előkészítésével kapcsolatos feladatok ellátása Épületek előzetes és utólagos műszaki szemle jegyzőkönyveinek elkészítése és eljárás a beruházó illetve a kivitelező felé.
- Új épületek esetében a bérlők beköltöztetése, garanciális időn belül a bejárásokon történő részvétel, garanciális javítások ellenőrzése mind mennyiségi, mind minőségi szinten.
- Budapest VIII., Lujza u. 14. szám alatti épület átadás-átvétele, a lakások birtokba adása, a 12 db lakás, átadás-átvétele. A felújításokhoz kapcsolódó ügyintézés.
- Budapest VIII., Horánszky u. 13. számú épület felújítása, részvétel az átadás-átvételben.
- Budapest VIII., Víg u. 32. számú épület Önkormányzat részére helyiség átadása, és az irattári terület részleges átalakítása.
- Budapest VIII., Práter u. 22. számú épület Önkormányzat részére átadás, továbbá közreműködés a helyiség felújításában.
- Budapest VIII., Dankó u. 16., 18., 20. számú felújított épületek garanciális bejárása.
- Budapest VIII., József u. 47., Magdolna u. 33., Orczy u. 31. szám alatti felújított épületek garanciális bejárása fennmaradó garanciális munkák elvégzése a lehívott bankgarancia terhére.
- Gépkocsi parkoló helyek birtokba adása-vétele, parkoló helyek felmérése, folyamatos jelentéskészítés a Helyiségbérbeadási Iroda felé.
- Folyamatos a kapcsolattartás a Józsefvárosi Önkormányzat által megbízott biztosítási alkusszal, az érvényben lévő tűz, elemi károk, üvegtörés, felelősségbiztosítás vonatkozásában. Ezek alapján tűz, illetve egyéb káresetnél jegyzőkönyv készítését, és a biztosítási bróker tájékoztatását kell elvégeznünk.
- A Józsefvárosi Felnőtt és Gyermek Háziorvosi Rendelőkre vonatkozóan a szükséges hibaelhárítási munkák koordinálása.

Épület kiürítések:

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a Társaság feladatkörébe integrált épület kiürítések munkafolyamatában, az alábbi épületek esetében vett részt:

A Budapest VIII., Lujza u. 14. szám alatti épület kiürítését a Képviselő-testület 368/2010 (IX. 22.) számú határozatával rendelte el, a rendőrség számára szolgálati lakások kialakítása céljából, az MNP II pályázatban szereplő műszaki tartalom megtartása mellett.
Irodánk az épület kiürítéséhez kapcsolódó lakás birtokbavételek, az épület felújítás utáni műszaki átadás-átvétele, és a felújított lakásokba kijelölt bérlőkkel történő birtokbaadások során felmerült feladatellátásban vett részt.

A Budapest VIII., Szerdahelyi u. 5. szám alatti épület kiürítését a Képviselő-testület a 19/2012. (I.19.) számú határozatával rendelte el, és a kerületünkben folyamatosan kiépülő LÉLEK- Programhoz kapcsolódóan az ingatlant a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat telephelyéül jelölte ki. Irodánk ez esetben is bonyolította a lakások birtokbavételét a lakások bérlőinek és jogcímnélküli használóinak kihelyezésekor, s a helyette kijelölt lakásokat birtokba adta.

A Corvin Program keretében épület kiürítés történt a Budapest VIII., Bókay János u. 31. szám alatti épület 17 db lakását érintően és a Bókay János u. 33. szám alatti épület 6 db lakását érintően. Az épületek bontása 2012. februárjában történt meg.

Bérleményellenőrzések:

2012. évben a bérleményellenőrzések darabszáma összesen 6.540 db, mely tartalmazza a közmű szolgáltatókhoz kapcsolódó ellenőrzések és az önkormányzati bérlemények birtokba adása, illetve vétele során végzett ellenőrzéseket is. Önkényes beköltözők felszólítására, 250 esetben hagyták el a bérleményeket. A telkek és parkolók 264 esetben voltak vizsgálva.
Fentiekhez tartozik a 2012. évi LÉLEK-Programhoz kapcsolódó rendkívüli, átfogó bérlemény ellenőrzés előkészítése, ütemterv készítése és bérlemény ellenőrzés

Ingatlanszolgáltatási csoport:

A 2011. július 1-től az Ingatlanszolgáltatási csoport is irodánk részét képezi. A csoport munkatársai, az érvényben lévő megbízási szerződés alapján végzik az önkormányzati tulajdonú épületek, telkek esetében az épület- és járdatakarítási, felvonó-ügyeletesi feladatokat, valamint a hulladéktároló edények mosását, fertőtlenítését, zászlók kihelyezését és begyűjtését.

A fenti feladatok elvégzését az ellenőr munkatársak folyamatosan végzik, melyekről épületenként ellenőrzési lap kerül kiállításra, valamint fotók készülnek. A munkavégzéssel és ellenőrzéssel kapcsolatos iratanyagok a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda irattárában találhatók.

2012	Bejutás közművek részére	Munkaidőn kívüli ügyeleti intézkedés
Január	25	5
Február	34	6
Március	36	3
Április	35	3
Május	135	3
Június	135	4
Július	75	4
Augusztus	65	4
Szeptember	73	3
Október	150	3
November	165	3
December	145	4
Összesen	**1073**	**45**

Munkaidőn túl folyamatos telefonügyeletet tartunk, illetve folyamatos a kapcsolattartás a Rendőrséggel, Katasztrófavédelemmel és az Épkar Zrt. munkatársaival, és a rendkívüli hideg miatt a Közterület-felügyelt ügyeletes munkatársaival. 2012-ben munkaidőn kívül, hétvégén munkaszüneti és ünnepnap 45 esetben kellett intézkedni.

Az Iroda munkavégzése a Kisfalu Kft. Vagyonkezelési Divíziójának részeként az új szervezeti és működési szabályzatnak megfelelő feladatkörrel történik, tevékenységéről havonta teljesítmény kimutatást készít, az épületek és a bérlemények változásának figyelembe vételével.

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI IRODA

A Lakásgazdálkodási Iroda főbb feladatai:

- határozott idejű bérleti jogviszony hosszabbítása, előbérleti jog alapján
- bérbeadás pályázat útján
- rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül
- bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése
- bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében
- bérbeadás bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján
- bérbeadás házfelügyelői szolgálati jelleggel
- bérbeadás közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, felnőtt- és gyermek házi- és gyermekorvosi feladatok ellátására szolgálati jelleggel
- törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján
- bérbeadás közérdekű célok megvalósítása érdekében
- bérbeadás HVT területén feltétel bekövetkeztéig
- bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt bérbeadása
- bérbeadói felmondással érintett lakás használatba adása
- bérleti jogviszony folytatásának elismerése, megtagadása
- bérlőtársi jogviszony keletkezése, megszűntetése:
    a.) bérlőtársi jogviszony megszűnése a bérlőtársak nyilatkozata alapján
    b.) bérlőtársi jogviszony megszűnése bíróság ítélete alapján
    c.) bérlőtársi jogviszony megszűnése elhalálozással
- befogadás
- albérletbe adás
- állampolgári cserék jóváhagyása, megtagadása
- lakbér megállapítása
    a) a szociális helyzet alapján fizetendő szociális lakbér megállapítása
    b) költségelvű lakbér megállapítása
    c) piaci alapú lakbér megállapítása
- jogcím nélküli lakáshasználók felé a használati díj megállapítása
- minőségi cserék – bizottsági döntés alapján – teljes körű ügyintézése
- a lakások paraméterváltozása miatt a bérleti szerződések módosítása
- névváltozások miatt a bérleti szerződések módosítása
- a benyújtott lakásbővítési (csatolási) kérelmek teljes körű ügyintézése (előterjesztés készítése, bizottsági döntés alapján a Lakásbérleti Előszerződés megkötése, a műszaki csatolást követően végleges Lakásbérleti Szerződés megkötése)
- a rehabilitációs területeken – RÉV 8 Zrt-vel együttműködve – bérlői kihelyezések ügyintézése
- a bontandó épületekből – a Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Kft. között létrejött megállapodások alapján – bérlői kihelyezések ügyintézése
- a bérlők bérleti jogviszonyának felmondásra történő átadása – bérleti díjtartozás miatt – az Ügyvédi Irodák részére
- a Józsefvárosi Családsegítő Szolgálat felé – heti rendszerességgel – információszolgáltatás, a hozzájuk forduló hátralékos ügyfelekkel kapcsolatban
- tulajdonosi hozzájárulások meghozása, bérleti szerződések megkötése
- a hagyatékos, jogcímnélküli és önkényes személyek ingóságainak bútorraktárba történő elhelyezésének koordinálása
- megüresedett lakások nyilvántartása
- KVR programban az adatváltozások rögzítése, nyilvántartások vezetése

- ügyfélfogadás

Bérleti jogviszony felmondása, jogcím nélküli lakáshasználók peresítése:

A fenti feladatkört 2011. november 1. napjától a Hátralékkezelési Iroda látja el, kivéve – a feladathoz kapcsolódó – használati díj megállapítását, illetve a végrehajtáson való részvételt (a kilakoltatási moratórium leteltét követően a kitűzésre kerülő végrehajtásokon az Önkormányzati Házkezelő Iroda vesz részt).
A Lakásgazdálkodási Iroda 2012. január 1. napjától 2012. december 31. napjáig 734 esetben állapított meg használati díjat.

Épület kiürítések:

Budapest VIII., Lujza u. 14. szám alatti épület kiürítése:
A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete a 368/2010 (IX. 22.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Magdolna Negyed Program II. projektben résztvevő Budapest VIII., Lujza u. 14. szám alatti, (hrsz: 35371) tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépület felújítási programjának kiegészítéséhez, a rendőrség számára fenntartott szolgálati lakások kialakítása céljából, az MNP II pályázatban szereplő műszaki tartalom megtartása mellett.
A JÖPH Gazdálkodási Ügyosztálya és a Lakásgazdálkodási Iroda a Budapest VIII., Lujza u. 14. szám alatti épületben kialakítandó rendőrségi szolgálati lakásokra vonatkozó Együttműködési Megállapodással (bérlőkijelölési jog) kapcsolatos egyeztetések érdekében a Budapesti Rendőrfőkapitányság VIII. kerületi Rendőr-kapitányság vezetőjével felvette a kapcsolatot, annak érdekében, hogy az épület műszaki átadás-átvételéig a bérleti szerződést – a Rendőr-főkapitányság által kijelölt – bérlőkkel irodánk megköthesse.
A Lujza u. 14. szám alatti épület műszaki átadás-átvétele 2012. május 29. napján megtörtént.
A Képviselő-testület a 227/2012(VII.5.), valamint a 355/2012.(X18.) számú határozatával bérlőkijelölési jogot biztosított a VIII. kerületi Rendőr-kapitányság, és a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság részére. A fenti határozatok alapján, a Józsefvárosi Önkormányzat, a VIII. kerületi Rendőrkapitányság, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, és a Belügyminisztérium között 2012. október 26. napján Megállapodás jött létre összesen 12 db lakás bérbeadására, amelyből 5 db lakásra a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, míg 7 db lakásra a VIII. kerületi Rendőrkapitányság jelölhetett ki bérlőt.
A kijelölt bérlőkkel a VIII. kerületi Rendőr-kapitányság és a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság közreműködésével a lakások bérbeadását előkészítettük. A bérlők 2012. decemberében a tulajdonosi nyilatkozatokat átvették, amelynek alapján az óvadék befizetését, valamint a közjegyzői okirat elkészítését folyamatosan intézték. A bérleti szerződéskötésre 2013. január-február-március hóban került/kerül sor.

Budapest VIII., Szerdahelyi u. 5. szám alatti épület kiürítése:
A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 19/2012. (I.19.) számú határozatában foglaltak értelmében, a kerületünkben folyamatosan kiépülő LÉLEK-Programhoz kapcsolódóan a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi utca 5. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlant a LÉLEK Ház II. elnevezéssel és annak feladatai ellátása céljából a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat telephelyéül jelölte ki.
A döntést követően a Lakásgazdálkodási Iroda megkezdte a tárgyalásokat a Budapest VIII., Szerdahelyi u. 5. szám alatti épületben található lakások (2db) bérlőjével és jogcím nélküli lakáshasználójával.
A Budapest VIII., Szerdahelyi utca 5. B ép. földszint 1. szám alatti, 2 szoba komfortos komfortfokozatú 61,00 m2 alapterületű lakás bérlője a Budapest VIII., Nap utca 29. földszint 3. szám alatti,

összkomfortos komfortfokozatú, 63,20 m2 alapterületű lakásba került kihelyezésre bérleti szerződéssel – határozatlan időre szólóan, míg a Budapest VIII., Szerdahelyi utca 5. A ép. földszint 3. szám alatti 1 szoba komfort nélküli komfortfokozatú 40,00 m^2 alapterületű lakás jogcím nélküli lakáshasználója a Budapest VIII., Tömő utca 56. földszint 5. szám alatti, 1 szoba komfortos komfortfokozatú, 26,30 m^2 alapterületű lakásba került kihelyezésre használati szerződéssel – feltétel bekövetkeztéig, a 42.Pf.641.134/2009. számú peres eljárás jogerős befejezéséig.
A Corvin Program keretében történő épület kiürítés:
A Budapest VIII., Bókay u. 31. szám alatti épületet (17 db lakás) és a Budapest VIII., Bókay u. 33. szám alatti épületet (6 db lakás) a Rév8 Zrt. 2011. december 31. napjáig ürített ki. A Bókay u. 31. szám alatti épületben 1 db lakás esetében, míg a Bókay u. 33. szám alatti épületben 6 db lakás esetében másik lakás bérbeadása mellett szűnt meg a bérlők bérleti jogviszonya. A 6 bérlő esetében a Lakásgazdálkodási Iroda részt vett a tulajdonosi döntések előkészítésében, illetve a bérlőkkel tulajdonosi döntések megszületését követően megkötötte a bérleti szerződéseket. Az épületek bontása 2012. februárjában történt meg.
Részlegesen és teljesen felújított épületekbe történő visszahelyezések
A Magdolna Negyed Program II. ütemterv része volt a Budapest VIII., Dankó u. 30. szám alatti épület részleges felújítása (földszinten 7 db és a III. emeleten 9 db lakás felújítása), továbbá a Budapest VIII., Dankó u. 16. szám, és a Dankó u. 20. szám alatti épület teljes felújítása, átalakítása. A Dankó u. 16. szám alatti épületben 40 db, míg Dankó u. 20. szám alatti épületben 20 db lakás került kialakításra.
A fentiekben körülírt ingatlanokba a visszaköltöztetés 2011. szeptemberétől folyamatosan tart. A visszaköltöztetések a RÉV8 Zrt. közre- és együttműködésével történik. A Lakásgazdálkodási Iroda részt vesz a tulajdonosi döntések előkészítésében, valamint a bérlőkkel a bérleti szerződést megköti. A Dankó u. 16. szám alatti épületben 40 db lakás van, amelyből 26 db lakás került bérbeadásra, melyből 1 db BRFK bérlőkijelöléssel került bérbeadásra, 1 db lakás bérbeadása folyamatban, 13 db lakás üres (ebből 2 db BRFK-nak fenntartva). A Dankó u. 20. szám alatti épületben 20 db lakás van, amelyből 12 db lakás került bérbeadásra, 1 db lakás bérbeadása folyamatban, 7 db lakás üres (ebből 1 db BRFK-nak fenntartva, és 1 db bérbeadása BRFK bérlőkijelöléssel folyamatban). A Dankó u. 30. szám alatti épületben 9 db lakás került bérbeadásra, 7 db lakás üres.

MNP III PROGRAMOT ÉRINTŐ FELADATOK:

A társirodák és társszervek részére adatszolgáltatás (bérlő és jogcím nélküli lakáshasználók nyilvántartásának megadása, a lakások paramétereiről történő tájékoztatás stb.) biztosítása.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú önkormányzati rendeletének módosítása:
A Kisfalu Kft. és a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Ügyosztályának Családtámogatási Irodája a feladataik ellátása során megszerzett tapasztalatok alapján szükségesnek tartotta a rendeletek egyes szakaszainak pontosítását, kiegészítését, illetve módosítását, a lakbértámogatás megszüntetését 2012. február 29-i hatállyal, s ezzel egyidejűleg a szociális lakbér különböző kategóriáinak bevezetését 2012. március 1-től kezdődően, alkalmazkodva a kerület lakosságának egyre nehezebb körülményeihez, illetve a gazdasági helyzet követelményeihez. A rendeletmódosítást a jogalkotó 2012. március 1-ei hatállyal elfogadta. (2011. december hónapban 390 bérlő részére került megállapításra szociális lakbér, s ebből 183 bérlő felé lakbértámogatás folyósítása történt. A Lakásgazdálkodási Iroda az új típusú szociális lakbér kategóriák bevezetésétől számítva, azaz 2012. március 1-jétől 2012. december 31. napjáig 392 db szociális lakbért állapított meg.)
A hatályos rendelet gyakorlati alkalmazása újabb szabályok beépítését vetette fel, illetve az újabb és újabb élethelyzetek a rendelet pontosítását tette szükségessé. A Tulajdonos felé a módosításra vonatkozó javaslatainkat megtettük, az alábbiak szerint:

1.) A helyiségből lakássá történő átalakítás eredményeképpen, új lakásbérleti szerződést szükséges kötni a helyiség bérlőjével, mivel a helyiség állományból az ingatlan kikerül, lakássá alakítják. Ezért a 3.§ (4) bekezdését ezzel az új bérbeadási jogcímmel egészítettük ki.

2.) A minőségi csere – 11/A.§ – (3) bekezdése esetében a rendelet lehetővé teszi, hogy a szociális ügyeket gyakorló bizottság a két lakás forgalmi értéke közötti különbözet megfizetése alól méltányosságból felmentést adjon, illetve csökkentse annak mértékét. A kedvezmény biztosítása mellett méltánytalan lenne a többi bérlővel szemben és a tulajdonost is kár érné a kétszeri kedvezmény biztosításával, ha engedné, hogy a (3) bekezdés alapján bérbevett lakásokat bérlőik az elidegenítési rendeletben egyébként biztosított kedvezményes vételáron, illetve feltételekkel vegyék meg. Ezért célszerű lenne a rendelet ezen pontját kiegészíteni azzal, hogy ez esetben a lakást 3 évig nem lehet semmilyen módon – minőségi, illetve állampolgári cserével – elcserélni.

3.) Ugyanezek a szabályok érvényesültek a rendelet 40.§ (5) bekezdése alapján kötött szerződések esetében is. Ennek megfelelően ezt a szakaszt új (7) bekezdéssel egészítettük ki, melyek a tilalmi szabályokat tartalmazzák (11/A.§).

4.) 21/A. § kiegészítésre szorult a 40. § szerint, hiszen a két szakaszban körülírt élethelyzet kevésben különbözik egymástól, ezért célszerű volt ezt a szabályozásban is deklarálni.

5.) A bérbeadás időtartama (26.§) hosszúra nyúlt meghatározását célszerű volt összefoglalni és az e) pontjában írtak helyett – melyre már jogszabályi lehetőség nincs – szabályozni a „véglegesítés" jogintézményét. Mégpedig azon bérlők esetében, akik a határozatlan idejű bérleti jogviszonyukat díjtartozás miatti felmondással veszítették el, és a bérleti jogviszonyuk rendezését – ebben az esetben határozott idejű bérleti szerződés köthető a bérlőkkel – követően már kétszer 5 éven keresztül hiánytalanul megfizették a lakással járó költségeket és semmilyen okot nem adtak a felmondásra valószínűsíthető, hogy a továbbiakban is jogkövető magatartást tanúsítanak, ezért az újabb és újabb szerződéskötés (felülvizsgálat) szükségtelenné válik. Ugyan ez lehet érvényes azon bérlőkre, akiknek bár tartozásuk halmozódott fel, de késlekedés nélkül részletfizetési megállapodást kötöttek bérbeadóval és az abban foglaltaknak maradéktalanul eleget tesznek, vagy tettek.

6.) A szociális lakbér fizetésére való jogosultság felülvizsgálata – 46.§ – módosult a lakbér szabályok változása miatt. A szociális lakbér évente kerül megállapításra. Javasoltuk, hogy az továbbra is évente kerüljön felülvizsgálatra, illetve az is, hogy áll-e fenn tartozás. Tartozás esetén ezen az egy éven belül nem kerülne átsorolásra sem másik lakbér-kategóriába, sem költségelvű lakbér-kategóriába.

Tartozás esetére eljárási rendben szabályoztuk a következőket: a Kisfalu Kft. negyedévente elkészíti azon szociális lakbérrel rendelkezők listáját, akik 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkeznek, s a listát megküldi a JÖPH Humánszolgáltatási Ügyosztály Családtámogatási Iroda, a Józsefvárosi Családsegítő Szolgálat és Gyermekjóléti Központ részére, családgondozás és esettanulmányozás, kapcsolatfelvétel céljából annak érdekében, hogy a tartozás miatti szankció (felmondás) alkalmazása előtt adós fizetőképességének helyzete feltárásra, lehetőség szerint helyreállításra, megoldásra kerüljön.

A társszervek az eljárás eredményéről 90 napon belül kötelesek tájékoztatni a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodáját. Amennyiben a rendelkezésre álló idő a szociális lakbér felülvizsgálati határidejének lejártát meghaladja - tekintettel arra, hogy a rendelet szabályozza az 1 éves köte-

lező felülvizsgálatot -, úgy az addig feltárt tényekről is kötelesek a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodát tájékoztatni a szükséges intézkedések megtétele végett.

Amennyiben az esettanulmányból az derül ki, hogy:

- a szociális lakbérrel rendelkező együttműködő adós végképp nem képes adósságát teljesíteni, úgy felmondás előtt – különös méltányosságból, a rendkívüli élethelyzetre tekintettel – egyszer 6 hónapra a felmondási eljárást – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felfüggesztheti.

- ha a szociális lakbérrel rendelkező adós nem együttműködő, abban az esetben a szankció automatikusan alkalmazható, azaz a bérleti jogviszony felmondásra kerül.

7.) A 47.§-ból valószínűleg technikai okok miatt kimaradt a b) pont, mely szerint a tulajdonos a lakbér összegét minden évben felülvizsgálja.

8.) A lakásbővítés, helyiség lakássá történő átalakítása – 60.§ - szabályait szükséges volt módosítani a szabály végrehajthatósága miatt.

A helyiség lakássá történő átalakítását új 60/A § alatt érdemes szabályozni. A helyiséggazdálkodás feladatkörébe tartozna a helyiség lakássá történő átalakításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás indítványozása. A műszaki átalakítást követően az alapító okirat módosításának földhivatali bejegyzése és az ehhez szükséges használatbavételi engedély, vagy hatósági bizonyítvány, valamint a nullás igazolások bemutatásával köt a lakásgazdálkodási iroda új bérleti szerződést, mellyel egyidejűleg a helyiség bérleti szerződés megszűnik.

Az új szabályozás mellett a 11. és 13. bekezdés szabályai megmaradnak.

9.) A rendelet 3.§ (4) bekezdés g) pontjában meghatározott lakás bérbeadási jogcím egészüljön ki - a közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, gyermek- vagy felnőtt háziorvosi feladatok ellátására szolgálati jelleggel történő bérbeadáson túl – „a védőnői feladatok ellátására szolgálati jelleggel" jogcímmel.

A rendelet 14.§ (3) bekezdésének b) pontja a gyermek- és felnőtt háziorvosok, valamint a védőnői személyi kör tekintetében egészüljön ki azzal, hogy a kijelölt bérlő a bérbe adni kívánt lakásnak a magasabb bérleti díjra vonatkozó rendelkezések szerint megállapított bérleti díjának a megfizetését vállalja, oly módon, hogy:

a) rendkívüli élethelyzet esetén költségelvű, ennek hiányában piaci alapú lakbért fizet meg, és
b) a rendkívül élethelyzet fennállása esetén vállalja, hogy két évente a rendkívüli élethelyzete felülvizsgálatra kerül, azzal, hogy a felülvizsgálat eredményével egyidejűleg a bérleti díj módosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt,
c) a már fennálló bérlet és rendkívüli élethelyzet esetén pedig, a bérlő kérelmére a bérleti díj módosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt, azzal, hogy a rendkívüli élethelyzetet két évente felülvizsgálja.

A rendelet (3) bekezdés cc) pontja egészüljön ki a védőnői személyi körrel.

A rendelet 43. § (8) bekezdése kimondja, hogy a piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetét kivéve, a bérlő bármikor kérheti a szociális lakbér megállapítását. Javasoljuk ezen szakasz be-

kezdésének kiegészítését azzal, hogy a 14.§-ban meghatározott **közszolgálati célú bérbeadással** és a piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetét kivéve, a bérlő bármikor kérheti a szociális lakbér megállapítását.

Minőségi lakáscsere:
A pályázaton kívüli minőségi lakáscsere kiteljesedésének a lehetőségét, a lakások bérbeadását szabályozó 16/2010. (III.08). számú helyi rendelet módosítása teremtette meg, melyet az alábbi táblázatban közölt adatok is alátámasztanak. A növekvő számok és javuló arányok jelzik a minőségi csere intézményének létjogosultságát, a lakossági igényt.

Év	Kérelmek száma	Teljesült kérelmek száma	Arány
2009.	3	0	0%
2010.	53	0	0%
2011.	78	8	10,26%
2012.	49	12	24,48%
Összesen	**183**	22	12,02%

A minőségi csere teljesítése a mindenkori ellátandó feladatok függvényében történik, ezért ezen igények lakáspályázaton kívüli teljesítésére nem tud határidőt vállalni az Önkormányzat. A rendelet értelmében:

a.) a bérlő részére magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérheti - jogosultság esetén - az általa bérelt bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbér és egyéb közüzemi díjtartozás nincs. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérbeadó részére megfizetni.

b.) a bérlő részére alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérheti - jogosultság esetén - az általuk bérelt bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való leadása mellett. Ebben az esetben bérbeadó köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig bérlő részére megfizetni azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbérhátralékot, víz- és csatornahasználati díjtartozást, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozást, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága esetén a helyreállítás költségeit a bérlakások értékének különbözetéből közvetlenül levonni.

A minőségi csere teljesítése során 2012. évben – a 12 db döntésre – az alábbi elosztásban került sor:

Értékkülönbözet 100%	Csökkentett értékkülönbözet	Méltányosságból elengedett értékkülönbözet	Bérbeadó által (a díjhátralék közvetlen levonásával) fizetett értékkülönbözet	A minőségi lakáscsere folytán sem bérbeadónak, sem bérlőnek fizetési kötelezettsége nem keletkezett
3	**2**	**3**	**3**	**1**

Bérlakás pályázat:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2012. március 22. napján megtartott ülésén döntött kerületünk 2012. évi lakásgazdálkodási irányelveiről, egyidejűleg „Lakáspályázat" kiírásáról, az alábbi alanyi körben:

a) 2012. I. félévében a Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, illetve más dolgozói, az önkormányzati feladat- és hatásköröket jogszabálynál fogva ellátó személyek, valamint a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságának dolgozói – akik a pályázat kiírásakor legalább 3 éve az adott szervek alkalmazásában állnak – részére, felújítási kötelezettség vállalásával, 1 év határozott időre szóló bérleti jogviszonnyal, előbérleti jog biztosításával.

b) a Képviselő-testület a 100/2012.(III.22.) számú határozat 3.2.) pontja alapján úgy döntött, hogy 2012. II. félévben széleskörű pályázat kerüljön kiírásra, felújítási kötelezettség vállalásával, költségelvű bérleti díj megfizetése mellett. E pályázati körben esetlegesen a végrehajtási szakaszban lévő, józsefvárosi devizahitelesek köre is bevonásra került volna, 15 db lakás kijelölésével a 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található lakásállomány terhére.

Az a) pontban meghatározott alanyi kör részére a pályázat kiírásának időpontja: 2012. március 30. (péntek), míg a benyújtásának határideje: 2012. május 2. (szerda) 16^{00} óra volt.

Az előírt határidőre 7 db pályázatot nyújtottak be. A határidőben beérkezett 7 db pályázatból 1 db pályázat volt érvényes (szükséges igazolások, nyilatkozatok teljes körűen csatolásra kerültek), és 6 db pályázat érvénytelen (a pályázati anyagokat hiányosan nyújtották be).

A 2012. március 30. napjára kiírt „KSZ/2012 típusú" bérlakás pályázat érvényes volt, de Társaságunk javasolta a Képviselő-testületnek, hogy azt nyilvánítsa eredménytelennek, tekintettel arra, hogy az 5 db bérlakásra csekély számú pályázat – vélhetően a pályázati kiírás a pályázók szélesebb körét kizárta azzal, hogy a pályázat eleve eredménytelen, ha a pályázó 8 pontnál kevesebbet ér el – érkezett, illetve a beérkezett pályázatokból csak 1 db lakásra érkezett érvényes pályázat.

Ezzel egyidejűleg javasoltuk a „KSZ/2012 típusú" bérlakás pályázat újabb kiírását a fent nevezett alanyi kör bővítésével, valamint a pályázat eredménytelensége esetében a ponthatár csökkentését, az alábbiak szerint:

- az alanyi kör bővüljön a Józsefvárosi Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervek közalkalmazottai és más dolgozói körével, valamint
- a pályázó pályázata eredménytelen, ha a pályázó 5 pontnál – 8 pont helyett – kevesebbet ér el.

Fentiekre tekintettel, 2012. március 30. napjára kiírt „KSZ/2012 típusú" bérlakás pályázatot a Képviselő-testület eredménytelennek nyilvánította, és egyidejűleg úgy döntött, hogy az alanyi kör bővítésével a pályázat 2012. július 2. napjára újból kerüljön kiírásra.

A pályázat kiírásának időpontja: 2012. július 2. (hétfő), míg a benyújtásának határideje: 2012. szeptember 17. (hétfő) 17^{30} óra volt. Az előírt határidőre 24 db pályázatot nyújtottak be. A határidőben beérkezett 24 db pályázatból 24 db pályázat érvénytelen volt (a pályázati anyagokat hiányosan nyújtották be).
A Képviselő testület ezt a pályázatot is eredménytelennek nyilvánította, újabb döntés született a pályázat 2013. I. negyedévében történő újabb kiírására vonatkozóan, a pályázati felhívás részletesebb kidolgozásával, valamint szükség esetén a pályázatok bírálatát követően hiánypótlási felhívást biztosított a pályázók részére az igazolások, illetve lemaradt aláírások pótlására.

A b) pontban tervezet alanyi kör helyett javasoltuk, hogy a legalább egy éve házasságot kötött, 35. életévüket még be nem töltött ifjú házasok részére kerüljön kiírásra a pályázat, akik józsefvárosi

kötődésűek, és munkaviszonnyal rendelkeznek. Tekintettel arra, hogy a 2012. II. félévében kiírandó lakáspályázat nem a kerület szélesebb alanyi körét érinti, ezért javasoltuk, hogy a 15 db önkormányzati bérlakás helyett 5 db lakás kerüljön kiírásra, a 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található lakásállomány terhére.
Fentiekre tekintettel a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete, 2012. július 5. napján megtartott ülésén a 221/2012.(VII.05.) számú határozatának 1.) pontjában, az alábbi döntést hozta:
„A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 100/2012.(III.22.) számú képviselő-testületi határozat 3.2. pontját, az alábbiakra változtatja:

2012. szeptember 3. és 2012. október 15. között lakáspályázatot ír ki felújítási kötelezettség vállalásával, 1 év határozott időre szóló bérleti jogviszonnyal, előbérleti jog biztosításával a határozat mellékletét képező tartalommal az abban megnevezett józsefvárosi kötődésű ifjú házasok részére, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság által kijelölt 5 darab lakás terhére."

A fentiekben hivatkozott határozat figyelembevételével javasoltuk a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak, hogy 5 db üres lakás kerüljön kijelölésre az „IH 2012." típusú bérlakás pályázatra. Az „IH 2012." típusú bérlakás a pályázat kiírásának időpontja: 2012. szeptember 3. (hétfő), míg a benyújtásának határideje: 2012. október 15. (hétfő) 17^{30} óra volt.
Az előírt határidőre 7 db pályázatot nyújtottak be. A 7 pályázóból 7 pályázó hiányosan nyújtotta be a pályázatát, mivel a pályázati anyaghoz a szükséges igazolásokat nem teljes körűen csatolta.
A Képviselő testület ezt a pályázatot is eredménytelennek nyilvánította, újabb döntés született a pályázat 2013. I. negyedévében történő újabb kiírására vonatkozóan, a pályázati felhívás részletesebb kidolgozásával, valamint szükség esetén a pályázatok bírálatát követően hiánypótlási felhívást biztosított a pályázók részére az igazolások, illetve lemaradt aláírások pótlására.

A Képviselő-tesütlet a 221/2012. (VII.05.) számú döntérésére figyelemmel, valamint a korábban kiírt pályázatok tapasztalatai alapján, elkészítettük a 2013. II. negyedévében kiírandó minőségi lakáscsere pályázatot. Az elkészített pályázati anyagot a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság felé 2013. márciusában kívánjuk előterjeszteni.

Egyéb:
A Lakásgazdálkodási Iroda a 2012. évben 325 db tulajdonosi hozzájárulást adott ki, 246 db Lakásbérleti Szerződést, 1 db Előszerződést, 16 db Megállapodást és 15 db Használati Szerződést kötött, valamint 39 db előterjesztést készített, és 10.654 ügyfelet fogadott.

Társasházkezelés – Harmónia Társasházkezelő Iroda

Irodánk 2012. évben 6 fővel 102 db társasház kezelését végezte. A társasházak kezelőcsoportokra vannak leosztva, egy csoportban egy kezelő és egy gépi könyvelő dolgozik.

2012. évet a 2011-ben elkészült állapotfelmérésekben rögzített hibák, hiányosságok felmérésének folytatásával kezdtük, a beszámoló közgyűlésekre szükséges árajánlatok beszerzése érdekében.
2012. február 15 ig 70 db épület adóbevallását, illetve 2012. május 15-ig 100 db épületben iparűzési adóbevallást készítettük el, és nyújtottuk be.
Ütemezés szerint 2012. február 15-től 2012. május 31-ig 99 db társasház beszámoló közgyűlését, 8 db épület rendkívüli közgyűlését tartottuk meg, illetve 5 db külsős épület közgyűlésén vettünk részt.
A beszámoló közgyűlésekhez több épületnél gazdasági ellenőrzést végző személyt kellett bevonni.
A közgyűléseket a határidők betartásával készítettük elő, hívtuk össze, majd bonyolítottuk le. A közgyűlési határozatokról, és a megszavazott új közös költség összegéről minden tulajdonost értesítettünk. A beszámoló megtartása után 100 db mérleget készítettünk el.

Sajnos a gazdasági helyzet 2012-ben továbbra is jelentősen befolyásolta a tulajdonosok közös költség fizetési kötelezettségének teljesítését. Az állapotfelmérésben kötelezően előírt munkálatok, a társasházak többségében a pénzügyi helyzet miatt nem valósítható meg.
A közös költség emelését a tulajdonosok a jövedelmeikhez mérten próbálják viszonyítani, mely ellentétes a társasházra fordítandó fedezet megteremtésével. Több épületben emelkedett a kintlévőség, melyek csökkentésére, illetve a kötelezően előírt munkálatok elvégeztetése érdekében a felszólítások kiküldése után végrehajtási eljárásokat kezdeményeztünk a tartozó tulajdonosokkal szemben.

A behajtások következtében a nagy hátralékkal tartozó tulajdonosok több épületben a közös képviselői feladatok ellátását kifogásolták, illetve leváltásunkat kezdeményezték arra való hivatkozással, hogy a végrehajtási eljárás elindításával, a fizetési meghagyás kibocsátásával nagyobb költség kifizetését okoztuk a társasháznak - mivel az összegeket meg kell előlegezni. A jövedelemmel nem rendelkező, tartozó tulajdonosokat többlet költség kifizetésére kötelezzük, tehát nagyobb adósságba kényszerítjük.

A beszámoló közgyűlések megtartása után az épületek darabszáma 102 db-ra növekedett.

	magántulajdon db szám	**önkormányzati tulajdon db szám**	**összes db szám**
lakásingatlan	2358	179	2537
nem lakás ingatlan	183	184	367
kezelt ingatlan összesen	2541	363	2904

A feladatok ellátása során folyamatosan tartottuk a kapcsolatot a Számvizsgáló Bizottsággal. Minden olyan kérdésben egyeztettünk a Számvizsgáló Bizottsággal, amely kérdésben ilyen tartalmú kötelezettséget ír elő a törvény, az Alapító Okirat, az SzMSz, illetve a közgyűlési határozat.
2012.évi beszámoló közgyűlések során a megtakarításokkal rendelkező társasházak tulajdonosaival megtárgyaltuk azokat a munkálatokat, amelyekre megfelelő pályázati kiírás esetén támogatás szeretnénk megpályázni.
Nagy figyelmet fordítottunk az ügyfelek bejelentéseinek azonnali kivizsgálására és a felmerült problémák megoldására. A panasz- és hibabejelentések fogadása, az intézkedések megtétele mindenkinek feladata volt.

Iroda működéséből eredő 2012. évi bevételek:

	nettó érték
kezelési költség	48.991.619
terembérleti díj	278.740
ügyviteli költség	4.795.998
szolgáltatási díj	1.258.824
összesen	**55.325.181**

Társasházkezelés – Realteam Társasházkezelő Iroda

Az Iroda munkavállalói és vezetői a 2012. évben minden szükséges intézkedést megtettek annak érdekében, hogy Iroda által képviselt házak száma ne csökkenjen.
Irodánk 2012. január 1-én 6 fővel (3 fő társasházkezelő és 3 fő könyvelő) látta el 105 társasház, azon belül 2400 albetét kezelését. A 2012. évi költségtervezet elkészítésénél fő szempont volt a társasházak műszaki állapotának figyelembevétele, és a társasház pénzügyeinek szinten tartása.

A 2003. évi CXXXIII Társasházi Törvény 35.§ (1) bekezdésében foglaltaknak az Iroda 98%-ban eleget tett. 2012. évben 106 beszámoló készült el. Ebből 3 beszámoló közgyűlés a Számvizsgáló Bizottsági Tagok külön kérésére kerültek későbbi időpontban megtartásra, továbbiakban 4 ismételt beszámoló, 66 rendkívüli, 2 alakuló és 8 meghívásos közgyűlés került megtartásra.
Az Iroda 2012. évben mindösszesen 186 közgyűlést hirdetett, és tartott meg.

2012. február 25-ig 84 db épület adóbevallását, illetve 2012. május 31-ig 29 db épület iparűzési adóbevallását és 11 épület forrásadó bevallását készítettük el, és nyújtottuk be.

A gazdasági helyzet továbbra is jelentősen befolyásolta a tulajdonosok közös költség fizetési kötelezettségének teljesítését. A közös költség emelését a tulajdonosok többsége továbbra sem fogadja el, ezzel a társasházak üzemeltetését is veszélyeztetve. Továbbra is emelkednek a közös költség kintlévőségek, melyet jogi úton rendezünk, ám a jogi eljárás végrehajtási fázisában lévő kintlévőségek behajtása sem mindig eredményes, a tulajdonosok fizetőképtelensége miatt.

2012. évben 6 épület megbízási szerződése szűnt meg, 1 épület megbízását a közös képviselet szüntette meg képviseleti díj nem fizetése miatt. 9 új közös képviseleti és 5 épülettakarítási megbízás köttetett.

2012. december 31-i zárónappal 5 fő alkalmazottal 107 épület (2350 albetét, ebből 1680 magán és 670 önkormányzati tulajdon) kezelését látja el, az alábbi táblázat szerint.

	magántulajdon db szám	önkormányzati tulajdon db szám	összes db szám
lakásingatlan	1660	455	2115
nem lakás ingatlan	20	215	235
kezelt ingatlan összesen	1680	670	2350

Bár az épületek darabszáma nőt, az albetétek darabszáma csökkent, melynek oka, hogy az elveszett épületek helyett kisebb albetét számú épületeket tudtunk kezelésbe vonni.

A 2012. évben vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó fővárosi, illetve kerületi pályázati kiírás nem volt, ezért nagyobb kivitelezés – anyagi fedezet hiánya miatt – nem lett tervezve, azonban a kerületi önkormányzati 1.000.000.-Ft. hitel támogatással valósult meg a Budapest, VIII., Alföldi u. 5. szám alatti Társasház életveszélyes függőfolyosó felújítása 3.458.942.-Ft. kivitelezési összegben.

Kiemelendő, hogy a Budapest Józsefváros Magdolna Negyed Program III. Konzorcium, az Új Magyarország Fejlesztési Terv Közép – Magyarországi Operatív Programjának a „KMOP-5.1.1/B-12 Szociális célú városrehabilitációs témájú kiemelt projektjavaslataihoz" tárgyú pályázati felhívására beadott és 2012. decemberében elfogadott pályázat egyik Konzorciumi Tagja lehet a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 11. szám alatti Társasház. A sikeres pályázattal a homlokzat, kapualj, kapu és elektromos hálózat felújításának terve valósul meg 27.928.073.-Ft. összegben.

A feladatok ellátása során folyamatosan tartottuk a kapcsolatot a társasházak Számvizsgáló Bizottságával. Minden olyan kérdésben egyeztettünk a Számvizsgáló Bizottsággal, amely kérdésben ilyen tartalmú kötelezettséget ír elő a törvény, az Alapító Okirat, az SzMSz, illetve a közgyűlési határozat.
Továbbra is 24 órás telefonos ügyeletet biztosítunk az ügyfelek bejelentéseinek fogadására, panaszaik kivizsgálására és azok megoldására.

Iroda működéséből eredő 2012. évi követelések:

	nettó érték
kezelési díj	36.971.525.-Ft
ügyviteli költség	1.851.710.-Ft
terembérleti díj	314.960.-Ft
Épülettakarítási díj	421.000.-Ft
2012. évi követelések összesen:	**39.559.195.-Ft**

Ennek eredményeképpen az Iroda által végzett szolgáltatás 2012. évben az épületek darabszámát illetően 1,8 %-os növekedést, az albetétek darabszámát illetően 2,1%-os csökkenést eredményezett. A közös képviseleti díj bevételnél 5 %-os, az éves ügyviteli költségnél 17,4 %-os növekedés jelentkezik.

Vagyonhasznosítási divízió feladatkörébe tartozó tevékenységeink 2012. évi feladatellátása

A Vagyonhasznosítási Divízió egységei a 2010. december 1-én hatályba lépett Szervezeti és Működési Szabályzat alapján:

- Elidegenítési Iroda
- Társasházi Tulajdonosi Képviseleti Iroda
- Helyiség Bérbeadási Iroda

Elidegenítési Iroda

Lakások és nem lakás célú helyiségek elidegenítése, árverések:
A Képviselő-testület 466/2011. (XI. 17.) számú határozatával elidegenítésre kijelölte a Budapest VIII., Asztalos Sándor utca 7. szám alatti ingatlant. 2012. évben a társasház alapító okirata elkészült, a benyújtott szándéknyilatkozatok alapján az értékbecslések elkészültek, az ingatlanból 2 bérlő vásárolta meg a lakást.
A Budapest VIII., Bezerédi u. 6. szám alatti ingatlan műemléki épület, ezért megkértük a Budapest Főváros Kormányhivatala Kulturális Örökségvédelmi Irodájának a tájékoztatását, hogy milyen feltételek megléte esetén járul hozzá az épület elidegenítéséhez. A tájékoztatást követően lakógyűlést hívtunk össze a házban, amelyen felmértük a bérlők szándékait. Az épület felújításával, elidegenítésével kapcsolatban önkormányzati döntés még nem született.
A volt MÁV-lakótelepen az Önkormányzat jelentős közműfejlesztéseket hajt végre, így pl.: közvilágítás, víz-és csatornarendszer kiépítése. A munkálatok kivitelezése a tervek szerint a bérlők bevonásával, az általuk befizetett vételár terhére történik meg, ezért a cél az, hogy a lakásbérlemények elidegenítésre kerüljenek, várhatóan a 2013. évben.

Az elidegenítések alakulása 2012. évben:

	Lakás	Bevétel	Helyiség	Bevétel
Január	7 db	4.778.670,- Ft	0 db	0,- Ft
Február	7 db	10.127.880,- Ft	0 db	0,- Ft
Március	15 db	35.022.945,- Ft	3 db*	19.984.000,- Ft*
Április	9 db	14.403.147,- Ft	2 db	8.456.000,- Ft
Május	12 db	29.838.000,- Ft	1 db	10.360.000,- Ft
Június	7 db	8.779.950,- Ft	1 db	33.000,- Ft
Július	14 db	29.629.000,- Ft	4 db	14.020.000,- Ft
Augusztus	3 db	3.373.440,- Ft	1 db	3.360.000,- Ft
Szeptember	8 db	15.961.200,- Ft	6 db	20.606.000,- Ft
Október	5 db	12.904.000,- Ft	2 db	4.226.200,- Ft
November	10 db	20.704.366,- Ft	4 db	52.208.000,- Ft
December	9 db	17.011.600,- Ft	2 db	2.170.000,- Ft
Összesen	**106 db**	**202.534.198,- Ft**	**26 db**	**135.423.200,- Ft**

* 2012. március 27. napján értékesítésre került a Budapest VIII., Üllői út 60. fsz. 2. szám alatti ingatlan a Jon Bau Kft. részére, a bérlő kérte a szerződés megszüntetését közös megegyezéssel. A szerződés felbontásra került 2012. augusztus 8. napján. A vételár 44.260.000,- Ft lett volna, amelyből a Kft. 22.130.000,- Ft-ot fizetett meg szerződéskötéskor, az összeg visszautalásra került részére. Így ezt az adatot a táblázat nem tartalmazza.
A kimutatás tartalmazza az árverésen és azon kívül értékesített lakások és helyiségek vételárát, de nem tartalmazza a részletfizetésből befolyt bevételeket.

A tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződések esetében a teljes vételár kiegyenlítése a 60 napos fizetési haladék miatt elkülönül az adásvételi szerződés megkötésének dátumától. 2012. évben 10 db esetben kötöttünk tulajdonjog fenntartásos adásvételi szerződést. A 2011. évben megkötött tulajdonjog fenntartásos szerződésekből 2.160.000,- Ft megfizetése történt meg 2012. évben, és a 2012. évben megkötött tulajdonjog fenntartásos szerződésekből 2013. évre 9.061.000,- Ft befizetése húzódott át.

A földhivatali nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonváltozások miatt rendezetlen ingatlanok helyzetét adásvételi szerződés módosítással, közös nyilatkozat kiadásával rendeztük. Egy olyan eset volt az évben, amelyet eredményesen le tudtunk zárni. Az ilyen módon lezárt ügyek lehetőséget adnak a közös költség követelések rendezésére is. Az előző évekhez képest jelentősen csökkent a tulajdonjog rendezés igénye, főként azok az ügyek várnak még rendezésre, ahol a sok tulajdonosváltás miatt, vagy a hagyatéki eljárások miatt, illetve az érintett érdektelensége miatt nehéz felkutatni a feleket, és a tulajdonjog rendezésére vonatkozó okiratot aláírni.

Az elidegenítésből befolyt összeget összehasonlítva a 2011. évvel elmondható, hogy a 2011. évben több ingatlant tudott az Önkormányzat értékesíteni, magasabb bevétel keletkezett 2011-ben, mint 2012. évben. A fent leírtak az alábbi táblázatban összefoglalva:

év	**lakás bevétel**	**db szám**	**helyiség bevétel**	**db szám**
2011.	273.488.216,- Ft	126	268.826.000,- Ft	33
2012.	205.707.198,- Ft	106	137.880.200,- Ft	26

Az év során 6 alkalommal rendeztünk nyílt árverést az üres, elidegenítés érdekében zárolt lakások és nem lakás célú helyiségek elidegenítésére.

Első alkalommal 2012. február 23-án tartottunk árverést, amelyen 11 db lakás és 4 db nem lakás célú helyiség került meghirdetésre. Az árverésen minden lakásra eredményes licit volt, azonban adásvételi szerződés aláírására 2 lakás esetében nem került sor, ezeket a júniusi árverésen ismételten meghirdettük. A meghirdetett 4 db nem lakás célú helyiségből 4 db értékesítésre került, ebből 2 db már a második alkalommal került meghirdetésre.

sor-szám	cím	hrsz	alapte-rület (m^2)	funkció	kikiáltási ár	liciten kialakult ár	alap m^2 ár	licitálás utáni m^2 ár
1	Práter u. 44. (Szigony u. 13.)	35728/2/A/543	248	helyiség	7 984 000 Ft	14 384 000 Ft	32 194 Ft	58 000 Ft
2	Nap u. 13. fsz. elővás.joggal terh.	35671/0/A/12	241	helyiség	6 912 000 Ft	6 912 000 Ft	28 680 Ft	28 680 Ft
3	Berzsenyi D. u. 4. 1. em. 15.	34603/0/A/18	44	lakás	1 680 000 Ft	4 890 000 Ft	38 182 Ft	111 136 Ft
4	Dugonics u. 5. 1. em. 22.	36046/0/A/22	36	lakás	1 576 000 Ft	3 556 000 Ft	43 778 Ft	98 778 Ft
5	Illés u. 23. 1. em. 20.	36105/0/A/23	24	lakás	1 384 000 Ft	3 574 000 Ft	57 667 Ft	148 917 Ft
6	Rökk Sz. utca 19. fsz. 6.*	36673/0/A/4	34	lakás	1 352 000 Ft	0 Ft	39 765 Ft	0 Ft
7	Lujza u. 18. 2. em. 25.	35422/0A/25	32	lakás	1 144 000 Ft	1 644 000 Ft	35 750 Ft	51 375 Ft
8	Lujza u. 26. 3. em. 11.	35426/0/A/52	28	lakás	1 056 000 Ft	2 256 000 Ft	37 714 Ft	80 571 Ft
9	Kőris u. 17/B. fsz. 6.	35973/0/A/5	36	lakás	1 048 000 Ft	1 928 000 Ft	29 111 Ft	53 556 Ft
10	Visi I. u. 4. 2. em. 7.	35938/0/A/29	28	lakás	1 008 000 Ft	3 548 000 Ft	36 000 Ft	126 714 Ft
11	Teleki tér 3. III. lph. 2. em. 2.	35133/0/A/53	25	lakás	888 000 Ft	3 408 000 Ft	35 520 Ft	136 320 Ft
12	Práter u. 69. 2. em. 19.*	36116/0/A/22	31	lakás	864 000 Ft	0 Ft	27 871 Ft	0 Ft
13	Szeszgyár u. 12. fsz. 7.	35937/0/A/8	24	lakás	704 000 Ft	704 000 Ft	29 333 Ft	29 333 Ft
14	Illés u. 36. utcai, fsz., 2. árverés	36090/0/A/42	22	helyiség	1 800 000 Ft	1 800 000 Ft	28 571 Ft	28 571 Ft
15	Salétrom u. 9. utcai, pinceszinti, elővásárlási joggal terhelt, 2. árverés	34889/0/A/15	53	helyiség	1 364 000 Ft	1 544 000 Ft	25 736 Ft	29 132 Ft
	Összesen		**906**		**30 764 000 Ft**	**50 148 000 Ft**		

* Az adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevő nem kötötte meg, a befizetett bánatpénz az Önkormányzatnál maradt (221.600,- Ft). megjegyzés: ezt nem hangsúlyoznám, mert a bánatpénz a Kisfalué.

Második alkalommal 2012. április 24-én került megrendezésre árverés, amelyen 12 db lakás és 3 db nem lakás célú helyiség került meghirdetésre. Egy lakásnak az értékesítésére vonatkozó kiírása visszavonásra került, mivel a helyszíni bejárás során derült fény arra, hogy a lakás alapterülete az ingatlan-nyilvántartásba kisebb területtel került felvételre. Ezekből az összes, 11 db lakás elkelt, az adásvételi szerződések aláírásra kerültek, a vételár minden esetben befolyt. A 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiségre érdeklődés nem volt.

sor-szám	cím	hrsz	alapte-rület (m^2)	funkció	kikiáltási ár	liciten kialakult ár	alap m^2 ár	licitálás utáni m^2 ár
1	Kiss J. u. 11. utcai pince	34650/0/A/43	60	helyiség	3 360 000 Ft	0 Ft	56 000 Ft	0 Ft
2	Horánszky u. 7. utcai pince 2. árverés	36618/0/A/2	178	helyiség	2 944 000 Ft	0 Ft	16 539 Ft	0 Ft
3	Horánszky u. 1. 4. emelet 3.	36627/0/A/27	0	lakás	visszavonva	0 Ft	0 Ft	0 Ft
4	Szeszgyár u. 2/B. fsz. 10.	35924/0/A/9	40	lakás	2 000 000 Ft	4 120 000 Ft	92 000 Ft	102 800 Ft
5	Tömő u. 33/b. fsz. 5.	3617060/B/7	41	lakás	1 960 000 Ft	3 680 000 Ft	86 049 Ft	89 756 Ft
6	Nagyfuvaros u. 5. II.15.	35032/0/A/15	32	lakás	1 728 000 Ft	3 528 000 Ft	54 000 Ft	110 250 Ft
7	Tolnai L. u. 42. fsz. 4.	34969/0/A/5	32	lakás	1 600 000 Ft	3 610 000 Ft	91 250 Ft	112 813 Ft
8	Nagyfuvaros u. 23. fsz. 7.	35051/0/A/7	29	lakás	1 480 000 Ft	2 920 000 Ft	51 035 Ft	100 690 Ft
9	Visi I. u. 9. I. 4.	35949/0/A/14	31	lakás	1 440 000 Ft	4 200 000 Ft	43 226 Ft	135 484 Ft
10	Diószeghy S. u. 44/a. fsz. 15.	36018/0/A/15	24	lakás	1 280 000 Ft	1 340 000 Ft	53 333 Ft	55 833 Ft
11	Kun u. 11. III. 39.	34746/0/A/45	24	lakás	1 240 000 Ft	3 840 000 Ft	83 333 Ft	151 667 Ft
12	Nagyfuvaros u. 20. fsz. 2.	35079/0/A/2	23	lakás	1 160 000 Ft	2 000 000 Ft	50 435 Ft	86 957 Ft
13	Korányi S. u. 8/b. fsz. 3.	36041/0/A/4	24	lakás	920 000 Ft	2 040 000 Ft	38 334 Ft	85 000 Ft
14	Homok u. 3. fsz. 4.	3592/0/A/5	19	lakás	760 000 Ft	2 740 000 Ft	40 000 Ft	144 211 Ft
15	Karácsony S. u. 25. udvari fsz.	35465/0/A/9	30	helyiség	1 760 000 Ft	0 Ft	58 667 Ft	0 Ft
	Összesen		**587**		**23 632 000 Ft**	**34 018 000 Ft**		

Harmadik árverésünket 2012. június 28-án tartottuk meg, amelyen 7 db lakás és 8 db nem lakás céljára szolgáló helyiség került kiírásra. Az árverésen minden lakásra és 3 db nem lakás célú helyiségre volt érvényes és eredményes licit. A szerződések megkötése július hónap folyamán megtörtént.

sor-szám	cím	hrsz	alapterület (m^2)	funkció	kikiáltási ár	liciten kialakult ár	alap m^2 ár	licitálás utáni m^2 ár
1	Bródy S. u. 27. utcai pince	36655/0/A/1	365	helyiség	8 856 000 Ft	0 Ft	24 263 Ft	0 Ft
2	Déri M. u. 15. utcai pince, elővásárlási joggal terhelt	34980/0/A/2	201	helyiség	3 944 000 Ft	0 Ft	19 622 Ft	0 Ft
3	Szentkirályi u. 11. utcai alagsor 1., elővásárlási joggal terhelt, 2. árverés	36537/0/A/1	231	helyiség	2 960 000 Ft	4 520 000 Ft	12 814 Ft	19 567 Ft
4	Kálvária tér 14. utcai fsz., elővásárlási joggal terhelt	35915/0/A/37	52	helyiség	2 264 000 Ft	0 Ft	43 538 Ft	0 Ft
5	Práter u. 19. fsz. (üzlet-lakás)	36380/0/A/4	43	lakás	2 760 000 Ft	5 220 000 Ft	64 186 Ft	121 395 Ft
6	Üllői út 66/C. fsz. 4.	36272/1/A/4	28	lakás	1 920 000 Ft	4 000 000 Ft	68 571 Ft	142 857 Ft
7	Orczy út 9. fsz. 7.	36025/0/A/11	25	lakás	1 520 000 Ft	2 750 000 Ft	60 800 Ft	110 000 Ft
8	Rökk Sz. utca 19. fsz. 6.	36673/0/A/4	34	lakás	1 352 000 Ft	4 562 000 Ft	39 765 Ft	134 176 Ft
9	Lujza u. 21. fsz. 6.	35440/0/A/8	25	lakás	1 280 000 Ft	1 640 000 Ft	51 200 Ft	65 600 Ft
10	Diószeghy S. u. 10. 2. em. 30.	35974/0/A/35	24	lakás	1 240 000 Ft	1 620 000 Ft	51 667 Ft	67 500 Ft
11	Práter u. 69. 2. em. 19.	36116/0/A/22	31	lakás	864 000 Ft	2 524 000 Ft	27 871 Ft	81 419 Ft
12	Diószeghy S. u. 10. utcai fsz.	35974/0/A/2	48	helyiség	2 104 000 Ft	0 Ft	43 833 Ft	0 Ft
13	Dankó u. 36. utcai fsz.	35475/0/A/4	48	helyiség	1 848 000 Ft	0 Ft	38 500 Ft	0 Ft
14	Diószeghy S. u. 10/B. utcai fsz.	35975/0/A/3	13	helyiség	520 000 Ft	520 000 Ft	40 000 Ft	40 000 Ft
15	Illés u. 24. utcai, fsz.	36083/3/A/3	11	helyiség	480 000 Ft	1 060 000 Ft	43 636 Ft	97 273 Ft
	Összesen		**1179**		**33 912 000 Ft**	**28 416 000 Ft**		

A negyedik árverés megrendezésére 2012. szeptember 6-án került sor. Az árverésen meghirdetésre került 7 db lakás és 8 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az árverésen minden lakásra volt érdeklődés, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek közül 2 db helyiség árverésére senki nem jelentkezett, azokat egy későbbi árverésen ismételten meghirdetjük.

sor-szám	cím	hrsz.	alapterület (m^2)	funkció	kikiáltási ár	liciten kialakult ár	alap m^2 ár	licitálás utáni m^2 ár
1	Rákóczi út 13. fsz. udvari	36546/0/A/8	120	helyiség	5 832 000 Ft	6 552 000 Ft	48 600 Ft	54 600 Ft
2	Mária u. 8. pinceszint utcai és udvari	36661/0/A/1	128	helyiség	3 072 000 Ft	3 072 000 Ft	24 000 Ft	24 000 Ft
3	Magdolna u. 14. fsz. 15. udvari	35293/0/A/15	81	helyiség	2 912 000 Ft	0 Ft	35 951 Ft	0 Ft
4	Szentkirályi u. 33-35. udvari	36583/0/A/55	55	helyiség	2 528 000 Ft	4 628 000 Ft	45 964 Ft	84 145 Ft
5	Rigó utca 14. fsz. 4.	35215/0/A/5	47	lakás	2 000 000 Ft	5 720 000 Ft	42 553 Ft	121 702 Ft
6	Koszorú u. 24. fsz. 2/A.	35290/0/A/3	35	lakás	1 568 000 Ft	2 318 000 Ft	44 800 Ft	66 229 Ft
7	Lujza u. 18. 2. em. 18.	35422/0/A/18	25	lakás	1 088 000 Ft	1 088 000 Ft	43 520 Ft	43 520 Ft
8	Szerdahelyi utca 11. fsz. 1.	35328/0/A/1	29	lakás	992 000 Ft	1 652 000 Ft	34 207 Ft	56 966 Ft
9	Nap utca 3. fsz. 4.	35652/0/A/5	25	lakás	848 000 Ft	2 148 000 Ft	33 920 Ft	85 920 Ft
10	Baross utca 74. fsz. 2/A.	35249/0/A/7	24	lakás	792 000 Ft	2 572 000 Ft	33 000 Ft	107 167 Ft
11	Orczy út 45. tetőszint 3.*	35944/0/A/58	21	lakás	680 000 Ft	0 Ft	32 381 Ft	0 Ft*
12	József u. 4. fsz. udvari	34887/0/A/2	32	helyiség	1 784 000 Ft	4 304 000 Ft	55 750 Ft	134 500 Ft
13	Karácsony S. u. 25. sz. udvari (2. árverés)	35465/0/A/9	30	helyiség	880 000 Ft	1 220 000 Ft	29 333 Ft	40 667 Ft
14	Lujza u. 18. fsz. utcai	35422/0/A/38	17	helyiség	704 000 Ft	0 Ft	41 412 Ft	0 Ft
15	Karácsony S. u. 25. sz. udvari (2. árverés)	35465/0/A/11	21	helyiség	560 000 Ft	830 000 Ft	26 667 Ft	39 524 Ft
	Összesen		**690**		**26 240 000 Ft**	**36 104 000 Ft**		

*Az adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevő nem kötötte meg, a befizetett bánatpénz az Önkormányzatnál maradt (68 000,- Ft).

Az ötödik árverést 2012. október 25. napján tartottuk. Az árverésen meghirdetésre került 12 db lakás és 4 db helyiség. Mindegyik ingatlanra volt érdeklődő.

sor-szám	cím	hrsz.	alapterület (m^2)	kikiáltási ár	liciten kialakult ár	alap m^2 ár	licitálás utáni m2 ár
1	Rákóczi út 17.	36544/0/A/1	396	47 656 000 Ft	47 656 000 Ft	120 343 Ft	120 343 Ft
2	Szentkirályi u. 33-35. fsz. udvari	36583/0/A/50	149	7 280 000 Ft	7 880 000 Ft	48 859 Ft	52 886 Ft
3	Szerdahelyi u. 10. 2. em. 5/b.	35140/0/A/31	24	2 024 000 Ft	2 824 000 Ft	84 333 Ft	117 667 Ft
4	Kisfaludy u. 24. 1. em. 5.	35616/0/A/12	25	1 792 000 Ft	3 712 000 Ft	71 680 Ft	148 480 Ft
5	Nagyfuvaros u. 5. 2. em. 16.*	35032/0/A/16	33	1 448 000 Ft	0 Ft	43 879 Ft	0 Ft*
6	Nagyfuvaros u. 7. 2. em. 21.	35033/0/A/21	28	1 288 000 Ft	2 848 000 Ft	46 000 Ft	101 714 Ft
7	Csokonai u. 12. fsz. 3/a.	34664/0/A/8	31	1 128 000 Ft	3 328 000 Ft	36 387 Ft	107 355 Ft
8	József u. 61. 2. em. 24.	35151/0/A/24	30	1 048 000 Ft	2 688 000 Ft	34 933 Ft	89 600 Ft
9	Karácsony S. u. 14. fsz. 4.	35446/0/A/5	27	1 040 000 Ft	3 220 000 Ft	38 519 Ft	119 259 Ft
10	Kálvária u. 5. fsz. 1.	35878/0/A/1	27	896 000 Ft	2 756 000 Ft	33 185 Ft	102 074 Ft
11	Baross u. 122. 1. em. 30.*	35405/0/A/28	29	880 000 Ft	0 Ft	30 345 Ft	Ft*
12	Lujza u. 26. fsz. 10.	35426/0/A/15	24	872 000 Ft	1 792 000 Ft	36 333 Ft	74 667 Ft
13	József u. 6. fsz. 9.	34888/0/A/9	19	848 000 Ft	2 608 000 Ft	44 632 Ft	137 263 Ft
14	Szerdahelyi u. 11. 3. em. 6.	35328/0/A/31	25	792 000 Ft	852 000 Ft	31 680 Ft	34 080 Ft
15	Kiss J. u. 11. utcai pince, elővásárlási joggal terhelt (2. árverés)	34650/0/A/43	60	1 680 000 Ft	1 680 000 Ft	28 000 Ft	28 000 Ft
16	Kálvária tér 14. utcai fsz., elővásárlási joggal terhelt, (2. árverés)	35915/0/A/37	52	1 132 000 Ft	2 272 000 Ft	21 769 Ft	43 692 Ft
	Összesen:		**979**	**71 804 000 Ft**	**86 116 000 Ft**		

*Az adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevő nem kötötte meg, a befizetett bánatpénz az Önkormányzatnál maradt (153.600,- Ft). A Budapest VIII., Nagyfuvaros u. 5. II. emelet 16. szám alatti ingatlan esetében a második legjobb ajánlatot tevő nem minősült átlátható szervezetnek, így vele a szerződést nem köthettük meg.

A 2012. évben az utolsó árverést december 6. napján tartottuk meg, amelyen 11 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség került meghirdetésre. A helyiségek közül 2 albetét együttesen került meghirdetésre, mivel műszakilag nem szétválaszthatóak az ingatlanok. A 4 db helyiségből 1 db helyiségre nem volt érdeklődő. A Budapest VIII., Vay Ádám u. 3. fsz. 1. szám alatti ingatlanra a nyertes ajánlattevővel nem köthettük meg a szerződést, mivel nem átlátható szervezet. Az ingatlan felajánlásra került a második legjobb ajánlatot tevőnek, aki a vásárlás lehetőségével nem élt, így az ingatlant egy újabb árverésen fogjuk meghirdetni.

sor-szám	cím	hrsz.	alapterület (m^2)	kikiáltási ár	liciten kialakult ár	alap m^2 ár	licitálás utáni m^2 ár
1	Bródy S. u. 27. utcai pince (2. árverés)	36655/0/A/1	365	4 428 000 Ft	4 428 000 Ft	12 132 Ft	12 132 Ft
2	Bezerédi u. 4. pinceszint	34654/0/A/25	120	4 240 000 Ft	0 Ft	35 333 Ft	0 Ft
3	Horánszky u. 1. 4. em. 3.	36627/0/A/27	53	3 720 000 Ft	8 550 000 Ft	70 189 Ft	161 321 Ft
4	József u. 31. 3. em. 9.	35202/0/A/57	52	2 152 000 Ft	5 672 000 Ft	41 385 Ft	109 077 Ft
5	Vay Ádám u. 3. fsz. 1.*	34766/0/A/1	41	1 736 000 Ft	0 Ft	42 341 Ft	Ft
6	Gyulai Pál u. 12. fsz. 7.	36455/0/A/9	29	1 360 000 Ft	4 150 000 Ft	46 897 Ft	143 103 Ft
7	Práter u. 51. fsz. 2.	36227/0/A/3	32	1 296 000 Ft	2 766 000 Ft	40 500 Ft	86 438 Ft
8	Nagyfuvaros u. 5. 1. em. 11.	35032/0/A/11	28	1 152 000 Ft	2.432.000 Ft	41 143 Ft	87 036 Ft
9	Nagyfuvaros u. 27. fsz. 2.	35049/0/A/6	27	1 024 000 Ft	2 884 000 Ft	37 926 Ft	106 815 Ft
10	Lujza u. 27-29. fsz. 9.	35437/0/A/9	28	992 000 Ft	1 552 000 Ft	35 429 Ft	55 429 Ft
11	Ór u. 3. 1. em. 11.	35201/0/A/12	25	912 000 Ft	2 972 000 Ft	36 480 Ft	118 880 Ft
12	Diószeghy S. u. 10. 1. em. 12.	35974/0/A/17	24	872 000 Ft	1 752 000 Ft	36 333 Ft	73 000 Ft
13	Orczy út 45. tetőszint 3.	35944/0/A/58	21	680 000 Ft	2 310 000 Ft	32 381 Ft	110 000 Ft
14	Víg u. 22. fsz.(műszakilag nincs megosztva a 2 albetét)	34929/1/A/1 és 34929/1/A/2	38	2 256 000 Ft	3 356 000 Ft	59 368 Ft	88 316 Ft
15	Dankó u. 36. utcai fsz. (2. árverés)	35475/0/A/4	48	924 000 Ft	984 000 Ft	19 250 Ft	20 500 Ft
	Összesen:		**931**	**27 744 000 Ft**	**43.808.0000 Ft**		

*Az adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevővel nem kötöttük meg, a befizetett bánatpénz az Önkormányzatnál maradt (173.600,- Ft).

Árverések összesített eredményei:

	Lakás		Helyiség		Önkormányzat bevétele
	Meghirdetett	Eladott	Meghirdetett	Eladott	
Február	11 db	9 db	4 db	4 db	50 148 000 Ft
Április	11 db	11 db	3 db	0 db	34 01
Június	7 db	7 db	8 db	3 db	28 416 000 Ft
Szeptember	7 db	6 db	8 db	6 db	36 104 000 Ft
Október	12 db	10 db	4 db	4 db	86 116 000 Ft
December	11 db	10 db	5 db	4 db	43.808.000 Ft
Összesen	***59 db***	***53 db***	***32 db***	***21 db***	***278.610.000,- Ft***

Az árveréses adásvételi szerződések közül 7 db-ot tulajdonjog fenntartással kötöttünk meg, ezért a vételár egy része 2013-ban került befizetésre.
megjegyzés: a pénzügyi nyilvántartás szerint kb.29.341e Ft befizetése húzódott át 2013-ra.

Árverésen kívül 3 db üres, 10 MFt forgalmi érték alatti nem lakás célú helyiség elidegenítése történt meg bizottsági döntés alapján.
5 db bérlős helyiség került értékesítésre, ebből egy esetben kérte a Vevő az adásvételi szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, amelyhez a Bizottság hozzájárult.

A 2012. évben az önkormányzati bérlők közül heten éltek a részletfizetés lehetőségével, míg a 2011. évben nyolcan vásárolták meg ilyen módon a bérleményeiket.

Elidegenítésből származó bevételek kezelése, hátralékbehajtás

A tevékenység ellátása során az átvett szerződéseket számítógépes rendszerünkben rögzítjük, számszakilag és formailag ellenőrizzük, nyilvántartásba vesszük. A törlesztések a Kisfalu Kft nevére megnyitott, elkülönített bankszámlán kerülnek jóváírásra, amelynek banki kivonatait is kezeljük, lekönyveljük, az értékesítési céllal befizetett vagy átutalt tételeket beazonosítjuk, s a megkötött adásvételi szerződésekhez rendeljük.

A befizetett összegekre vonatkozó számlák kibocsátása is a Kisfalu Kft feladatkörét képezi, mind a vételár, mind pedig az eljárási díj tekintetében. A teljesítéseket folyamatosan figyelemmel kísérjük, a folyószámlákat felülvizsgáljuk, és szükség esetén végrehajtjuk a számlarendezést.

A tevékenység kapcsán különböző jelentési kötelezettségünk van a Polgármesteri Hivatal felé. Az előző havi pénzügyi feladásokat és beszámolókat minden hónap 12. napjáig továbbítjuk a Pénzügyi Ügyosztály részére. Ebben tételesen felsoroljuk a tőke, kamat, ÁFA és késedelmi kamat bevételeket, s az elmúlt hónap pénzügyi folyamatait. Az Önkormányzat választása alapján az értékesítés ÁFA mentesen zajlik. Maradt néhány olyan nem lakáscélú helyiség az ÁFA körben, amely a korábbi (általában az 1990-es) években került eladásra, s az akkor hatályos törvények szerint a törlesztőrészlet tőkearányos része után a vevőnek ÁFA fizetési kötelezettsége áll fenn. A bekért APEH állásfoglalás nem adott egyértelmű választ arra, hogy e szerződéseknél továbbra is fennáll-e az ÁFA fizetési kötelezettség, azonban mivel maga az adásvételi szerződés is tartalmazza e kötelezettséget, a Pénzügyi Ügyosztállyal közösen úgy alakítottuk ki álláspontunkat, hogy az eddigi gyakorlathoz hasonlóan továbbra is beszedjük és befizetjük az ÁFÁ-t a törlesztő-részletek után.

Társaságunk minden hónapban tételes beszámolót készít a nyilvántartásba vett szerződések paramétereiről. A kimutatás tartalmazza a vevők adatait, az adásvétel tárgyának pontos megjelölését, a vételárral kapcsolatos adatokat, illetve a fizetési feltételeket.
Külön jelentés készül az adott hónap folyamán befolyt értékesítési bevétel elszámolásáról, amely lakásonkénti és nem lakáscélú helyiségenkénti bontásban tartalmazza a befizetéseket. A részletfizetésről szóló elszámolásban összesítve és tételesen kimutatásra kerülnek a – részletfizetéssel kötött – adásvételi szerződések, a havi befizetési előirányzatok, és befolyt befizetések, jogcímenkénti bontásban. A befolyt bevételeket rendszeresen egyeztetjük a Pénzügyi Ügyosztály által könyvelt tételekkel, az önkormányzati bevételek banki feldolgozása a pénzügy folyamatos ellenőrzése mellett zajlik.

Negyedévente szükséges elkészítenünk és továbbítanunk a követelés-kötelezettség állományváltozásról szóló jelentést, amelyben részletezzük a követelésállományt követeléstípus szerint, az

előző negyedév végén fennálló záró-állományból mozgásnemek szerint levezetjük a tárgynegyedévi záró-állományt, különválasztva a tőketartozást a hátralékos követelésektől. A 2012. év végén mintegy 902,6M Ft összegű tőkekövetelést, s ehhez kapcsolódóan további kamat, valamint ÁFA + késedelmi kamat + egyéb követelést tartunk nyilván a lakás-és helyiség részletfizetéseknél, amelyek szerződés szerint a futamidő függvényében fognak lejárni. Az állomány viszonylag állandó, kismértékű csökkenést mutat, a kifutó részletfizetések helyett csökkenő ütemben kerülnek részletfizetéses szerződések megkötésre.

A tevékenység ellátása során kiemelt hangsúlyt fektetünk a hátralékos állomány kezelésére. A cégek által megvásárolt helyiségek esetén rendszeresen követjük a céginformációs rendszert annak érdekében, hogy a felszámolási, végelszámolási eljárások során a fedezetvesztést el tudjuk kerülni. A hátralékos vevők az összeg nagyságától függő, de minimum 3 havi tartozást követően felszólításra kerülnek. A tartozások beszedése érdekében minden rendelkezésünkre álló jogi eszközt igénybe veszünk, a folyószámlák forgalmát havi rendszerességgel ellenőrizzük. A már egyszer hátralékba került számlákat külön nyilvántartásban rögzítjük, amelyet rendszeres monitoring tevékenységgel folyamatosan figyelünk annak érdekében, hogy a tartozásokat megfelelő szint alatt tudjuk tartani.

Akik tartósan nem tesznek eleget fizetési kötelezettségüknek, illetve részletfizetési kérelem lehetőségét sem veszik igénybe, azon kötelezettekkel szemben jogi eljárás van folyamatban. 2012. év során a hátralékok összege 35 MFt, ebből az „Avicenna Residence" Ingatlanforgalmazó Kft. tartozása 28,3 MFt. A Kft. azonban a részleteket évente fizeti és nem havi bontásban, a program azonban hátralékként tartja nyilván. Így a valós hátralék összege 6,8 MFt. A megfelelő adósságkezeléssel a kintlévőség a kezelhető, elfogadható szint alá került.

Összehasonlítás a 2011. évvel:

év	**tőkekövetelés**	**hátralék**
2011.	965.929.000,- Ft	23.000.000,- Ft
2012.	902.615.000,- Ft	6.800.000,- Ft

Az általunk megbízott ügyvédi iroda beszámolója alapján, az év végén 202 adóssal szemben folyt hátralékkezeléssel, behajtással kapcsolatos ügyintézés. Ezek egy jelentős része peren kívüli jogi eljárás (ügyvédi felszólítás, fizetési meghagyás, egyéb), kisebb része peres ügy. A jogerőre emelkedett fizetési meghagyást követően, a továbbra sem fizető adósokkal szemben elindítjuk a végrehajtási eljárást, amely a folyamatban lévő ügyek közel 10 %-át teszi ki.

Az elidegenítés pénzügyi bonyolítási feladatkör ellátása során folyamatosan látjuk el az ügyfélforgalmat. Jellemzők a részletfizetéses számlák zárásával kapcsolatos folyamatok, a hátralékos ügyfelekkel való kapcsolattartás és a különböző igazolások kibocsátása. A részletfizetés teljes kiegyenlítése esetén végrehajtjuk a számlazárást, elkészítjük a jelzálogjog törlési engedélyt, és kérésre megküldjük azt az illetékes földhivatal részére, vagy átadjuk az ügyfélnek személyes ügyintézésre. Az évben 59 db jelzálogtörlési engedély került elkészítésre és kiadásra.

Eladott telkekkel kapcsolatos kötbérkövetelés kezelése, egészházas projektek, tetőterek elidegenítése, telkek, egyéni gépkocsi-beállók hasznosítása

2010. július 1. napjától a megbízási szerződésben foglaltak alapján a Kisfalu Kft átvette a korábban értékesített telkek adásvételi szerződéseiben rögzített kötbérkövetelések kezelését, behajtását.

A 2012. év során több ügy sikeresen lezárult.

A Budapest VIII. kerület, Kisstáció u. 1-3. szám alatti ingatlant az Önkormányzat beépítési kötelezettséggel eladta a Város-kép Kft részére. Az adásvételi szerződésben a vevő a beépítési kötelezettség biztosítékául kötbérfizetési kötelezettséget vállalt.
Ezt követően az ingatlanok új tulajdonosokra szálltak át, először a Magház 32 Ingatlanfejlesztő Kft-re, majd a Magház R-H Kft-re, majd a REAX Ingatlan Rt-re.
A REAX Ingatlan Rt egy 55 m^2 alapterületű, terasszal és kerttel rendelkező lakás ingatlant ruházott át az Önkormányzatra a kötbérkövetelés fejében, 30.200.000,- Ft értékben.

A Budapest VIII. kerület, Lujza u. 7. szám alatti ingatlant az Önkormányzat eladta az NKS-CONSULT Befektetési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. vevőnek. Az adásvételi szerződésben a felek megállapodtak, amennyiben a vevő a beépítési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelem időtartamára kötbért köteles fizetni az eladó részére. A vevő a használatba vételi engedélyt 2006. augusztus 2-a helyett, 2006. december 27-én szerezte meg. A vevő a beépítési kötelezettségének teljesítésével késedelembe esett, így kötbérfizetési kötelezettsége keletkezett, melynek összege (119 napra) 919.394,- Ft. A Kft-nek küldött fizetési felszólításra válasz nem érkezett. Ezt követően az Önkormányzat fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett a Kft ellen. A fizetési meghagyás jogerőssé és végrehajthatóvá vált. A teljes tartozás megtérült.

A Budapest VIII. kerület, Festetics u. 9. szám alatti ingatlant a 2000. február 15. napján kelt adásvételi szerződéssel a Villa Terra Kft vásárolta meg. Az ingatlant a cég továbbértékesítette az Euro-Ingatlan Kft részére 2000. augusztus 21-én.
A 2002. szeptember 23-i megállapodásban a vevő és az Önkormányzat megállapodtak a beépítési kötelezettséget illetően a határidőkben és meghatároztak késedelem esetére minden késedelmes napra 8.282,- Ft összegű kötbért is. Az Euro-Ingatlan Kft nem kezdte el az építkezést. Az Önkormányzat a 2008. július 28-i illetve a 2010. június 14-i felszólításával is tájékoztatta a céget a késedelemről és felszólította a kötbér fizetésére. Fizetési meghagyást nyújtottunk be 23.780.493,- Ft és járulékai erejéig. Az eljárás peres eljárássá átalakult. Az Euro-Ingatlan Kft peren kívüli egyezségi ajánlatot terjesztett a Bizottság elé. Az Önkormányzat elfogadta az Euro-Ingatlan Kft egyezségi ajánlatát. Az ajánlat bírósági egyezségbe foglalásra került, ennek megfelelően az Euro-Ingatlan Kft 10 MFt-ot 2012. június 27-én megfizetett, további 3*2 MFt-ot fizet 2015-ig évente, ami minden év június 30-ig esedékes.

A Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 3-5. szám alatti ingatlannal kapcsolatban az Önkormányzat az ingatlant beépítési kötelezettséggel eladta a Concept Italia Kft-nek, aki azt továbbértékesítette. Jelenleg a Liorly Hungary Kft. nevén van az ingatlan. A Kft. ügyvédje egyezségi ajánlatot tett az Önkormányzat felé, mely szerint 2 db összközműves telket ajánl fel a cég az Önkormányzat számára. Az alperesek az egyezségi ajánlatukat megtették, melyet az Önkormányzat elfogadott. A megállapodás aláírásra került, így az Önkormányzat tulajdonába került 2 db mogyoródi összközműves telek.

A Budapest VIII. kerület, József u. 35. szám alatti ingatlant az Önkormányzat eladta az Inter Service Hungária Kft vevőnek. A vevő az adásvételi szerződésben az ingatlan kapcsán beépítési kötelezettséget vállalt. A vevő ezt követően az ingatlant a megbízó hozzájárulásával továbbértékesítette az INSERVIO Kereskedelmi és Szolgáltató Kft és Nagy István vevőknek. A vevők a beépítési kötele-

zettséget átvállalták, illetve egyetemlegesen vállalták a napi 50.000,- Ft összegű késedelmi kötbér megfizetését.
Az INSERVIO Kft és Nagy István a beépítési kötelezettségüknek a mai napig nem tettek eleget, így a beépítési kötelezettségük teljesítésével késedelembe estek. A késedelemre tekintettel a vevőknek kötbérfizetési kötelezettsége keletkezett, melynek összege 2010. április 30. napjáig (1641 napra) 82.050.000,- Ft.
A vevők felszólítást kaptak a kötbér megfizetésére, de a felszólító levélre válasz nem érkezett. Ezt követően az Önkormányzat fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett a vevők ellen a fenti összegre. A fizetési meghagyás perré alakult. A Törvényszék I. fokon 11.487.000,- Ft kötbér megfizetésére kötelezte az alpereseket egyetemlegesen. Az ítélet elleni fellebbezésről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntött. A fellebbezést benyújtottuk az elsőfokú ítélet ellen. Tárgyalási határnap nincs még kitűzve másodfokon.

A Budapest VIII. kerület, Futó u. 4. szám alatti ingatlanra fennálló kötbérköveteléssel kapcsolatban a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése alapján a Dunaszer-Invest Kft ellen indított pertől elálltunk, és a korábbi megállapodások szerinti tartozó féllel, a Dexter Trade Kft-vel szemben érvényesítjük kötbérkövetelést. A DEXTER Trade KFT FA felszámolójánál a hitelezői igényt bejelentettük. A felszámoló visszaigazolta, hogy fellelhető vagyont nem talált.

A Budapest VIII., Futó u. 25. szám alatti ingatlan ügyében 2011. december 13. napján született elsőfokú ítélet, amely szerint a bíróság kötelezte a Kega Invest Kft-t, hogy fizessen meg az önkormányzatnak 6.265.630-Ft tőkét, ennek 2009. október 20. napjától a késedelmi kamatát és 250.000-Ft perköltséget. A döntés még nem jogerős, mert a Kega Invest Kft fellebbezett. A másodfokú bíróság 2012 júniusában helybenhagyta az elsőfokú ítéletet. A Kega Invest Kft. részletfizetési kérelemmel élt, melyet módosításokkal, de az önkormányzat illetékes bizottsága elfogadott. A részleteket és a kamat 50 %-át a Kft. befizette, késedelemmel.

A Budapest VIII., Nap u. 16. szám alatti ingatlanra vonatkozóan tárgyalásokat folytattunk a korábbi tulajdonossal, és a készfizető kezességet vállaló féllel. A felek az Önkormányzat kötbérkövetelését vitatják. Az egyezségi ajánlatukat megküldték, tájékoztattuk a Kft-t, hogy az egyezségi ajánlatát az Önkormányzat nem fogadta el. Peresítés megtörtént. A per lezárására 3.800.000,- Ft összegű ajánlatot kapott az Önkormányzat, amelyet a 2012. november 28. napján megtartott bizottsági ülésén elfogadott. A megállapodás aláírása, a kötbér befizetésre került.

A Budapest VIII., Népszínház u. 39-41. szám alatti ingatlan tekintetében az ingatlan vevőjével, a korábbi tulajdonossal folytatunk egyeztetéseket, a kötbérkövetelés behajtása, és a megállapodás érdekében. A Kft-nek fizetési felszólítást küldtünk ki, amelyre reagált, de a többszöri levélváltás végül eredménytelenül zárult. Ezt követően az Önkormányzat fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett a Kft ellen, az eljárás ellentmondás miatt perré alakult, ítélet még nem született.

A Budapest VIII., Százados út 26. szám alatti ingatlanra vonatkozóan 2010. év végén megállapodás jött létre a korábban szerződésbe foglalt ingatlan adomány, pénzben történő megváltására. Az Áfa kérdésében a felek között vita alakult ki, ennek ellenére az Info Kft az általa megfizetendő I. és a II. részlet nettó összegét az Önkormányzat részére megfizette. A megállapodás módosításáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntött és fenntartotta a korábbi tárgyalások alapján megkötött, bruttó összegre vonatkozó megállapodást. Az ügyfelet a döntésről értesítettük. A hiányzó összeg megfizetése többszöri felszólításunk ellenére sem történt meg, ezért jogi úton teszünk kísérletet annak behajtására.

Budapest VIII. kerület, Lujza u. 32. szám alatti ingatlant jogerős ítélet alapján birtokba vette az Önkormányzat a Rendőrökért Közalapítványtól. A telek sikertelen értékesítési pályázat lezárását követően, pályázat útján bérbeadásra került.

Az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII., Karácsony S. u. 29. szám alatti ingatlan kiürítése megtörtént, birtokba vettük az ingatlant. A bérleti díj hátralékkal kapcsolatos per lezárult, a telek korábbi bérlője, a Status Mode Kft. a bérleti díj hátralékot a mai napig nem fizette meg. A Kft. többször felszólításra került a hátralék rendezése érdekében, a megküldött leveleket nem vették át. A felszólítások nem vezettek eredményre, emiatt felszámolási eljárást indítottunk a Status Mode Kft-vel szemben.

A Budapest VIII. kerület, Tömő u. 2-4-6-8. szám alatti ingatlanok kötbérrendezésére folyamatos tárgyalások zajlottak le a Grund8 Kft. ügyvezetőjével. A szindikátusi szerződésben foglaltakat mindenképpen szeretnék teljesíteni. Az egyeztetések folyamatban vannak. Tekintettel a szindikátusi szerződésben résztvevő egyik fél (West Balkán Kft) akadályoztatására, az egyeztetések lassan vezetnek eredményre, mivel a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése elsősorban nekik felróható. A tulajdonukban álló ingatlan jelzáloggal terhelt, ezért a kötbér követelés jelzálogjogként történő bejegyzése nem lehetséges.

A JVK Kft-től átvett gépkocsi-beálló nyilvántartás alapján megállapítottuk, hogy a bérleti szerződések nem mindig kerültek aktualizálásra, az egyes telkeken tárolható gépkocsik számáról nem volt pontos a nyilvántartás. A helyzet rendezése érdekében parkoló-kártyát vezettünk be. A parkolókártya átvétele lehetőséget nyújt a bérleti szerződések rendezésére, a tényleges gépkocsi állomány felmérésére, a parkoló autók ellenőrzésére, az illetéktelen parkolás visszaszorítására. 2012. évben 38 db bérleti szerződést kötöttünk gépkocsi-beállókra.

Budapest VIII. kerület, Futó u. 5-7-9. szám alatti ingatlant 2011. évben birtokba vettük a Prológ Kft-től, azóta gépkocsi beállóként hasznosítja az Önkormányzat.

Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 23-25. szám alatti ingatlanra az Önkormányzatnak 2012. június 12-ig állt fenn visszavásárlási joga. A visszavásárlási joggal élés az Önkormányzat számára nem érte meg, mivel túl magas értéken juthatott volna hozzá az üres telekhez. A visszavásárlási jog gyakorlásának témája a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság elé került. A Práter 6. Kft vevőt felszólítottuk a kötbér megfizetésére, és tájékoztattuk, amennyiben nem tesz eleget a levelünk kézhezvételétől számított 8 napon belül, a késedelmi kamatokkal terhelt fizetési kötelezettségének, peres vagy felszámolásos eljárásban szerzünk érvényt igényünknek. Tárgyalások kezdődtek az ügyben.

A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 5. (Kisfaludy u. 14.) szám alatti ingatlan tulajdonosa, a Manlíra Kft. a fennálló szerződés módosítását kérte a teljesítési határidők tekintetében, mivel a két telek egyesítésre került, és az eredeti szerződések a jelenlegi helyzetet nem megfelelően fedik. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság több alkalommal tárgyalta a szerződés módosítás kérdését, majd elfogadta javaslatunkat. A Manlíra Kft a szerződés módosítás érdekében nem jelentkezett, ezért az eredeti szerződések értelmében fizetési felszólítást küldtünk részére. Tekintettel arra, hogy a fizetési felszólítások eredménytelenek voltak, jogi úton teszünk kísérletet az Önkormányzat követelésének érvényesítésére. Megvizsgáltuk a telek visszavásárlásának lehetőségét, amelyről előzetesen tájékoztattuk a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot. A Bizottság a költségvetés elfogadását követően, a költségvetésben rendelkezésre álló keret, és az aktuális helyzet ismeretében dönt a visszavásárlásról.

A Budapest VIII. kerület, Illés u. 6-8-10. szám alatti ingatlan visszavásárlási jogának gyakorlásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság lemondott, mivel nem érte meg az Önkormányzatnak a telek visszavásárlása.

A Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. 14. (Dugonics u. 9.) szám alatti telekre az Autizmus Alapítvánnyal kötött szerződés megszüntetéséről döntött a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság tekintettel arra, hogy az Autizmus Alapítvány a szerződésben vállalt kötelezettségeinek nem tett eleget, valamint mert az ingatlan várhatóan rehabilitáció keretében felhasználásra kerül. A Bizottság döntése alapján egyeztető megbeszélésre került sor az Alapítvány és a Kisfalu Kft között. A telek kiürítése határidőhöz kötött, amelynek meghosszabbítására, valamint a használati díj elengedésére/mérséklésére az Alapítvány kérelmet nyújtott be. A kérelmet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság megtárgyalta, a határidő hosszabbításhoz és követelés elengedéséhez az Alapítvány költségeinek beszámítással hozzájárult. A telket az Alapítvány az Önkormányzat birtokába visszaadta, a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásból törlésre került.

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületek tetőtereinek értékesítése sajnos nem váltja be a hozzáfűzött reményeket. Érdeklődés jelenleg sincs. Korábban kis számban volt érdeklődés, de rövid tárgyalások után a folyamat lezárult. Ennek egyik oka, hogy az érdeklődők a műemléki épületek iránt érdeklődnek, amelyek tetőterének beépítés plusz feladatokat és anyagi terheket jelentenek az esetleges vevők számára, vagy beépítésük eleve nem lehetséges. A felhívás a Kisfalu Kft honlapján folyamatosan elhelyezésre került.

A Budapest VIII., Tolnai u. 23. szám alatti és a Koszorú u. 26. szám alatti ingatlan bérbeadására kiírt pályázat érvényesen, de eredménytelenül zárult, mivel pályázat nem került benyújtásra.

Bérelt telkek bérleti díjainak Képviselő-testületi határozatban foglalt mértékre történő emelése érdekében felhívtuk a bérlőket egyeztetésre. Egy bérlemény esetében már sikerült új bérleti díjban megállapodni a bérlővel, két esetben a bérlők megkereséseinkre nem reagáltak, ezért velük újabb egyeztetés megtartására tettünk kísérletet, azonban ez nem járt sikerrel, így a bérleti szerződések felmondásra kerültek.

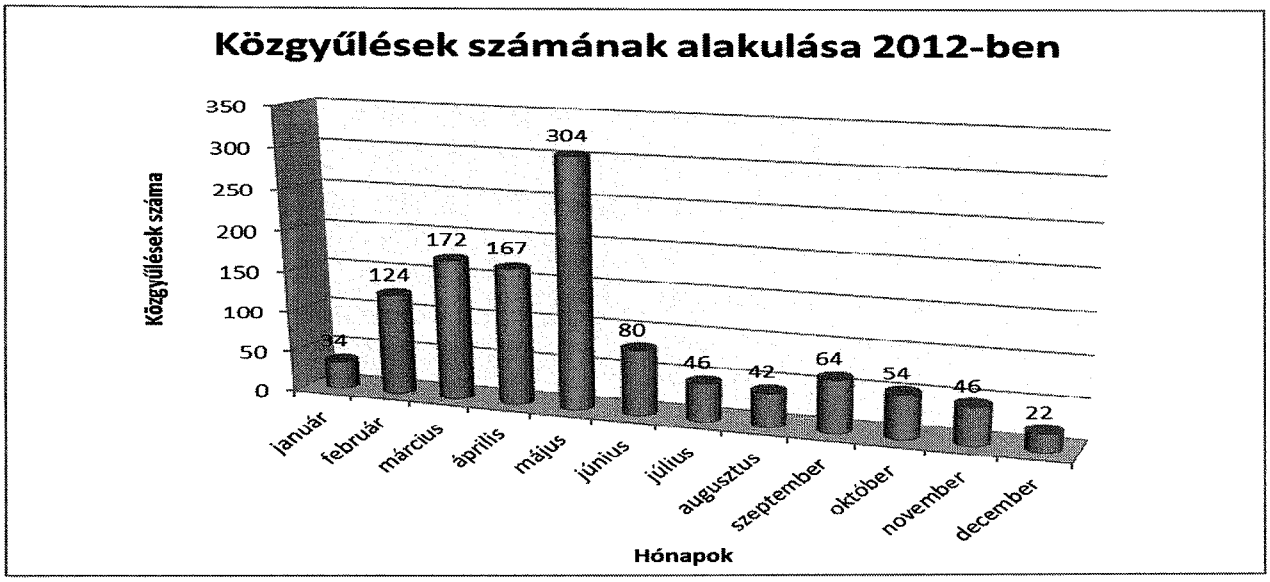
Az év során a 271/2011. (VI. 16.) számú Képviselő-testületi határozatban foglalt ideiglenes jellegű használati szerződés megkötésére két alkalommal került sor, filmforgatás céljából a Budapest VIII., Horánszky u. 16. szám alatti ingatlanban. Egy esetben egy napra vették bérbe a Budapest VIII., Futó u. 5-7-9. szám alatti telek egy részét, konténert helyeztek el rajta.

TÁRSASHÁZI TULAJDONOSI KÉPVISELETI IRODA

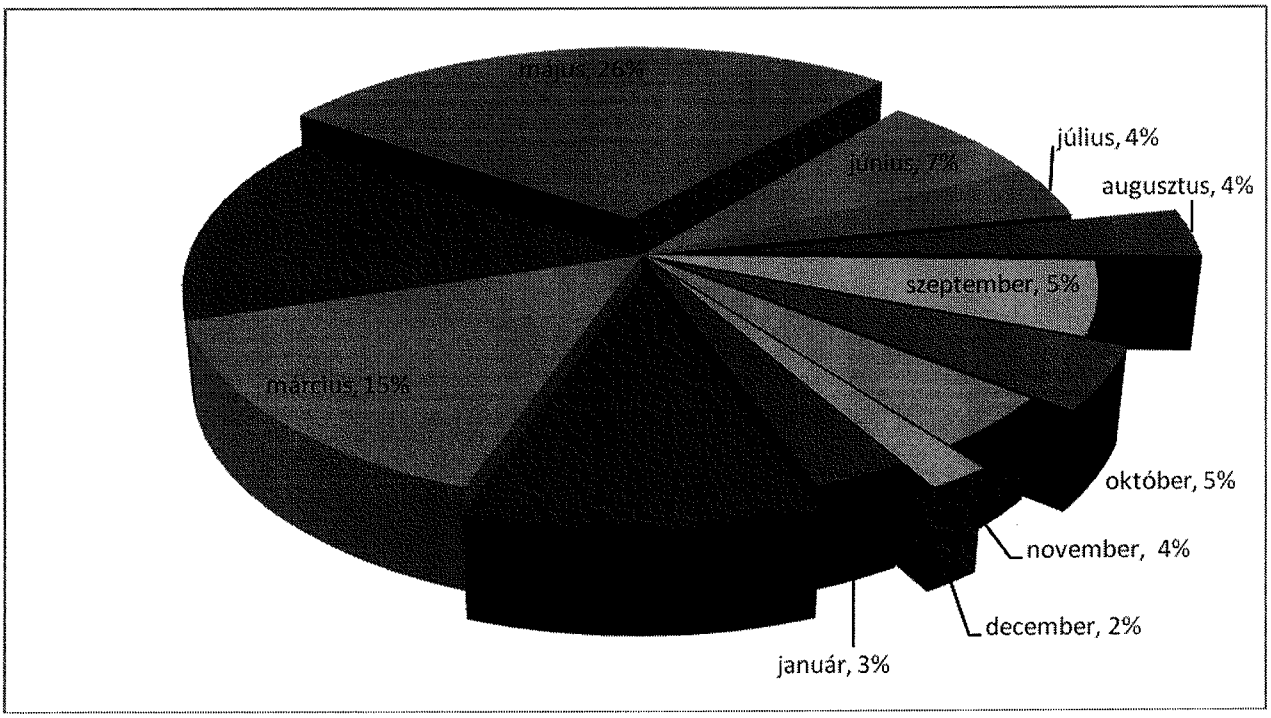
Az Iroda feladata az önkormányzati tulajdonosi képviselet ellátása a társasházakban, vízórák felszerelése az önkormányzati tulajdonú albetétekbe, illetve a közös- és egyéb költségek utalása.
A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő vegyes tulajdonú társasházakban az önkormányzati tulajdon képviseletének ellátása során 2012. első félévében szerzett tapasztalatainkat az alábbiak szerint összegezzük:

Közgyűlésekre vonatkozó statisztikai adatok
A meghirdetett közgyűlések száma 2012. január 1. és december 31. közti időszakban 1155 közgyűlés volt.

A KÖZGYŰLÉSEK SZÁMA 2012. ÉVBEN



A KÖZGYŰLÉSEK SZÁZALÉKOS MEGOSZLÁSA 2012. ÉVBEN



ÖSSZEHASONLÍTÁSKÉNT: 2010. ÉVBEN 1318 DB, 2011. ÉVBEN 1245 KÖZGYŰLÉST TARTOTTAK.

2012. évben, a meghirdetett 1155 db közgyűlésből 3 db alakuló, 810 db beszámoló és 342 db rendkívüli közgyűlés volt. Ebben az évben végelszámoló közgyűlést nem tartottak.
2012. évben összehívott, illetve megtartott közgyűlések száma csökkent az előző évekhez viszonyítva. Ennek oka, hogy a társasházak részére a helyi Önkormányzat által meghirdetett társasházi felújítási-, illetve a Fővárosi Önkormányzat rehabilitációs pályázatai nem lettek meghirdetve. Általában a közös képviselők készültek a pályázatok benyújtásának lehetőségére és a meghirdetett beszámoló közgyűléseken a felújítási szükségleteket megbeszélték, de konkrét döntés a pályázaton való indulásról nem történt.
A beszámoló közgyűléseket a kerületünkben lévő vegyes tulajdonú társasházak közös képviselőinek mintegy 91 %-a, a Társasházi törvényben előírt határidőre (aktuális év május 31-ig) megtartotta. A fennmaradó társasházakból nem küldtek közgyűlési meghívót, vagy a beszámoló közgyűlés nem került megtartásra.

Ebben az évben 19 fővel vettünk részt a közgyűléseken. A főállású, illetve a külső munkatársaink szakmai felkészítése, mint az előző években, most is az időnkénti rendszerességgel megtartott megbeszéléseken történt. Minden egyes esetben a dokumentumok átadásakor napirendi pontok szerinti konkrét iránymutatások, eligazítások történtek. Összességében megállapítható, hogy a főállású dolgozóink szakmai irányítása alapján, a külső munkatársakkal együtt, megfelelő színvonalon képviseltük az önkormányzati tulajdon érdekeit.
Több esetben egyeztető tárgyalásokat, műszaki szemléket, bejárásokat szervezünk különböző ügyek rendezése céljából, mint például alapító okirat módosítása, engedély nélküli építkezés, közös költség elszámolás, árajánlatok felülvizsgálata, értékelése stb.
A FŐTÁV ZRT. által 2009-es évben meghirdetett ÖKO és ÖKO-Plusz, illetve a korábbi években az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium által kiírt Panel és Panel-Plusz programban részt vett ingatlanok (lakásszövetkezeti házak) felújítási munkálatok költségeinek elszámolása folytatódott. A tervezési, kivitelezési költségek megosztásával, felvállalásával kapcsolatban tartott közgyűléseken mindig a törvények, jogszabályok betartását kértük és azt képviseltük.

Szakmai tapasztalatok:
A 2012. évre vonatkozó pénzügyi beszámolókat – könyvvizsgálók, illetve mérlegképes könyvelők, a számvizsgáló bizottságok, a magántulajdonosok véleménye, és nem utolsó sorban saját szakmai tapasztalatunk alapján – a közgyűlések többségében elfogadtuk. Mindössze néhány esetben merültek fel szakmai és egyéb problémák, ami miatt a beszámoló nem került elfogadásra (pl. a gazdasági ellenőrzés figyelmen kívül hagyása, annak ellenére, hogy törvényi előírás; az elszámolással kapcsolatban pontatlanságok, további egyeztetésekre, tisztázásokra váró hiányosságok merültek fel; magas vízóra nélküli közös költség megállapítása stb.). Minden esetben ragaszkodtunk az utólagos rendezéshez.
Különös figyelmet fordítunk a többször módosított Társasházi törvény alkalmazására: az alapító okirat módosítására vonatkozó szabályok, a közös tulajdon hasznosításával, a gazdasági ellenőrzési feladatot ellátó személy megbízása, a közgyűlési meghívó és jegyzőkönyv formai és tartalmi követelményeinek megfelelése.
Az előző évekhez hasonlóan, probléma továbbra is a társasházakban élő önkényes beköltözők, jogcím nélkül lakók, illetve egyes bérlők viselkedése, épületben történő károkozása, és a közművek által biztosított szolgáltatások (víz, csatorna, villany, szemét stb.) költségeinek elmulasztott megfizetése, használata (a lopott árammal világítanak, főznek, fűtenek, felelőtlenül használják a vizet), amely költségeket a tulajdonközösség kénytelen átvállalni.
A közgyűlésen elhangzott jelzések, vagy a tulajdonosok írásos, személyes vagy telefonon történt bejelentések, a helyszíni szemlék, illetve a Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda által kibocsátott

határozatok alapján megállapítható, hogy a házak műszaki állapota leromlott, elhanyagolt és nem kevés közülük azonnali beavatkozást igényel.
A társasházak szembesülnek az éves rendszeres FŐKÉTÜSZ Kft. által végzett kéményellenőrzések alkalmával a szabálytalan, állagromlott kéményfejekkel és kéményjáratokkal. Az előírt, jó állapot helyreállításának költségei megterhelők a tulajdonosok részére, ezért nagyon gyakori, hogy a kémények bélelésének költségét a kémény használójára (a tulajdonosra) terhelik (ezt az SZMSZ-ben szabályozva a bíróság is elfogadja).
Egy másik sarkalatos kérdés a társasházak gázszolgáltatásának házon belüli közös tulajdonban lévő gáz alap- és felszálló vezetékek elavultsága, tömörtelensége, amely okok miatt gyakori a Fővárosi Gázművek Zrt. által a szolgáltatás szüneteltetése.

Megállapítható továbbá, hogy a gazdaságilag eladósodott társasházak száma az előző évekhez képest stagnál. A kifizetetlen számlák összegei, mint tartozások göngyölődnek. A magántulajdonosi közös költség kintlévőség magas, a fizetési kötelezettségek elmulasztása növekvő tendenciát mutat, a tartozások behajtása nehézkes, ezért a folyamatos működéshez szükséges feltételek részben vannak biztosítva.

Költségcsökkentés
A közgyűléseken, ebben az évben is a szakmai és takarékossági szemléletet kívántuk érvényesíteni, ennek szellemében figyeltünk az éves elszámolásokra, tárgyévi költségvetésekre. A társasházak gazdálkodásánál megállapítható, hogy a közös költségek átlagban 9-10 %-os mértékben emelkedtek. Ez magyarázható a 2 %-os Áfa (25 %-ról 27 %-ra) növekedéssel, a közműdíjak, a rezsi munkadíjak, illetve hogy az anyagárak magasabb mértékben emelkedtek az országos átlagra számított inflációnál.
A vízórás és a vízóra nélküli közös költségek szakszerű, korrekt megállapítását, illetve elfogadását szorgalmaztuk minden közgyűlésen. A vízóra nélküli közös költség reális megtervezése az előző évi ténylegesen elfogyasztott vízmennyiség alapján lehetséges. Sajnos a vízórával rendelkezők, illetve a közös képviselők közül is előfordulnak olyanok, akik nem hajlandóak tudomásul venni, hogy a rejtett csőtörések, vízelfolyások súlyos károkat okozhatnak, aminek a rendezése minden tulajdonostársat terhelő kötelezettség.

Sajnálatos, hogy vannak társasházak, ahol a vízhasználat éves szinten, nagymértékben, aránytalanul meghaladja az éves átlagfogyasztást. Ténylegesen elhasznált vízmennyiségről van szó, mivel az épület vezetékrendszere rendeltetésének megfelelően működik, nincsenek csőrepedések, rejtett vízelfolyások, meghibásodások. Az így elhasznált többlet vízmennyiség az éves elszámolás alkalmával tulajdoni hányad arányában visszaosztásra kerül a vízórával nem rendelkező tulajdonosok között, így az önkormányzati tulajdonokra is.
Az érintett épületek esetében tulajdonosi képviseletünk minden alkalommal elvégzi a szükséges ellenőrzéseket, így a szolgáltató, Fővárosi Vízművek Zrt. vízvonal szolgáltatását (vízóra infó) igénybe véve pontosítjuk, úgy az elhasznált vízmennyiséget, mint az aktuális albetétenkénti vízóra felszereltséget.
Amennyiben az elhasznált többlet vízmennyiség bebizonyosodik, úgy a felosztásból adódó önkormányzati albetétekre eső rész összegét a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV.25.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat rendeletének 2. § (1) alapján a fogyasztóra terheljük.

Közgyűlések alkalmával munkatársaink, azon épületekben amelyek nem rendelkeztek épületbiztosítással, szorgalmazták a biztosításkötést, kiemelve annak fontosságát, konstruktív szerepét.
Figyelmet fordítunk a felújítási munkákra bekért kivitelezői költségek ellenőrzésére, lehetőség szerinti felesleges költségek visszaszorítására.

Osztatlan közös tulajdonú vagyonrészekkel kapcsolatos közgyűlési döntések:

Közös tulajdonú házmesteri lakások, mosókonyhák, tárolók, pincék, stb. értékesítése:

1. Budapest VIII., Horánszky u. 3. (12,71 %)
   Társasház 2012. május 21-i közgyűlésén 135,36 m^2 alapterületű tároló értékesítéséről elvi döntést hozott.

2. Budapest VIII., Nagyfuvaros u. 3/b. (0,77 %)
   Társasház 2012. március 1-i közgyűlésén 25 m^2 alapterületű házfelügyelői lakás értékesítéséről elvi döntést hozott.

3. Budapest VIII., Somogyi B. u. 24. (11,60 %)
   Társasház 2012. február 14-i közgyűlésén 34,25 m^2 alapterületű házfelügyelői lakás értékesítéséről elvi döntést hozott.

Közös tulajdonban lévő kisebb területek (25 m^2 alatti közös WC, világítóudvar, tároló stb.) értékesítése:

1. Budapest VIII., Illés u. 36. (22,25%)
   Társasház 2012. március 22-i közgyűlésén 7,2 m^2 alapterületű I. emeleti közös WC értékesítéséről döntött 150.000,- Ft vételár megfizetése mellett. Az adásvételi szerződés és az alapító okirat módosítása még nem került aláírásra.

2. Budapest VIII., Nagyfuvaros u. 38. (13,12%)
   Társasház 2012. február 28-i közgyűlésén 4,92 m^2 alapterületű, I. emeleti közös WC értékesítéséről elvi döntést hozott.

3. Budapest VIII., Nagyfuvaros u. 38. (13,12%)
   Társasház 2012. február 28-i közgyűlésén 4,92 m^2 alapterületű, II. emeleti közös WC értékesítéséről elvi döntést hozott.

4. Budapest VIII., Horánszky u. 3. (12,71 %)
   Társasház 2012. május 21-i közgyűlésén 5,6 m^2 alapterületű, tároló értékesítéséről döntött 125.000,- Ft vételár megfizetése mellett. Az adásvételi szerződés és az alapító okirat módosítása még nem került aláírásra.

5. Budapest VIII., Horánszky u. 3. (12,71 %)
   Társasház 2012. május 21-i közgyűlésén 6,2 m^2 alapterületű, tároló értékesítéséről döntött 134.000,- Ft vételár megfizetése mellett. Az adásvételi szerződés és az alapító okirat módosítása még nem került aláírásra.

6. Budapest VIII., Horánszky u. 3. (12,71 %)
   Társasház 2012. május 21-i közgyűlésén 4,99 m^2 alapterületű, tároló értékesítéséről döntött 109.680,- Ft vételár megfizetése mellett. Az adásvételi szerződés és az alapító okirat módosítása még nem került aláírásra.

7. Budapest VIII., Puskin u. 15. (5,14%)
   Társasház 2012. május 24-i közgyűlésén 1 m^2 alapterületű, II. emeleti közös WC értékesítéséről elvi döntést hozott.

Közös tulajdonban lévő tetőtér (tetőtér rész) értékesítés:

1. Budapest VIII., Baross u. 123. (13,85%)
A társasház 2012. március 13-i közgyűlésén 375,8 m^2 alapterületű tetőtér elidegenítéséről elvi döntést hozott.

Alapító okiratok módosítása, SZMSZ megalkotása, illetve módosítása

Az alapító okirat módosítására több okból kifolyólag kerülhet sor: kisebb közös területek értékesítése (közös WC, tárolók, pincék stb.); tetőterek elidegenítése; albetétek használati módjának változása (lakás, nem lakás célú helyiségek); albetétek csatolása, illetve szétválasztása stb.
Társaságunk a módosított alapító okiratokat, illetve a megkötésre került adásvételi szerződéseket a megbízási szerződésünkben foglaltak betartásával, megfelelő egyeztetés, ellenőrzés után, ügyvéd véleményezése mellett a magántulajdonosok aláírását követően írjuk alá.

1. Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. 6. (16,09%)
A társasház 2011. szeptember 15-i közgyűlésén összesen 324 m^2 alapterületű tetőtér és egyéb közös tulajdonú területek elidegenítéséről döntött bruttó 25.000.000,- Ft vételár megfizetése mellett.
A módosított alapító okirat, annak mellékletei és az adásvételi szerződés 2012. január 30-án aláírásra került.

2. Budapest VIII., Bíró L. u. 6. (15,80%)
A 2001.04.09-én megtartott közgyűlés által elidegenített 204 m2 alapterületű tetőtér (vételára bruttó 4.450.000,- Ft) beépítésének II. üteméről a 2012. május 9-i közgyűlés döntött. Az alapító okirat módosítása és annak melléklete 2012. június 6-án aláírásra került.

3. Budapest VIII., József krt. 74-76. (7,32%)
A 2012. február 15-i közgyűlés döntött a 8. számú albetét megosztásáról. Az alapító okirat módosítása és annak melléklete 2012. március 19-én aláírásra került.

4. Budapest VIII. kerület, Mária u. 46. (8,42%)
A társasház 2012. március 19-i közgyűlésén összesen 578 m^2 alapterületű (tetőtér + mosókonyha + WC) közös tulajdonú területek elidegenítéséről döntött bruttó 60.605.000,- Ft vételár megfizetése mellett.
Az adásvételi szerződés, az alapító okirat módosítása és annak mellékletei 2012. április 19-én aláírásra kerültek.

5. Budapest VIII., Práter u. 67. (10,26%)
A 2010. május 26-i közgyűlés döntött a 3. számú albetétből 17 m^2 csatolásához a 34. számú albetétéhez. Az alapító okirat módosítása és annak melléklete 2012. március 19-én aláírásra került.

6. Budapest VIII., Rákóczi út 17. (15,70%)
A társasház 2012. július 25-i közgyűlésén összesen 270 m^2 alapterületű pince elidegenítéséről döntött bruttó 3.780.000,- Ft vételár megfizetése mellett.
Az adásvételi szerződés, az alapító okirat módosítása és annak mellékletei 2012.

szeptember 27-én aláírásra kerültek.

A szervezeti és működési szabályzat-tervezeteket elolvasás, értelmezés után az érvényben lévő, vonatkozó törvények, rendeletek figyelembevételével, illetve betartása mellett elfogadjuk, vagy módosító javaslatokkal élünk.

Írásbeli szavazás, társtulajdonosi, illetve írásos hozzájárulás

Az érvényes és szabályos szervezeti és működési szabályzatok megalkotása lehetőséget nyújt közgyűlési határozatok írásban történő meghozatalához. Ezt a fajta megoldási lehetőséget a közös képviselők egyre gyakrabban veszik igénybe. Ebben az évben 71 esetben írtak ki írásbeli szavazást különböző tárgyban (SZMSZ módosítása, albetét megosztás, csatolás, banki hitelfelvétel, felújítás stb.).
Eljártunk az önkormányzati tulajdon nevében társtulajdonosi hozzájárulások kiadása tárgyában is. A hozzájárulást minden esetben az ügyfelek kérésére, velük való egyeztetés után, a kérelemhez csatolt hiánytalan dokumentáció birtokában adtuk ki. Amennyiben szükségesnek tartottuk (közgyűlési hatáskör) rendkívüli közgyűlést kezdeményeztünk, hogy a magántulajdonosi döntés figyelembe vételével járuljunk hozzá, vagy éppen utasítsuk el a kérelmet.
Hozzájárultunk továbbá a közös költség hátralékok társasház javára történő bejegyzéséhez, az önkormányzati jelzáloggal terhelt magántulajdonú albetétekre vonatkozó bejegyzését követő helyen.

Közgyűlések kezdeményezése

2012. évben 21 alkalommal kezdeményeztünk közgyűlés összehívását az alábbi témákban: alakuló közgyűlés, felújítási munkák, közgyűlési határozatok, döntések újratárgyalása, pénzügyi elszámolás, közös költség mértékének meghatározása, alapító okirat módosítása stb.

Építésigazgatási határozatok

A Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda hatáskörébe tartozó ügyeinek döntéséről 329 db építésigazgatási határozatot küldött meg részünkre, amelyekről folyamatos nyilvántartást vezetünk.

Vízóraszerelések
Kisfalu Kft. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének döntése és megbízása alapján 2012. év folyamán is tovább végezte az önkormányzati tulajdonú lakásokban és nem lakás célú helyiségekben a vízfogyasztás mérők felszereltetését és szükség szerinti cseréjét.
A Képviselő-testület a 2012. évi költségvetésről szóló rendeletében vízmérő szerelésekre, cserékre és azok lebonyolítását végző Kisfalu Kft. díjazására (az előző évi 382 eFt maradványon felül) összesen 15.000 eFt-ot irányzott elő. Ez az összeg tartalmazta a Képviselő-testület 57/2012. (II.16.) számú határozatának 2.) pontjában megfogalmazott felkérés költségeit is, amely szerint „a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. a szociális lakbérrel rendelkező 113 db lakásban szereltessen fel vízórát, és hitelesítesse azokat".
A fenti feladatok elvégzésére a Józsefvárosi Önkormányzat által megbízott PROVITAL Fejlesztési Tanácsadó Zrt. – a hatályos rendeletek szerinti – közbeszerzési pályázatot írt ki.
Sajnos a pályázat lebonyolításának elhúzódása miatt a nyertes pályázóval (Hidrofil Bt.) a Vállalkozási Szerződés csak 2012. június 29-én került aláírásra. Ezt követően (2012. július 9-én) történt meg a vállalkozó felé a tényleges feladatok meghatározása, a kivitelezési munkák megkezdése. A 2012. évi késedelmes munkakezdés nagyon megnehezítette az összes előírt feladat tárgyévi elvégzését.