Végül 89 szociális lakbérű lakásba szereltettünk mellékvízmérőt (138 db). 28 esetben – műszaki okok, már szerelt vízóra, illetve a bérlő szereléstől való elzárkózása miatt – nem került sor a kivitelezésre.
Ezen kívül az üres, számlázásból törölt lakásokba/helyiségekbe, illetve társasházi közgyűlési határozat alapján fennálló kötelezettség végrehajtása indokán szereltettünk mellékvízmérőket.
Mivel a Fővárosi Vízművek Zrt. 2012. szeptemberétől a vízmérők hitelességi idejét 6 évről 8 évre emelte, ezért a 2012. évben esedékes vízóra cseréket ettől az időponttól felfüggesztettük.

A kivitelezési időszak során, 2012. végéig végül 150 db albetétben **244 db** vízmérő felszerelésére, illetve cseréjére került sor (211 db szerelés és 33 db csere), összesen **12.420.576,- Ft** összegben. Ez az összeg a szereléseket, járulékos munkákat, tervezés-ügyintézés költségeit, a regisztráció-műszaki ellenőrzést, valamint a Kisfalu Kft. díjazását is tartalmazza.

Társasházakkal kapcsolatos peres ügyek

Az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek hatékony képviselete sok esetben csak jogi úton történő érvényesítéssel érhető el. A peres esetekről az alábbiakban adunk rövid tájékoztatást:

1. Budapest VIII. kerület, Baross u. 121. szám alatti Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Ügyszám: 2.P.51.923/2012/7.
Per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelensége
Per értéke: 1,5 – 2 M Ft
Felperes: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Alperes: Bp. VIII. kerület, Baross u. 121. Társasház

A Társasház 2012. március 28. napján tartott közgyűlésén hozott 2. számú határozat álláspontunk szerint sérti a 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 17. és 18. §-át. A határozat az Önkormányzat tulajdonában lévő albetét bérlőjének kérésére a profilváltást megtagadta.

Álláspontunk szerint a közgyűlés ilyen tiltó határozatot nem hozhat, ugyanis a 18. § (3) bekezdés b.) pontja alapján a közgyűlés határozatával ez esetben csupán a lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását tilthatja meg, vagy ahhoz, az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell viszont a lakhatás nyugalmát zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását. A határozat ezt nem tartalmazza, más indokokra való tekintettel pedig a profilváltás nem tagadható meg esetünkben (17. és 18. § szerint nincs lehetőség a tiltó határozat meghozatalára, csak ez alapján a pont alapján a fent említettek szerint lehetne).
A 2012. szeptember 26-i tárgyaláson a keresetnek megfelelő ítélet született, a végzés jogerőre emelkedett.

2. Budapest VIII. kerület, Baross u. 124. szám alatti Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelensége
Felperes: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Alperes: Bp. VIII. kerület, Baross u. 124. Társasház

A Társasház 2012. július 10. napján tartott közgyűlésén a magántulajdonosok többségi határozatukkal úgy döntöttek a „Közös WC-k használata (a közös WC-k rongálásával, a szemét eltakarításával, valamint a fertőtlenítésével kapcsolatos költségek továbbterhelése a közös WC-ket használókra)" napirendi pont alatt, hogy ezen költséget a közös WC-t használókra terhelik.

A fenti határozat álláspontunk szerint sérti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24. § (1) bekezdésében, illetve az alapító okirat IV. fejezet 5.) pontjában, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat 6.1. pontjában foglaltakat, amelyek kimondják, hogy a közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartása a tulajdonosokat illetőségük mértéke szerint terhelje. Az alapító okirat II. fejezete szerint a közös WC-k a tulajdonosok osztatlan közös tulajdonát képezik, így azok karbantartása, illetve működőképességük biztosítása is a közösség feladata és költsége. A közös WC-k kizárólagos használata tárgyában semmilyen külön megállapodás nincs.
Tárgyalás kitűzésére még nem került sor.

3. Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 3. szám alatti Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelensége
Per tárgya: 3.618.000, - Ft
Felperes: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Alperes: Bp. VIII. kerület, Bérkocsis u. 3. Társasház

A Társasház 2012. október 1. napján tartott közgyűlésén hozott határozatok álláspontunk szerint sértik a 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 39. §-át.

A 2. sz. határozat 2. pontja szerint *„a pincerész megközelítésére nem járulnak hozzá a Bérkocsis u. 3. sz. közös területének használatához. Kérik/követelik, hogy az Alapító Okirat szerinti állapotot állítsák vissza. A nevezett helyiséget a lefalazás (mely a lakók beleegyezése nélkül készült) elbontásával a József krt. 29. sz. ház felől lehessen megközelíteni, hisz a bérlő Socotex Kft-nek a szerződése is erre érvényes".*
Véleményünk szerint a közgyűlésen hozott 2. számú határozat az Önkormányzat, mint a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével is jár. A kifogásolt jegyzőkönyv sem formailag, sem tartalmilag nem felel meg a társasházakról szóló törvényben foglaltaknak.
Tárgyalás kitűzésére még nem került sor.

4. Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 9. szám alatti Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Ügyszám: 5.P.55.421/2008
Per tárgya: jognyilatkozat pótlása
Felperes: Reticolo Épszer Kft
Alperes: Bp. VIII. kerület, Bródy S. u. 9. Társasház

A Reticolo Épszer Kft, mint felperes keresetet nyújtott be a Bírósághoz a tulajdonosokkal szemben jognyilatkozat pótlása tárgyában. A 2009. április 1-i tárgyalás a bíró akadályoztatása miatt nem lett megtartva. A 2009. április 27-i tárgyaláson előadtuk, hogy a többségi tulajdonosi álláspontho fogunk csatlakozni. Egyelőre a felperes a Kisfalu Kft-t jelölte meg VI. rendű alperesként, előadtuk, hogy az Önkormányzat a tulajdonos, akinek a megbízásából aláírt a Kisfalu Kft. A hivatkozott megbízási szerződést csatoltuk.

A 2009. szeptember 23-i tárgyaláson ketten felperesi oldal pernyertessége érdekében beavatkoztak a perbe. Meghallgattuk a beavatkozókat és az I. rendű alperest. A 2010. január 19-i tárgyaláson a Bíróság tájékoztatta felperest, hogy vonja perbe az összes tulajdonostársat. További meghallgatások történtek.
A 2010. június 3-i tárgyaláson felperes és a beavatkozó kérte a perfeljegyzést az ingatlanra. Néhány alperes idézése nem volt szabályszerű, erre tekintettel a Bíróság a tárgyalást elhalasztotta. A Bíróság a perfeljegyzést elrendelte.
Az egyik alperes elhunyt, a per félbeszakadt a jogutód perbelépéséig.
A Bíróság megállapította, hogy az V. rendű alperes jogutódjának személyét.

5. Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 46. szám alatti Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Ügyszám: 17.P.52.684/2012
Per tárgya: jognyilatkozat pótlása
Felperes: Bocsák Gábor és tsa
Alperes: Bp. VIII. kerület, Bródy S. u. 46. Társasház és tsai

A Társasház egyik tulajdonostársa a 2011. március 23-i közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt terjesztett elő keresetet, tekintettel arra, hogy az érvénytelen alapító okirati rendelkezésen alapszik és diszkriminatív az üzlethelyiségekkel rendelkező tulajdonostársak vonatkozásában. Az Önkormányzat alperesi oldalon, tulajdonostársként érintett a perben. A 2012. december 7-i tárgyalás bírói akadályoztatás miatt elmaradt. Új tárgyalási napot a Bíróság hivatalból tűz ki.

6. Budapest VIII. kerület, Fiumei út 3. szám alatti Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelensége
Felperes: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Alperes: Bp. VIII. kerület, Fiumei út 3. Társasház

A Társasház 2012. október 4. napján tartott közgyűlésén hozott 2. számú határozat álláspontunk szerint sérti a 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 17. és 18. és 22. §-át. A határozattal a magántulajdonosok a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát (SZMSZ) fogadták el, amely VII. pontjának több rendelkezésével (15. oldal 1. és 3. bekezdés) az Önkormányzat képviselője nem értett egyet. Tárgyalás kitűzésére még nem került sor.

7. Budapest VIII. kerület, Kőfaragó u. 8. szám alatti Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása
Per értéke: 193.610,- Ft
Felperes: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Alperes: Bp. VIII. kerület, Kőfaragó u. 8. Társasház

Az önkormányzati tulajdonos álláspontja szerint közös költség túlfizetése is van 214.010,- Ft összegben, emiatt a fizetési meghagyásos eljárást is kezdeményeztünk. Ellentmondás miatt perré alakul.
A 2011. november 23-i tárgyalásra alperes idézése nem volt szabályszerű, tárgyalást így nem lehetett tartani. A 2012. január 25-i tárgyaláson alperes nem jelent meg, a Bíróság bírósági meghagyást

bocsátott ki, amely jogerőre emelkedett. Végrehajtási eljárás indult. Az ügy iratait Pusztai László önálló bírósági végrehajtó felé továbbította a Bíróság.

8. Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. számú Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Ügyszám: 13.P.53.922/2011.
Per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása
Per értéke: 1.705.961,- Ft
Felperes: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Alperes: Bp. VIII. kerület, Mátyás tér 13. Társasház

A Társasház 2011. május 26-i közgyűlésén a magántulajdonosok 4/2011.05.26. számú – korábbi időpontban meghozott és a jelen közgyűlésen visszavont, 2010. július 8-i határozat szövegével egyező szövegű – határozattal kimondták, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 34-es számú albetéthez tartozó kémény fűtéskorszerűsítés érdekében való felújításának biztosítását (elkészült kéményjárat béléscsövezése illezve a kéményfej hosszabbítása kaloda építésével) és a felmerült költségeknek a megfizetését a közgyűlés elutasítja.
A közös tulajdonú részekben elhelyezkedő kéményrészeket, jelen esetben a kéményfejet érinti a határozat (amely az alapító okirat szerint is közös tulajdonban van – alapító okirat 2. oldal), a IV./pont szerint pedig az ezekkel kapcsolatos költségek a tulajdonostársakat illetőségük mértéke szerint terhelik. Továbbá a határozat sérti a Tht. 24. § (1) bekezdésében foglaltakat is, amely szintén kimondja, hogy a közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartása a tulajdonosokat illetőségük mértéke szerint terheli. Ugyanígy rendelkezik a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának 6./ pontja is.
A 2012. január 27-i tárgyaláson alperes ellenkérelmet csatolt, erre történő válaszra határidőt kértünk. Felmerült az a kérdés, hogy a kémény bélelés szükségszerű velejárója volt-e a kéményfej hosszabbítás és a kaloda építés. Bíróság felhívott bennünket, hogy ennek tisztázása végett kérjünk szakvéleményt a FŐKÉTÜSZ-től.

Becsatoltuk bírósági felhívásra a FŐKÉTÜSZ véleményt, az elvégzett munkára irányuló megrendelést, a számlát és az építési engedélyezéssel kapcsolatos rendelkezésre álló dokumentációt. A 2012. április 25-i tárgyaláson az alperes hosszú előkészítő iratot nyújtott be, amelyben vitatta a keresetet. Előkészítő iratot küldtünk (amelyben a szakértőhöz is intéztünk kérdést), amelyre alperes reagált.
A 2012. augusztus 31-i tárgyaláson a Bíróság felhívta a felperest, hogy rójon le 100.000,- Ft szakértői díjelőleget, ezt követően fogja kirendelni az ügyben a szakértőt.
A szakértői díjelőleg átutalása megtörtént.
A 2012. október 31-i tárgyaláson elhangzottak alapján és kérésre a Bíróság megkeresi a FŐKÉTÜSZ-t amiatt, nyilatkozzon, hogy a kibélelt kémény használatához szükséges FŐKÉTÜSZ nyilatkozathoz szükséges volt-e a kémény magasítás.
Következő tárgyalás: 2013. január 11.

9. Budapest VIII. kerület, Nagyfuvaros u. 22-24. számú Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Ügyszám: 8.P.51.404/2012
Per tárgya és értéke: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása
Felperes: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Alperes: Bp. VIII. kerület, Nagyfuvaros u. 22-24. Társasház

A Társasház 2012. február 14. napján tartott közgyűlés 6. számú határozatában a magántulajdonosok többségi határozatukkal úgy döntöttek, hogy azok a tulajdonosok, akik életvitelszerűen lakják az ingatlant vagy bérbe adják azt, és a vízfogyasztásukat nem jelentik le a Fővárosi Vízművek Zrt felé – tehát a víz-csatorna számláján nulla vízfogyasztás jelentkezik – illetve a Társasház víz-csatorna számláján 6 hónapig nulla vízfogyasztás jelenik meg, ebben az esetben nem vízórás (vízóra nélküli) közös költséget fizessenek.
Ez sérti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24. § (1) bekezdésében, illetve az alapító okirat IV. fejezet g./ pontjában foglaltakat, amelyek kimondják, hogy a közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartása a tulajdonosokat illetőségük mértéke szerint terhelje, tehát közös költséget így kell fizetni. Keresetet írtunk.
Hiánypótlásként tulajdoni lapot valamint közgyűlési meghívót csatoltunk.
Alperes ellenkérelmet terjesztett elő írásban.
A 2012. november 6-i tárgyaláson a Bírónő tájékoztatta a feleket, hogy az eltérő költségviselésről az SZMSZ hozhat döntést. Mi nyilatkoztunk, hogy nincs SZMSZ, alperes ezt nem erősítette meg, neki erre határidőt adott a Bíróság.
A 2012. december 6-i tárgyaláson a Bíróság a keresetnek megfelelő ítéletet hozott. Még nem jogerős.

10. Budapest VIII. kerület, Stáhly u. 2/a. Társasház

Bíróság: Fővárosi Bíróság
Ügyszám: 21.P.27.931/2010.
Per tárgya és értéke: 7.280.980,- Ft és járulékai, díjtartozás
Felperes: Stáhly u. 2/a. Társasház
Alperes: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

A Társasház fizetési meghagyást nyújtott be közös költség hátralék címén. A fizetési meghagyás alapja nem közös költség tartozás, hanem az 1. számú albetét bérlőjének, a Színház és Filmművészeti Egyetem fűtésdíj megfizetésének elmaradása. A 189/1998. (XI.23.) Kormányrendelet értelmében a bérleményként hasznosított helyiségek fűtési díját a bérlő köteles megfizetni, a tulajdonosnak csupán mögöttes felelőssége van. A Társasháznak a fűtésdíj tartozás behajtását a bérlőn kell megkísérelni. Tudomásunk szerint a bérlő megfelelő elszámolás birtokában hajlandó lenne fizetni. Több egyeztetés volt már.
A Pesti Központi Kerületi Bíróság az ügyet áttette a Fővárosi Bírósághoz
A 2011. április 12-i tárgyaláson a felperes leszállította a keresetet 1.171.996,- Ft-ra, mert a bérlő fizetett belőle, előkészítő iratot adtunk be és perbe hívtuk a bérlőt.
Felperesnek 30 napon belül csatolni kell az alapító okiratot és az SZMSZ-t, a 2007-2009. közötti közgyűlési határozatokat és a tartozás összegszerűségére vonatkozó számítást, erre majd Társaságunknak reagálnia kell.
A 2011. szeptember 15-i tárgyalás a bíró akadályoztatása miatt elmaradt.

A 2012. szeptember 18-i tárgyaláson a Bíróság kötelezte a felperest, hogy csatoljon a 2007-2008. és 2008-2009. közötti fűtési idényekre vonatkozóan olyan közgyűlési határozatot, amelyben elfogadták a fűtési idény elszámolását.
Következő tárgyalás: 2013. január 31.

11. Budapest VIII. kerület, Teleki tér 3. számú Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Ügyszám: 15.P.51.974/2012/2
Per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása
Per értéke: 739.502,- Ft
Felperes: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Alperes: Bp. VIII. kerület, Teleki tér 3. Társasház

A Társasház 2012. március 21. napján beszámoló közgyűlést tartott. A közgyűlésen tárgyalta a 3. számú napirendi pont alatt a 2011. évi költségvetésben szereplő víz-, csatornadíjakat és fogyasztást, annak mértékét és anyagi vonzatát. A közgyűlésen részt vevő önkormányzati munkatárs tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy a közös képviselő által elkészített 2011. évre vonatkozó víz- és csatornadíj esetén a tervezett mennyiség és a tényleges éves fogyasztás közötti eltérés igen magas, éves szinten 739.502,- Ft többlet befizetést jelentett a vízórával nem rendelkező tulajdonosoknak. Javasolta a közgyűlésen résztvevő kolléga, hogy ez kerüljön a befizető tulajdonosoknak visszafizetésre, hiszen a Vízművek és a Csatornázási Művek által számlázott mennyiségek már teljesültek, ezért a többlet befizetéssel a Társasház jogalap nélkül gazdagodott. A magántulajdonosok többsége nem támogatta a javaslatot. Álláspontunk szerint a közgyűlésen 3. számú napirendi pont alatt hozott határozat az Önkormányzat, mint kisebbségi tulajdonostárs jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár a 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 42. § (1) bekezdése alapján.

A 2012. november 16-i tárgyaláson a Bíróság felhívta az alperest, csatolja be a 2011. évi közös költség mértékét meghatározó közgyűlési jegyzőkönyvet. Ezt az alperes megküldte. Következő tárgyalás: 2013. február 1. 10:30.

12. Budapest VIII. kerület, Visi u. 10. számú Társasház

Bíróság: Pesti Központi Kerületi Bíróság
Ügyszám: 14.P.53126/2011.
Per tárgya: közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása
Felperes: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Alperes: Bp. VIII. kerület, Visi u. 10. Társasház

A Társasház 2011. május 18. napján közgyűlés tartott. Álláspontunk szerint a közgyűlésen 6. számú napirendi pont alatt hozott határozat az Önkormányzat, mint kisebbségi tulajdonostárs jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár.

A magántulajdonosok többségi szavazattal arról döntöttek, hogy kizárólag az önkormányzati albetétekre kerüljön előírásra 861,- Ft/m^2/hó (36 m^3 víz-csatornadíj/albetét/hó) vízdíj különbözet. Jogtalanul csak két vízóra nélküli albetétre került felszámításra a Társasház főmérő és a mellékmérői közötti eltérés, jelen esetben 2011. június 1-jétől 861,- Ft/m^2/hó (36 m^3 víz-csatornadíj/albetét/hó), vízdíj különbözet. Az 2 db önkormányzati albetét terhére meghatározott irreális vízdíj indokolatlan, és alaptalan, nem bizonyított, hogy havi 36 m^3 víz csak két ingatlan vízhasználata lenne, tekintettel arra, hogy egy átlag lakás átlag vízfogyasztása 8-10 m^3/albetét/hó.

A 2012. január 18-i tárgyaláson becsatoltuk a Kisfalu Kft. által készített táblázatot, amely megmutatja, hogy a vízórás lakásoknak kisebb a fogyasztása, mint a vízóra nélkülieké. A közös képviselő elmondta, nincs más megoldás, mint vízórát szereltetni az önkormányzati lakásokba. A Bíróság a tárgyalást elhalasztotta azzal, hogy a Társasház és az Önkormányzat próbáljon megegyezni. Az egyezség megszületett, a pert hagytuk megszűnni.

Az Önkormányzatot terhelő pénzügyi kötelezettségek aktualizálása:

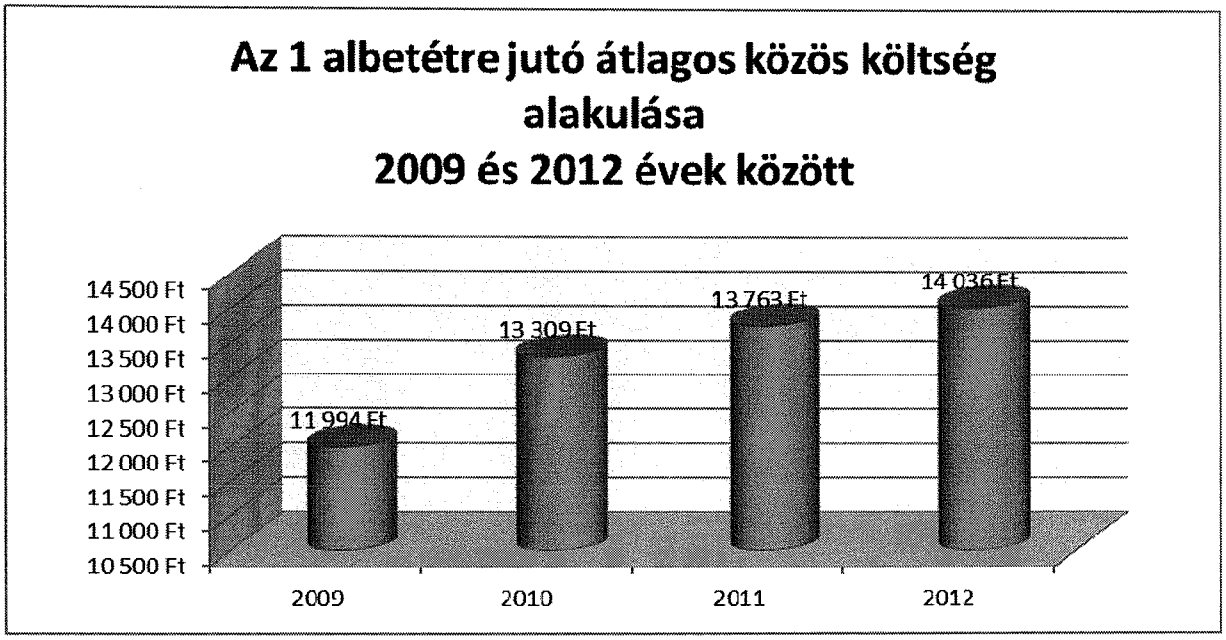
A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonával érintett társasházak felé fizetendő közös költség és egyéb fizetési kötelezettségeket Társaságunk ezen feladatellátása során kiszámolja, és egyeztetve, átutalásra előkészítve megküldi a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztályának (minden hónap 8. napjáig), majd az előkészített dokumentáció és adatállomány alapján a Pénzügyi Ügyosztály utalja a kötelezettségeket a társasházak felé.
Az átadott adatállomány teljes, utalásra előkészített számítógépes formátumban tartalmazza a fizetendő tételeket, a Pénzügyi Ügyosztálynak a szükséges jóváhagyásokat követően már csak indítania kell a banki átutalásokat.
A kötelezettségek beállítása a társasházak közös képviselői, Intéző Bizottságai által megküldött, hitelesített közgyűlési jegyzőkönyvekből történik, az értékesítési adatokat pedig Társaságunk Elidegenítési Irodája által megküldött adásvételi szerződésekből, illetve bekért tulajdoni lapokból rögzítjük rendszerünkben. A vízórás/vízóra nélküli albetétek nyilvántartását a Fővárosi Vízművek Zrt. által – igényünk esetén – megküldött vízóra információk alapján vezetjük, és annak figyelembevételével számoljuk ki a kötelezettségeket.
Az adásvételi szerződésekben minden esetben feltüntetésre kerül a vevő közös költség és egyéb fizetési kötelezettsége, valamint annak kezdő időpontja, így a vevő nem tudja visszautasítani azt a tájékoztatás elmaradására hivatkozva. Ennek hiánya korábban sok problémát okozott a fizetési kötelezettségekben, mert a tájékoztatás elmaradására hivatkozva sok vevő vissza akarta utasítani a többletfizetési kötelezettségeket.

A Józsefvárosi Önkormányzat 2012. évi költségvetése (amelyet a Képviselő-testület a 45/2012. (II. 16.) számú rendeletében fogadott el) összesen 632M Ft összegű kiadási előirányzatot tartalmaz a vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati tulajdonokra vonatkozó közös költség fizetésére, és további 55M Ft összeget a felújítási kiadásokra. A társasházak részére 2012 januárjától augusztusig a felhasznált keretösszeg (406 MFt közös költség és 44 MFt felújítási költség) és az év végéig rendelkezésre álló pénzösszegeket figyelembe véve, kérésünkre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2012. szeptember 26-i 1165/2012. (IX.26.) számú határozatával döntött 12 MFt összeg átcsoportosításáról, a közös költség keretből a felújítási alapra. Így a közös költség keret 620 MFt-ra, a felújítási keret pedig 67 MFt-ra módosult.

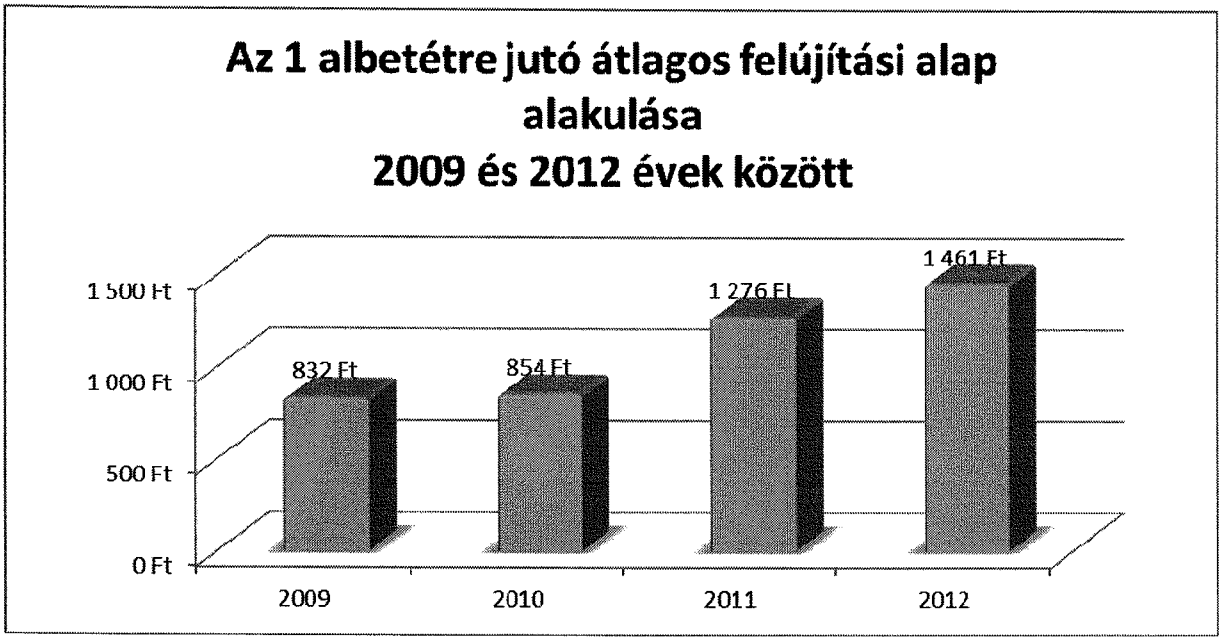
2012. évi adatok	**Költségvetési keret**	**Közös költség átutalás**	**Teljesítés %-a**
Közös költség	620.000.000,- Ft	612.399.826,- Ft	98,77%
Felújítási költség	67.000.000,- Ft	63.489.777,- Ft	94,76%

A 2009 - 2012. év összehasonlító adatai (átlagszámítások) alapján kimutatható, hogy az egy albetétre fajlagosan átutalt költség (közös költség és felújítás) – annak ellenére, hogy a kezelt albetétek száma csökkenőben van – növekvő tendenciát mutatnak.

Év	Albetétek száma átlagosan db	Átlagos közös költség keret felhasználás Ft/hó	1 albetétre jutó átlagos közös költség Ft/hó
2009.	4596	55 126 788 Ft	11 994 Ft
2010.	3995	53 165 478 Ft	13 309 Ft
2011.	3706	51 000 872 Ft	13 763 Ft
2012.	3622	51.033.319 Ft	14.090 Ft



Albetétek száma átlagosan	Átlagos felújítási alap keret-felhasználás	1 albetétre jutó átlagos felújítási alap
4596	3 825 033 Ft	832 Ft
3995	3 409 882 Ft	854 Ft
3706	4 729 963 Ft	1 276 Ft
3622	5 290 815 Ft	1 461 Ft



A közös költségek mértékét befolyásoló tényezők a közüzemi díjak, az épületek rossz műszaki állapota, a kifizetetlen számlák mennyisége és a tulajdonosi közös költség tartozások.
A társasházak felújítási célú befizetései további kismértékű növekedést mutatnak.
2012. évben 2 db társasház esetében került a közös költség utalás (visszavonásig) felfüggesztésre. Ezen társasházakban a Megállapodás ellenére sem teljesítjük a hiteltörlesztési kötelezettségüket, mert a Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály felhívása alapján leállítottuk az önkormányzati tulajdon után teljesítendő közös költségek átutalását. Havi jelentésünk alapján a Pénzügyi Ügyosztály átkönyveli azt a pályázati hiteltörlesztés javára. A Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztályával e tételek folyamatosan egyeztetésre kerülnek, a tartozások pontos követése érdekében.
A hatályos Megbízási Szerződésünknek megfelelően folytatjuk a pályázati hitelek önkormányzati tulajdonosra jutó részének pénzforgalom nélküli rendezéséhez szükséges Megállapodások elkészítését, melyekről havonta készítünk jelentést a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztálya részére. Ugyanebben az évben 1 db megállapodás volt érvényben, mely házak esetén írásos tájékoztatásunk alapján a Pénzügyi Ügyosztály átkönyveli a hiteltörlesztés javára. Ezen „átkönyvelési" tranzakciók is csökkentik azonban a felújítási keret összegét függetlenül attól, hogy nem történik tényleges pénzmozgás.

Vannak azonban további, rendezetlen tulajdonjogú ingatlanok, melyek még a következő időszakban várnak megoldásra, rendezésük komplex együttműködést igényel a Polgármesteri Hivatal és az egyéb egységek részéről (pl. Budapest VIII., Kisfaludy u. 13., Bláthy Ottó u. 17., Mikszáth Kálmán tér 2.).
Emellett probléma adódik esetenként a fűtésdíj megfizetéséből, mivel a bérleményként hasznosított lakások és helyiségek esetében a fűtésdíjat a tényleges használónak, tehát a bérlőnek kell megfizetnie. Az eddigi jogi álláspont szerint a tulajdonosnak helytállási kötelezettsége volt – ez azonban csak mögöttes – amely abban az esetben lép érvénybe, ha a közös képviselő minden lehetséges eszközzel megkísérelte beszedni a hátralékot a bérlőtől. A joggyakorlat nem támasztja alá ezen álláspontot, s a bérlő által felhalmozott fűtésdíj tartozás esetén a bíróság a tulajdonosra hárítja a fizetési kötelezettséget.
A távfűtéses lakásokkal és helyiségekkel, a távhődíj megfizetését a 2005. évi XVIII. (2012. január 1-ével hatályos módosításokkal) törvény szabályozza, amely alapján „...a távhő-szolgáltatási díj a bérlő vagy a használó által történő megfizetéséért a tulajdonos egyszerű (sortartó) kezesként felel..."

Az új jogszabály alapján az önkormányzati bérlő esetében van esély arra, hogy a FŐTÁV Zrt. nem terheli azonnal a tulajdonosra a fizetési kötelezettséget.
A vízórával felszerelt bérleményeknél a víz- és csatornadíjak megfizetése a fogyasztó kötelezettsége. A nem teljesítések esetében a Díjbeszedő Holding Zrt. megoldási lehetőségként a társasház számlájáról emeli le a hátralék összegét, valamint az Önkormányzattal – mint tulajdonossal – szemben fizetési meghagyást bocsát ki. A többhónapos víz-csatornadíj tartozás esetében felmondja a Díjmegosztási Szerződést. A közös képviselet elsősorban nem a bérlőtől kísérli meg beszedni az elmaradást, hanem azonnal a közös költségből történő rendezését követeli (pl. Budapest VIII., Orczy tér 4., Krúdy Gyula u. 5.), hivatkozva arra, hogy a tulajdonossal áll jogi kapcsolatban.

Helyiség Bérbeadási Iroda

A nem lakáscélú helyiségek bérbeadása, bérleti díjak és hátralékok beszedése, 2007. szeptember 1-től a Kisfalu Kft feladatkörébe került. Az ezt megelőző időszakban a Józsefvárosi Önkormányzat Gazdálkodási Ügyosztálya végezte ugyanezt a feladatot.

Helyiség bérbeadási tevékenység

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása 2012-ben is visszaesést mutatott, amelyet a beadott bérbevételi kérelmek száma is tükröz. A visszaesés már a korábbi teljes évek során is jól látszik. A tendencia abban az esetben nem negatív az Önkormányzat számára, amennyiben jól fizető, stabil, a működésüket a kerületben hosszútávon tervező bérlő állományt sikerül kialakítani.

A 2012-ben 134 db bérleti szerződést kötöttünk, módosítottunk, hosszabbítottunk. Ebből 107 db az új bérbeadás, bérleti jogviszony hosszabbítás, illetve bérleti jog átadás.

Összehasonlítás az előző évekhez viszonyítva:

-	2012.01.01-12.31	2011.01.01-12.31.	2010.01.01-12.31.
Bérleti szerződések (db)	134	104	204
Előterjesztések (db)	262	308	393

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV.20.) számú rendelet 2011. november 07-től hatályos 26. § (5) bekezdése feljogosítja a Kisfalu Kft-t a határozott idejű bérleti szerződések azonos feltételekkel történő meghosszabbítására, amennyiben a bérlőnek nincs az Önkormányzattal szemben fennálló tartozása. Így több olyan 2011. december 31-én lejárt bérleti szerződés került meghosszabbításra és megkötésre, amely nem igényelt bizottsági döntést. Megfogalmazandó az a tény is, hogy felhívásunk ellenére több bérlő nem jelent meg a bérleti jogviszony rendezésére, ezért őket értesítettük, hogy a lejárt bérleti szerződés alapján jogcím nélküli helyiség használónak minősülnek, és egyben felszólítottuk őket a helyiség elhagyására, leadására. Remélhetőleg így – az egyébként – jól fizető bérlőkkel rendezhető a bérleti jogviszony bizottsági döntés alapján új bérbeadással, a nem fizető bérlőktől pedig az Önkormányzat megválhat, és hasznosítható helyiségek birtokába kerül.

A beadott kérelmek alapján 262 db előterjesztést készítettünk, azonban az illetékes bizottság döntésének közlése után, az ügyfelek jelentős számban nem jelentkeztek, a bérleti szerződést, vagy azok módosítását nem írták alá. Többek között ebből is adódik az előterjesztések és szerződések darabszáma közötti nagyarányú eltérés, továbbá abból, hogy számos olyan bizottsági határozat is születik – főként hátralék elengedés, részletfizetés, peren kívüli egyezség – amely végrehajtható a szerződés módosítása nélkül is.

Azokat a nem lakáscélú helyiségeket, amelyek tartósan üresek és érdeklődés sincs rájuk bérlői oldalról, az önkormányzati tulajdonú üres lakásokkal együtt árverésen próbáljuk hasznosítani.

A feladat elvégzésére a 2012. évi költségvetési keret terhére kerül sor. 2012-ben összesen 217 db értékbecslés készült el, melyeket megküldtünk az Önkormányzathoz a KVR rendszerben nyilvántartott forgalmi értékek aktualizálása érdekében.

A 25M Ft feletti nyilvántartási értékű üres helyiségek bérbeadása csak pályázat útján lehetséges. Nyilvános pályázatokat írunk ki, melyek megjelennek az Önkormányzat és a Kisfalu Kft honlapján, kifüggesztésre kerülnek az Önkormányzat Okmányirodájának hirdetőtábláján, megjelennek a Józsefváros című lapban és a www.ingatlan.com internetes felületen is. Jellemzően azonban csak azok a pályázatok eredményesek, ahol egy konkrét bérbevételi kérelem benyújtása után kerül sor a nyilvános pályázat kiírásra.

Tapasztalataink szerint 2010-től kezdődően jelentősen megnövekedett a visszaadott és jelenleg hasznosítatlan nem lakás célú helyiségek száma. 2011-ben és 2012-ben a folyamat megmaradt, a jól fizető bérlők is visszaadják a bérleményeiket a megváltozott gazdasági helyzetük miatt. A helyiségek visszaadásának indokaként a bérlők szinte minden esetben a bérleti díjat jelölték meg, hogy a jelen gazdálkodási helyzetben számukra az már kigazdálkodhatatlan mértékű, tartalékaikat felélték és nem tudják a vállalkozást ilyen mértékű kiadások mellett a továbbiakban is fenntartani.

A magas bérleti díjat fizető bérlők pedig a globális helyzet normalizálódása után inkább az ingatlanok vételét preferálják, ami a bérleti díj bevételi előirányzatot szintén csökkenti.

Az új bérbeadások fellendítése érdekében az üres helyiségeket megjelentetjük a www.ingatlan.com internetes felületen, ahol feltüntetjük a helyiségek paramétereit is. Így szélesebb körben elérhetőek a jelöltek számára az információk, és lehetőségük van az említett honlapon keresztül elektronikus úton történő kérdések feltételére is.

A 2011. november 21-től hatályos 464/2011. (XI. 17.) Képviselő-testületi határozatban szigorodott a díjcsökkentésre vonatkozó kérelmezés feltételrendszere, ugyanis gazdasági nehézségre való hivatkozásánál a bérlőknek mérlegadatokkal alá kell támasztani kérelmüket. Azok a kérelmek, amelyek esetében a jelenleg fizetett bérleti díj meghaladja a rendelet szerint számított bérleti díj mértékét, 1 évre szóló 20 %-os díjcsökkentési javaslattal kerülnek előterjesztésre a bizottság elé. Emellett párhuzamosan egyre több bérlő kéri a bérleti díj felülvizsgálatát, és a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében.

A helyiséget leadókkal szemben új bérlők jóval alacsonyabb számban jelentkeznek, a bérleti szerződéseket pedig még kevesebben kötik meg. A helyiség kérelmezők a visszalépések fő indokaként vagy az Önkormányzat által felajánlott bérleti díjak mértékét vagy a helyiségekre fordítandó felújítási összeget, továbbá a bérbeszámítási kérelem elbírálási folyamatának hosszát és bizonytalan végkimenetelét jelölték meg.

A helyiségek műszaki állapota nagyban függ attól, hogy mennyi ideig állnak hasznosítatlanul. Minél régebben áll egy helyiség üresen, annál nagyobb mértékben romlik a műszaki állapota; jobb esetben csak a berendezési tárgyak avulása miatt, rosszabb esetben a betörők, önkényes beköltözők által okozott károk miatt.

Önkormányzati igényként felmerült, hogy a civil tevékenységet végző szervezetek által bérelt helyiségek kedvezményes bérleti díjának feltételrendszerét egységesíteni kell. Ennek oka, hogy a több évtizedet átölelő bérbeadások több különböző szemlélet alapján történtek meg, a bérleti díj mértéke, a támogatással szemben elvárt tevékenységek merőben eltérnek egymástól, sok esetben semmilyen ellenszolgáltatást nem kért az Önkormányzat a támogatásért cserébe. A Képviselő-testület 2012. márciusában döntött arról, hogy az összes bérleti szerződést módosítani kívánja. A bérlőket a Képviselő-testület döntéséről értesítettük, és személyes egyeztetés lefolytatására kértük fel őket. Az egyeztetések során felmértük, hogy mely szervezetek hajlandók a megváltozó követelményrendszerben együttműködni az Önkormányzattal, és melyek azok a szervezetek, amelyeknek a működéséhez nem szükséges bérleményt biztosítani, mert évente csak egy-két alkalommal végeznek olyan tevékenységet, amely a józsefvárosi lakosok érdekeit szolgálja. Számukra a rendezvények helyszínének biztosítása is elégséges lehet.

Az Önkormányzat konkrét, az egyedi szerződésekre vonatkozó döntését követően a bérleti szerződések módosításának felajánlásáról kiértesítettük az érintett szervezeteket, melynek alapján 2012. második félévében a jelentkező szervezetekkel sor került a szerződés módosítások aláírására. A tapasztalat azonban az volt, hogy a szervezetek túlnyomó része nem kötötte meg az Önkormányzat által felajánlott szerződés módosítást, így a régi bérleti szerződése maradt érvényben.

Helyiség bérleti díj, és a bérlethez kapcsolódó egyéb díjbeszedés

2011. januártól belső átszervezés útján a Helyiség Bérleti Díj Beszedési Csoporthoz került új feladatként a telekingatlanok, gépkocsi beállók, reklámtáblák, kirakatok bérbeadás útján történő hasznosításából származó bevételek kezelése, a hátralékok behajtása. Az egyéb helyiségek adatai a nem lakás célú helyiségek nyilvántartásába lettek beépítve.

2012-ben a telkekre és egyéb dologbérletre befolyt bérleti díjbevétel az alábbiak szerint alakult:

Telek díjbevételek	**Előírás 2012.12.31-ig**	**Befizetés 2012.12.31-ig**	**Kétes követelésre befolyt**	**Összes befizetés:**
Bérlet	23.127.403 Ft	22.543.264 Ft	0 Ft	**22.543.264 Ft**

A Helyiség Bérbeadási Iroda díjbeszedési tevékenységet bonyolító munkatársai, a – bérleti- és egyéb díjbeszedés keretein belül – végzik a számlázási feladatok előkészítését, havi változások rögzítését és átvezetését, a befizetések könyvelését, a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztálya részére, havi- és negyedéves jelentések készítését (ÁFA elszámolás, főkönyvi feladás, negyedéves követelés állományjelentés, stb.), és az ügyfélkörünkbe tartozó cégek cégnyilvántartási adatainak folyamatos figyelését az Opten cégnyilvántartási rendszerben. Feladatkörükbe tartozik még a bérbeszámítási megállapodások előkészítése, bizottság elé terjesztése és megkötése is.

2012-ben befolyt bérleti- és egyéb díjbevétel az alábbiak szerint alakult. Összehasonlításként az utolsó sorban szerepel a 2011. január 1-től 2011. december 31-ig terjedő időszakra történt előírás és befolyt bevétel.

Nem Lakáscélú díjbevételek	**Előírások**	**Befizetés**
Bérlet	795.587.498 Ft	760.053.766 Ft
Egyéb bérlet	23.127.403 Ft	22.543.264 Ft
Víz-csatorna díj	12.191.479 Ft	17.608.265 Ft
Fűtés díj	1.415.601 Ft	729.293 Ft
Szemét- szállítás	14.127.743 Ft	15.070.606 Ft
NL előírás / befizetés összesen 2012.12.31-ig	**846.449.724 Ft**	**816.005.194 Ft**
NL előírás / befizetés összesen 2011.12.31-ig	838.961.316 Ft	848.381.939 Ft

Hátralékkezelés, jogi feladás

A helyiség bérbeadási díjak beszedésével foglalkozó munkatársak látják el a hátralékkezelés és jogi feladás feladatkörön belül a bérleti, és egyéb díjakból felhalmozott hátralékok nyilvántartását, a részletfizetési megállapodások megkötését és nyomon követését, a késedelmi kamatok kiterhelését, a hátralékos bérlők felszólítását és tájékoztatását levélben, telefonon vagy ügyfélfogadási időben személyesen, továbbá a fizetési felszólítások sikertelensége esetén az iratanyagok összeállítását az ügyvédi iroda részére peresítésre, végrehajtási eljárás megindítására.

A fentieken túl a Díjbeszedési Csoport végzi az új bérleti szerződésekhez vagy a bérleti szerződés módosításokhoz kapcsolódó óvadékok nyilvántartását, a visszaigénylések ügyintézését; a bérleti jog átadások díjazásaként felszámított szerződéskötési díjak számlázását és könyvelését, továbbá a hátralékkezelés, jogi feladás feladatain belül a késedelmi kamatok nyilvántartását és kiterhelését.

A fentiekben felsorolt járulékos bevételek a vizsgált időszakban az alábbiak szerint alakultak:

Egyéb díj bevételek	**Bruttó befizetés 2012.12.31-ig**	**Bruttó befizetés 2011. év**	**Bruttó befizetés 2010. év**
Óvadék	17 602 711 Ft	28 802 923 Ft	29 828 718 Ft
Ajánlati biztosíték	-409 756 Ft	589 086 Ft	300 000 Ft
Szerződéskötési díj	3 400 694 Ft	7 336 861 Ft	3 936 920 Ft
Késedelmi kamat	5.870.351 Ft	8 476 829 Ft	2 290 575 Ft
NL egyéb díjak összesen	**26.464.000 Ft**	**45 205 699 Ft**	**36 356 213 Ft**

Az érvényes bérleti szerződéssel nem rendelkező helyiség használók díjelőírásait, az úgynevezett kétes követelés állományban tartjuk nyilván, számlázás azonban csak a díjak beérkezése után történik.

Jelenleg 2 fő referens végzi a hátralékos, valamint az érvényes bérleti szerződéssel nem rendelkező ügyfelekkel kapcsolatos ügyintézést, továbbá feladatkörükbe tartozik a munkatársak és az Ügyvédi Iroda közötti kommunikáció, hivatalos levelezések, visszaigazolások bonyolítása, a részletfizetési megállapodások megkötése, továbbá a bérleti szerződések díjhátralék miatti felmondásának előkészítése, a felszámolási és végelszámolási eljárások megindításának előkészítése.

A hátralékbehajtás folyamatában első lépés, hogy a Kisfalu Kft. felmondás előtt fizetési felszólítást küld a bérlő részére. Amennyiben ez nem vezet eredményre, felmondást küldünk a bérlő részére. Az esetek nagy részében a felmondó levélre reagálva a bérlők befizetik a hátralékot, vagy részletfizetési megállapodást kötnek, és a felmondás visszavonásra kerül. Amennyiben a bérlő a felmondás ellenére a hátralékát nem rendezi, és a helyiséget sem adja le kiürítve, úgy peres eljárás megindítására kérjük fel az Ügyvédi Irodát. Az Ügyvédi Iroda a peres eljárás során képviseli az Önkormányzatot, érvényesíti, és aktualizálja az Önkormányzat teljes bérleti és használati díj követelését, és a helyiség kiürítési igényét. A jogerős ítélet birtokában gondoskodik a végrehajtás megindításáról.

Közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés esetén fizetési meghagyásos eljárás indul, amelynek eredményeképpen az ügyek gyorsabban kerülnek végrehajtási szakaszba.

2012. december 31-ig 453 db folyamatban lévő és 179 db lezárt jogi ügyet (peres ügy, végrehajtási eljárás) tartunk nyilván. A 2011. január 1. és 2012. december 31. között indult új ügyek száma 242 db, amely alapján megállapítható, hogy a bérlői állomány fizetési képessége és készsége az utóbbi pár évben jelentősen megromlott.

2012-ben a hátralékok az alábbiak szerint alakultak:

Nem lakáscélú hátralékok	**Nyitó hátralék 2012.01.01.**	**Előző évi követelés helyesbítése**	**Tárgyidőszaki követelés átsorolás határozat alapján**	**Záró hátralék 2012.12.31.**
Bérlet	655 041 772 Ft	-69 121 614 Ft	-411 058 Ft	623 106 338 Ft
Egyéb bérlet	10 962 966 Ft	0 Ft	0 Ft	11 403 283 Ft
Víz-csat	46 966 952 Ft	-4 316 317 Ft	-26 165 Ft	39 840 500 Ft
Fűtés tsz.	841 497 Ft	0 Ft	0 Ft	1 270 146 Ft
Szemét-szállítás	20 462 635 Ft	-1 565 778 Ft	-21 253 Ft	19 207 025 Ft
NL hátralék összesen	**734 275 822 Ft**	**-75 003 709 Ft**	**-458 476 Ft**	**694 827 292 Ft**
NL hátralék összesen 2011.	759 473 713 Ft	-37 716 761 Ft	-688 712 Ft	734 275 822 Ft

A táblázat nem tartalmazza a kétes követelések kimutatását.

A fenti táblázatból jól látható, hogy 2012-ben sok év óta először 700 millió Ft alá szorítottuk a bérleti díj hátralékot. Mindent összevetve a 2012. év hátralékbehajtását tekintve a csökkenő előírások ellenére sikeresnek mondható, mivel a bevételek növelése mellett a bérleti díj hátralékokat sikerült jelentősen lecsökkenteni.

Továbbra is jelentős mennyiségű a használati díj kintlévőség, aminek fő oka, hogy azok a bérlők, akinek a bérleti szerződését bérleti díj tartozás miatt felmondtuk, nem adják vissza haladéktalanul a helyiséget az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzatot mindaddig megilleti a használati díj, amíg a helyiséget vissza nem veszi a használótól. Jellemzően a volt bérlők nem adják vissza a helyiséget, így a bérleti díj tartozást használati díj tartozással növelik tovább. Amennyiben a bérlőnek közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződése volt is, a használati díj tartozást csak peres eljárás keretében lehet behajtani – amennyiben van behajtható vagyona a bérlőnek – mert a közjegyzői okiratba foglalt tartozást elismerő nyilatkozat, csak a bérleti díj tartozásra és a helyiség kiürítésére vonatkozik. A tartozások behajtása érdekében minden eszközt igénybe veszünk, de ennek ellenére a behajtások elhúzódhatnak, illetve meghiúsulhatnak az adós fizetőképességének függvényében.

A 2011. évben behajthatatlannak minősülő követelések feldolgozását, kiértékelését elkészítettük, az Önkormányzat Pénzügyi Ügyosztályának 101 473 005 Ft bérleti/használati, közüzemi és külön szolgáltatási-díj követelést javasoltunk behajthatatlan követeléssé minősíteni. A Képviselő-testület döntése alapján 2012. május hónapban 69 121 614 Ft hátralékot írtunk le behajthatatlan követelésként, tekintve, hogy számos cégnél fejeződött be 2011-ben a felszámolási eljárás, értékvesztést azonban nem számolhattunk el. Tavaly ugyanekkor 37 716 761 Ft hátralékot írtunk le.

Javaslatok

Megvizsgáltuk azt, hogy a 2000. év előtt megkötött határozatlan idejű bérleti szerződéseket mi módon lehetne újrakötni vagy módosítani. Javasoljuk azon határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében a bérleti szerződések módosítását, akik kérelmet nyújtanak be a bérleti díj csökkentésére, és a bérleti díjuk magasabb, mint a jelenlegi számított bérleti díj.

Azon bérleti szerződések esetében, ahol kiugróan alacsonyabb a jelenleg fizetett bérleti díj, mint amennyi a számított bérleti díj lenne, továbbá nem éri el a közös költség/üzemeltetési költség összegét sem, és ezért ráfizetéses az Önkormányzat számára, javasoljuk tárgyalások kezdeményezését a bérlőkkel a bérleti díj módosítását és megemelését illetően.

Megvizsgáljuk, hogy az egyre nagyobb számban beérkező bérleti díj csökkentési és/vagy bérleti díj módosítási kérelmek a jelenlegi gazdasági helyzethez igazodó és rugalmasabb elbírálásával visszaszorítható-e a helyiségek egyre növekvő mértékű visszaadása.

Javasoljuk a bérleti díjak megállapításáról szóló Képviselő-testületi határozat bizonyos pontjainak módosítását a bérbeadási területen jelentkező negatív folyamatok visszaszorítása és a bérleti díj bevételek további csökkenésének megakadályozása érdekében.

Javasoljuk a bérbeszámítás jelenlegi szabályozásának és gyakorlatának a felülvizsgálatát, és a bérbeszámítás területének egyszerűsítését és gyorsítását.

Pénzügyi divízió feladatkörébe tartozó tevékenységeink 2012. évi feladatellátása

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

- Gazdasági és Pénzügyi Iroda
- Számviteli és Házelszámolási Iroda
- Díjbeszedési Iroda
- Hátralékkezelési Iroda

Gazdasági és Pénzügyi Iroda

Az Iroda legfontosabb feladata a Társaság likviditásának követése, napi szintű kimutatások készítése a Társaság pénzügyi helyzetéről, a banki lekötésekről, a bevételek és a kiadások alakulásáról, mely feladatok elvégzése fontos része a Társaság pénzforgalmi felügyeleti folyamatának, ugyanúgy, mint a Társaság pénzforgalmának felügyelete, a pénzgazdálkodás, illetve a szabályszerű pénzkezelés, illetve annak biztosítása, aktualizálása, és betartatása, a hatályos szabályzatok alapján.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatával kötött Megbízási Szerződés minden évben kiegészítésre és aktualizálásra kerül, 2012-ben először március 1-től, majd az újabb kiegészítésekkel szeptember 9-től lépett hatályba a módosított szerződés. Területünk végzi a Kisfalu Kft. teljes megbízási díjának kiszámlázását.

Fentiekhez kapcsolódik a Társaság bevételét biztosító általunk kibocsátott számlák pénzügyi teljesítésének és beérkezésének ellenőrzése, és az elszámoláshoz kapcsolódó pénzügyi analitikák elkészítése, továbbá az Önkormányzat Pénzügyi Ügyosztályával történő rendszeres egyezetések elvégzése. Az Önkormányzat és Társaságunk közt hatályban lévő Megbízási Szerződés alapján az Önkormányzat nevében eljárva több területen is Társaságunk állítja ki a szükséges számlákat, mely tevékenység, illetve annak nyilvántartása az Iroda fontos és nagy odafigyelést igénylő feladatai közé tartozik.

Feladatunk továbbá a saját és az Önkormányzat nevében megkötött szerződések nyilvántartása és ellenőrzése. Az Önkormányzat nevében kötött szerződések előkészítése és ellenőrzése során – a tartalmi és formai áttekintés mellett – megvizsgáljuk, hogy a szerződés megfelel-e a hatályos jogszabályoknak, helyi rendeleteknek, közbeszerzési előírásoknak, van-e rá megfelelő pénzügyi fedezet, van-e megfelelő jogosultságunk a szerződések elkészítésére, hogyan alakul az aláírási jogosultság, stb.

2012. évtől az Önkormányzat nevében megkötött szerződések vonatkozásában, minden hónap 5. napjáig részletes táblázatban kell lejelentenünk a folyamatban lévő szerződések analitikáját. Saját nyilvántartásunkat bővítettük abban a vonatkozásban, hogy minden szerződés mellett látható az eredeti szerződés szkennelt változata.
A szerződések megkötése előtt cégvizsgálatot tartunk, hogy NAV által kezdeményezett adószám felfüggesztés, valamint felszámolási eljárás, felmerült követelés és tartozás nincs-e folyamatban a vizsgált Társaság vonatkozásában. Ennek rendszeres vizsgálatára az Opten program nyilvántartása ad lehetőséget. A program használatához a rendszeres adatfelöltést is Irodánk végzi. A szerződés nyilvántartáshoz szorosan kapcsolódik a szállítói számlák teljes körű kezelése.

A szállítói számlák kiegyenlítését megelőzően szerződés nyilvántartásunkban történő ellenőrzésüket követően, szabályozott szakmai és pénzügyi teljesítés igazolásuk után kerülnek kiegyenlítésre. A számlák jogosságát, megalapozottságát többlépcsős ellenőrzésen keresztül vizsgáljuk, a számviteli szabályzatunkban rögzített módon történik azok kollaudálása, utalványozása.

Irodánk tevékenységi körébe tartozik még a banki könyvelés, továbbá a saját nevünkön megnyitott bankszámlákon kerülnek jóváírásra a lakbérek és kapcsolódó díjak, a helyiségbérek és kapcsolódó díjak, a lakás-, és helyiségértékesítés bevételei, mely bevételek elszámolása a tárgyhónapot követő hónap 12. napjáig történik az Önkormányzat felé.
Az Önkormányzatnak minden – önkormányzati forgalmat kezelő – számlánkra teljes rálátása van, a könyvelés és a feladás ellenőrzése érdekében.
A 4/2011. (IX.22.) számú Polgármesteri-Jegyzői együttes utasítás a kötelezettségvállalással, utalványozással, ellenjegyzéssel, érvényesítéssel és szakmai teljesítésgazolással kapcsolatos eljárási rendjének életbe lépésével jelentős többletterhet rótt Irodánkra, mely különösen a számlázás és az önkormányzati bevételeket fogadó bankszámla mozgatások terén jelentkezik. Az Önkormányzati bevételek mozgatásának megkönnyítésére a 2012. év sem adott lehetőséget. Mivel külön kell megigényelnünk a pénzfogalmi mozgást, csatolva az igény jogosságát, a téves, vagy nem az Önkormányzatot megillető bevételeket csak az utalványrendelet megérkeztét követően tudjuk visszautalni. Ezért az Elidegenítési Iroda által megkötött adásvételi szerződésekben vállalt visszafizetési kötelezettségét nem tudjuk határidőben teljesíteni!

A bevételek mellett önkormányzati kiadásokat is kezelünk, az ingatlanok kezelésével, üzemeltetésével összefüggő költségek kiegyenlítése érdekében havonta kétszer ellátmányt biztosít az Önkormányzat a kiadások fedezetére. Az ellátmány elszámolása a tárgyhónapot követő hónap 12. napjáig történik, analitika és főkönyvi feladás elkészítésével.

A végrehajtási költségek elszámolásának folyamata 2012. évben sem egyszerűsödött, továbbra is Excel táblázati analitikát csatolunk az elszámolás mellé. Nem tudjuk igénybe venni az integrált rendszer segítségét, mivel a már kifizetett megelőlegezett végrehajtási költség elszámolása mellé speciális, sokrétű adatot tartalmazó analitika készül.
A pénzügyi terület irányítja az önkormányzati feladások, elszámolások ügymenetét, mind a rendszeres, havi, mind pedig a negyedéves, éves, vagy eseti beszámolók vonatkozásában. A feladások koordinálása mellett ellenőrizzük a többi terület munkáját, pénzügyi folyamatait is.

Fontos feladatainkhoz tartozik az intézményi és önkormányzati tulajdonú épületek felújítására, karbantartására, beruházására fordítható költségvetési keret vezetése, intézkedés a kiadások keretszint alatti tartására, illetve a bevételi előirányzatok teljesítése érdekében előlegek, ellátmányok igénylése, elszámolása. A pénzügyi terület munkája szorosan kapcsolódik minden más területhez, a minden napos, szoros együttműködés elengedhetetlen feladataink problémamentes ellátásához.
Részt veszünk az előterjesztések készítésében, szakmai véleményezésében és pénzügyi igazolásában.
A terület feladatai közé tartozik még a Társaság bevallásaihoz kapcsolódó folyószámlák, számlaösszesítők és egyéb dokumentumok összekészítése, előkészítése ellenőrzése, adók-járulékok átutalása, utalások nyomon követése. Vevő és szállítói folyószámlák folyamatos figyelemmel kisérése, intézkedés a kintlévőségek beszedése iránt, behajthatatlan követelések ügyintézése, jogi kapcsolattartás.

Számviteli és Házelszámolási Iroda

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. 2012. évi egyszerűsített éves beszámolójának és a könyvvizsgálói jelentésének eredménye az alábbiak szerint alakult:

Mérlegfőösszeg: 344.805e Ft összegű,
Adózott eredmény: 2.824e Ft összegű,
Mérleg szerinti eredmény 2.824e Ft összegű. Osztalék kifizetésére a tárgyévben nem került sor.

2012. évben a szokásos vállalkozói ügymenet eredményét jelentősen befolyásoló esemény, illetve tényező nem merült fel.

A 2012. évi költségvetési előirányzatok teljesítésének alakulása, az alábbi feladatkörök alapján:

- Társasházi tulajdonosi képviselet ellátása
- Lakáscélú – és nem lakáscélú helyiségekbe történő vízóra beszerelés
- Az Önkormányzatnak a társasházakkal szemben fennálló fizetési kötelezettségeinek aktualizálása
- Lakások és nem lakáscélú helyiségek, 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek elidegenítése
- A lakások és nem lakáscélú helyiségek adásvételi szerződéseinek nyilvántartása és pénzügyi bonyolítása
- Üres telkekkel, tiszta önkormányzati tulajdonú épületekkel kapcsolatos ingatlanhasznosítás, korábban értékesített ingatlanok szerződéskövetése
- Nem lakáscélú helyiségek bérbeadása és a bérleti díjak beszedése, hátralékkezelés
- Nem lakáscélú helyiségek értékbecslése
- Lakásbérlemények bérbeadása, hasznosítása
- Lakásbérleti díjak beszedése, hátralékkezelés
- Telkek és egyéb dologbérlet bérbeadása, díjbeszedés
- Felújítási, bontási és egyéb beruházási feladatok ellátása, bonyolítása, közbeszerzési folyamat koordinálása, műszaki ellenőrzés
- Önkormányzati lakóépületek felújítása bealapítás céljából, valamint bérbeadható üres helyiségek felújítása és karbantartása a hasznosításba történő bevonás céljából
- Intézmény – és útfelújítási, valamint ehhez kapcsolódó beruházási, továbbá intézmény-karbantartási feladatok ellátása
- Oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi intézmények gyorsszolgálati és karbantartási tevékenységének ellátása, valamint háziorvosi rendelők üzemeltetésével, karbantartásával és gyorsszolgálatával kapcsolatos feladatok
- Lakások és nem lakáscélú helyiségek, üres telkek, egyéb dologbérletek, valamint üzemi épületek kezelése, üzemeltetése és bérleményellenőrzése
- Lakóépületek takarítása, házfelügyelete, üzemi épületek, üres telkek előtti járdatakarítás
- Lakások és nem lakáscélú helyiségek, üres telkek, egyéb dologbérletek, valamint üzemi épületek házelszámolása, közüzemi számlák kezelése

I. A bevételi előirányzatok teljesítését az 1. számú melléklet tartalmazza.

A táblázatból megállapítható, hogy a bevételek összességében 94,66%-osan teljesültek. A lakbéreknél a befolyt bevétel csak kismértékben tér el az előirányzattól (a teljesítés 98,39%-os), az alacsonyabb teljesítés oka, hogy a lakosság fizetőképessége továbbra is gyenge. A hátralékok csökkentése érdekében minden lehetséges eszközzel élünk, főként a lakosság megfelelő tájékoztatásával, a szociális és egyéb támogatási eszközök igénybevételének felajánlásával, esetleg részletfizetési megállapodások megkötésével és a tartozások átütemezésével. Ennek ellenére jelentős kintlévőséget kell ügyintéznünk, az ügyvédi irodák által kezelt hátralékos állomány ezer fölötti darabszámot képvisel. A tárgyév februártól érvényesített lakbér emelés hatására emelkednie kellett volna a lakbér jellegű bevételeknek, de ezzel ellentétes hatást váltott ki a szociális lakbérek átalakítása, a támogatási rendszer módosítása.

A helyiségbérleti és kapcsolódó díjbevételekre a gazdasági recesszió fokozott hatással van, a korábbinál jóval többen fordultak Cégünkhöz a díjak csökkentése, illetve a hátralékok elengedése céljából. Emellett a rossz épületállomány is gondokat okoz a bérbeadásnál, a karbantartás hiánya miatt még az egyébként jó helyen lévő helyiségek bérbeadása is nehézkes. A bérbeszámítást vállaló helyiségbérlők akadályokba ütköznek, a jogi szabályozás ugyanis nem támogatja a bérbeszámítás intézményét, olyan feltételeket szab, melyek a bérlők részéről nem vállalhatók. A bérleti díjban érvényesíthető karbantartások, felújítások ugyanakkor kedvező lehetőséget biztosítanának a műszakilag rosszabb állapotú helyiségek hasznosításba történő bevonására. A probléma áthidalása érdekében egyeztetéseket folytatunk a Polgármesteri Hivatal illetékeseivel. Sajnos emellett más olyan jogi változások, tulajdonosi döntések is vannak, melyek kedvezőtlenül befolyásolják a bérlők szándékait, lehetőségeit, ezért visszafogják a bérbeadást (pl. a szerencsejátékokkal, vendéglátással, alkoholárusítással kapcsolatos döntések). A helyiségbérleti és kapcsolódó díjbevételek teljesítése: 95,96% volt.

A lakás és helyiségértékesítésből származó bevételek lényegesen az előirányzat alatt teljesültek. Ennek okai, hogy a vételi szándékok – elsősorban a romló gazdasági helyzet miatt – jelentősen visszaestek, a bérlők nem tudják vállalni a vételár – akár csak részletekben történő – megfizetését sem. További problémákat okozott a Lakásrendelet hibás módosítása, amely gyakorlatilag fél évre meggátolta a határozott idejű lakásbérlemények elidegenítését. A nem lakáscélú helyiségeknél is rendkívül alacsony az érdeklődés, s e kevés ügylet realizálódását is hosszú ideig megakadályozta a vitatott jogi helyzet. A 25M Ft feletti bérlős helyiségeknél olyan jogi álláspont született, mely szerint azok csak pályázat útján értékesíthetők. Végül az év második felében született meg a döntés, amely az eddigi álláspontunkat támasztotta alá, de a helyiségek értékesítésére az év jelentős részében nem volt lehetőségünk.

A tervek szerint összesen 5 db. árverés megtartása volt kitűzve 2012. évre, de az alacsony bevételek miatt további 1 árverést iktattunk be a második félévre, a bevételkiesés ellensúlyozására. A bevételeken belül az árverési bevételek 100% fölött teljesültek.
Ide tartoznak még a szerződéskövetéssel kapcsolatos bevételek, kötbérek, melyek az időarányos teljesítés fölött folytak be, a kötbérek mellett voltak olyan ingatlan ügyletek is, ahol a partner nem pénzben teljesítette az Önkormányzat felé fennálló követelését, hanem ingatlanok tulajdonjogának átadásával (Kisstáció u. 3. I/6. szám alatti lakás, melynek vételára: 30.020e Ft, valamint Mogyoród, Árpád vezér út 3. és 53. szám alatti ingatlanok, összesen 17.690e Ft értékben), kérjük, hogy a teljesítési mutatónkba e tételeket is szíveskedjen beszámolni! Az elidegenítési bevételek összességében 86,96%-ban, az ingatlanok figyelembevételével 95,24%-ban teljesültek, időarányosan.

II. A kiadások alakulását a 2. és 3. számú mellékletben foglalt táblázat tartalmazza, az előirányzatokat és azok teljesülését a Pénzügyi Ügyosztállyal folyamatosan egyeztetjük. Azonban jelezni kívánjuk, hogy a költségvetési sorok eltérő rögzítése, nyilvántartása miatt felmerülnek egyeztetési problémák, és tapasztalataink szerint a Polgármesteri Hivatal módosítási javaslatainkat nem tudja minden esetben befogadni, ez okozza, hogy a legnagyobb odafigyelés mellett sem tudunk olyan egyező kimutatást vezetni, mely mindkét helyen azonos adattartalommal mutatná ki a költségvetési bevételeket és kiadásokat.

A társasházakkal kapcsolatos kiadások a tervezettnek megfelelően alakultak, mind a közös költség, mind pedig a felújítási alap sorokon van némi pénzmaradvány, melyet javaslunk a 2013. évi kötelezettségekre elkülöníteni. A vízóra szerelésre elkülönített keretösszegből az első félévben nem volt felhasználás, a valós munkálatok csak a második félév folyamán tudtak elkezdődni, ennek oka a hosszadalmas előkészítési, közbeszerzési eljárás. Ennek ellenére a munkák felgyorsultak, és a második félév folyamán a keret szinte teljes egészében felhasználásra került.

Tavaly második félévtől vette át a karbantartási-gyorsszolgálati feladatok ellátását a közbeszerzési eljárásban nyertes Épkar Zrt, már az előző évben is megállapítható volt, hogy a feladatokat más struktúrában végzi, mint előzőleg a VJV, magasabb összeg kerül felhasználásra a gyorsszolgálati feladatoknál, és alacsonyabb a karbantartásoknál. Emiatt már tavaly év közben sor került belső átcsoportosításra, a keretek hatékonyabb felhasználása érdekében, a tárgyévben pedig eleve magasabb összeget kértünk elkülöníteni a gyorsszolgálati feladatokra. A féléves felhasználást követően további átcsoportosítást kezdeményeztünk a gyorsszolgálat javára, a karbantartási keretből, összesen bruttó 18M Ft összegben, így sikerült éves szinten a keretszint alatt tartani mind a gyorsszolgálati, mind pedig a karbantartási keret felhasználását. A pénzmaradvány a tavaly ki nem fizetett, tárgyévre áthúzódó kifizetéseket foglalja magában.

Az egyéb karbantartási és üzemeltetési kiadások sorokon a felhasználás várakozásainknak megfelelően alakult, egyedül az egyéb üzemeltetés soron van jelentősebb megtakarítás. A kéménykarbantartási feladatok szintén a közbeszerzési keret-megállapodásban szükséges eljárás elhúzódása miatt szenvedtek késedelmet, a szeptemberben lejáró keret-megállapodás alapján a 2011-ről pénzmaradványként átcsoportosított összegből még az Épkar Zrt végezte el a munkákat, az új eljárás alapján pedig szeptember-október hónapban kezdődhetett el a további kivitelezés.

A közüzemi, szolgáltatási díjak sorokon sincs jelentős szabad pénzmaradvány, az Önkormányzat – Polgármesteri Hivatal szétválását követően rengeteg számla került visszaküldésre az év folyamán a szolgáltatók részére, amelyek még mindig jelentős részben nem kerültek újraküldésre, javításra, ezek befogadása, pénzügyi rendezése folyamatban van, ezért került beállításra viszonylag nagy összegű feladattal terhelt pénzmaradvány.

A lakásokkal kapcsolatos díjaknál (óvadék visszafizetés, lakás forgalmi érték különbözet, végrehajtási, közjegyzői díjak, stb...) viszonylag jelentős szabad pénzmaradványt realizáltunk, ennek oka részben az, hogy egyes feladatoknál (óvadék visszafizetés, közjegyzői díjak) a szükséges pénzösszeg nehezen kiszámítható, külső körülményektől függ, részben pedig az, hogy egyes feladatoknál (lakásbérleti jogviszony megváltás, forgalmi értékkülönbözet) nem kerültek koncepcionálisan megfogalmazásra a feladatellátás keretei.

A 2012. évi díjazásaink immár az előző évek gyakorlatának megfelelően, emelés nélkül kerültek a költségvetésben jóváhagyásra. A tényadatok nagyjából a tervezettnek megfelelően alakultak, a számlázás folyamatának elhúzódása miatt a pénzügyi teljesítésre itt is csak késedelemmel kerül sor. A számlázás – az adatok egyeztetése, a szükséges teljesítés igazolások elkészítése miatt - általában

1 hónappal később történik, majd ezt követően kerülhet sor a Hivatal által történő ellenőrzésre, illetve a számlák rendezésére. A várható bevétel kieséssel arányosan díjazásainknál is van megtakarítás, a sikerdíjas feladataink eredményeként majdnem 22M Ft. Sajnos ez Cégünk eredményességét is negatívan befolyásolta, ennek részletezését majd a beszámolóra vonatkozó előterjesztésben mutatjuk be.

A dologi és felújítási kiadásoknál (3. számú táblázat) viszonylag jelentős pénzmaradvány került az év elején áthozatalra, ennek oka, hogy a keretek (lakóház, intézmény életveszély elhárítás, gyalogos átkelőhelyek létesítése, épület-felújítások) az előző évben nem kerültek teljes egészében felhasználásra, néhány esetben a tavalyi évre húzódott át a kivitelezés befejezése. Az év első felében azonban a számlák kifizetése megtörtént, illetve még máig is folyamatban van, az ennek biztosítására elkülönített pénzmaradvány terhére. Nem került felhasználásra a József u. 57-re címesített épületbontás keret sem, a tárgyévben kezdeményeztük a keret átcsoportosítását a Víg u. 39. szám alatti épületre. A közutak, közparkok kezelése az év elejétől – Képviselő-testületi döntés alapján – a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálathoz került, e sorokon csak az előző évi pénzmaradvány és néhány tárgyévi számla tartozik Cégünk feladatellátásába, a továbbiakban a Városüzemeltetési Szolgálat gondoskodik e feladatok koordinálásáról.

A felújítási kiadások között az év közben lezárult, pénzmaradvánnyal nem érintett tételeket nem tüntettük fel. A tárgyévi épület-felújításokra elkülönített, összesen 200M Ft összeg az év folyamán elvonásra került, más, fontosabb projektek költségeire, sajátrészére. A József u. 41-re címesített épület-felújítás céljára elkülönített összeg már tavaly is pénzmaradványként került áthozatra, a közbeszerzési eljárás elhúzódása miatt azonban továbbra sem sikerült megvalósítani a kivitelezést, így kértük az összeg átcsoportosítását 2012-re. A szerződéskötés most van folyamatban, a kivitelezés az elején befejeződik, ezért továbbra is kérjük annak feladattal terhelt pénzmaradványként történő kezelését. Az üres lakások lakhatóvá tételére elkülönített 10M Ft összeg a tavalyi évben nem került felhasználásra, a feladatellátást a tárgyév folyamán kezdjük majd el. A MÁV telep tervezésére elkülönített összeg elköltése folyamatban van, a tervezést követően, a tárgyévben szükségessé válik a kivitelezés elvégzése, az ehhez szükséges keret a költségvetésben beállításra került. A Németh utcai Általános iskola sportudvar felújítása, a Józsefvárosi Galéria felújítása, az Intézményműködtető Központ kialakítása, és néhány kisebb felújítás folyamatban van, ezért a 2013. évi költségvetésben pénzmaradványként áthozni szükséges.

Összesítve megállapítható, hogy a bevételeknél a tervezetthez képest van némi kiesés, összességében 94,66%-ban teljesültek, a módosított előirányzathoz képest (az ingatlanok értékét is figyelembe véve 96,71%-ban). A kiadásoknál a keretfelhasználás általában megfelel az előirányzottnak, illetve a pénzügyi rendezés késedelme miatt szükséges feladattal terhelt pénzmaradványként a tárgyévre áthozni. Többlet kiadás, illetve emiatt pótfedezet bevonása egyetlen területen sem szükséges, ugyanakkor elég jelentős összegű pénzmaradvány, más célra felhasználható szabad pénzeszköz realizálódott.

A költségvetés teljesítéséhez megküldött egyeztető táblázatban mind a kiadások, mind pedig a bevételek között szerepel a tevékenységünkkel kapcsolatos ÁFA fizetési kötelezettség alakulása, jelezni kívánjuk, hogy a számításhoz felhasznált adatok hiányában ennek egyeztetésére továbbra sincs lehetőségünk.

Díjbeszedési Iroda

A Díjbeszedési Iroda az alábbi feladatait 6 fővel látja el.

2008. január 1. napjától az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti/használati díját, és az azokhoz kapcsolódó különszolgáltatási díjakat (víz-csatorna használati díjelőleg, szemétszállítási díj, lift díj), valamint a bérbeadó Önkormányzat részére a bérlő által fizetendő egyéb összegeket (központi fűtés díj) a SERPA szerződés-analitikájában rögzíti, és szedi be azokat a bérlőktől/használóktól.

Irodánk a Lakásgazdálkodási Irodától kapott bérleti/használati szerződés, illetve lakbér/használati díjközlő/díjszámítás alapján – a bérlők részére, az Önkormányzat nevében – számlát állít ki, havi rendszerességgel. A számlázás alapjául szolgáló bérleti szerződés rögzíti a lakbér mértékét, a víz-csatorna használati díjelőleg, a szemétszállítási díj és a liftdíj szerződéskori összegét. A 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 47. §-a évenkénti felülvizsgálata, s annak alapján a lakbérek változása miatt a lakbér/használati díjváltozást a rendszergazda ellenőrzése, KVR-rel összevetése után a SERPA programozói az analitikában módosítják.
A lakbérek változásának közlése – az aktuális rendeletre hivatkozással – a számlában történik, levélben a bérlő felé már nem kell közölni.
A központi fűtés és víz-csatorna használati díjelőleg tekintetében – a hatályos önkormányzati rendeleteknek, megállapodásoknak megfelelően – a havi számlázásban, a Társaságunk által készített éves elszámolás alapján számított díjelőleg kerül alkalmazásra. Ezen felül – éves rendszerességgel – a központi fűtés éves elszámolásából adódó különbözetről is számlakészítési kötelezettség van (a víz-csatornahasználati díj tekintetében már nincs éves elszámoló számla, a rendeletet módosíttattuk).
A Társasházban lévő, önkormányzati tulajdonú albetétek után fizetendő társasházi víz-csatornadíjat a Társasházi Tulajdonosi Képviseleti Iroda adatszolgáltatása alapján (a közgyűlési határozatok szerint) számlázza, egyeztetést és nyilvántartás-helyesbítést követően.
Egész évben folyamatos a Társasházi vízdíjak egyeztetése és kiszámlázása a bérlők felé, a közgyűlések általában május 31-ig lezajlanak, de a jegyzőkönyvek folyamatosan érkeznek.

Folyamatosak a vízóra felszerelések. Tekintettel a vízórával nem rendelkező bérlők magas vízdíj-előírására, már Társaságunk is szereltet fel vízórákat a kevés önkormányzati tulajdonú albetéttel rendelkező társasházakban. A Képviselő-testület 2012. február 16-i döntése alapján, a 2011. december hónapban szociális lakbérrel rendelkező bérlők által lakott lakásokban 2012. évben 89 lakásban vízórát szereltetett fel Társaságunk. Jelentős a visszamenőleges jóváírások (akár több évre vonatkozó) és visszafizetések száma, nem csak társasházban, hanem tiszta önkormányzati tulajdonú épület esetében is, mivel a bérlők csak – hanyagságból – utólagosan (az emelkedő vízdíjfizetési kötelezettségre tekintettel) intézik el a bejelentést. E tényező jelentősen befolyásolta az alacsony beszedettségi mutatót.
A felsorolt díjakat a beszedés érdekében – elkülönített, a Társaság saját nevére nyitott – bankszámlára, illetve a házipénztárba szedi be.

Irodánk a fővárosi és a helyi önkormányzati rendeleteket folyamatosan figyelemmel kíséri, a díjváltozásokat az analitikában rögzíti, s így alkalmazza a számlázásban. Amennyiben szükségesnek látja a helyi rendeletek módosítását (akár az Önkormányzat, akár a bérlők érdekében), azokra előterjesztéseket készít, majd a döntést követően alkalmazza az új rendeleteket (víz-csatorna-, szemétszállítási díj, Áfa-változás miatti változás, lakbéremelés stb.). A díjakat módosító minden lényeges változásról, rendeletekről értesíti a bérlőket a számlában.

A 2012. március 1-től bevezetett új szociális lakbér-kategóriákról és az igénylés módjáról a számla mellékleteként postázott levélben értesítettük a bérlőket. Az év eleji változások következtében Iro-

dánkon az első félévben megnőtt az ügyfélforgalom. Rengeteg igazolás került kiadásra, majd az új szociális lakbérek megállapítása után, a Lakásgazdálkodási Iroda által elkészített lakbér számolólap alapján módosításra kerültek a szerződés-analitikában a lakbérfajták és a számlázandó díjak összegei. A tömeges szociális lakbérigénylés és annak elhúzódó elbírálása miatt sok esetben visszamenőlegesen kerültek jóváírásra a költségelvű és a szociális lakbérek különbözetei, az ezekből adódó túlfizetések pénztárból, vagy bankszámlára történő visszautalással visszafizetésre kerültek.
A lakásbérbeadási rendeletbe bekerült, hogy 2012. első negyedévi záró állapottal, illetve azt követően minden negyedévi záró állapottal megküldjük a Családtámogatási Irodának és a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központnak a 60 napon túli tartozást felhalmozó, szociális lakbérrel rendelkező bérlők listáját, melynek alapján esettanulmányok készülnek.
Amennyiben bérlőnek hátraléka van, de arra részletfizetési megállapodást köt, igényelheti az újfajta szociális lakbért. Mindezek következtében számottevően megnőtt a kiadandó hátralékigazolások és a részletfizetési megállapodások száma, amely nagymértékben befolyásolja a beszedettséget, ugyanis több évre átütemezi a hátralék megtérülését. Továbbá az új szociális lakbér kategóriák bevezetése csökkentette a lakbér előirányzatot, a lakbérbevételt, azonban ennek következtében csökkent az Áfa befizetési kötelezettség is.

Az Iroda ügyfélfogadási időben egyeztet a bérlőkkel, kezeli esetleges panaszaikat, igyekszik segítséget nyújtani fizetési nehézségeik megoldásához. Bonyolítja a levelezéseket, szükség szerint akár a vezető, akár a Polgármester nevében. A bérlők és jogcím nélküli lakáshasználók részére nullás és hátralékos igazolásokat ad ki, tartja a kapcsolatot a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeivel, a Családtámogatási Irodával, a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központtal, a Hálózat Alapítvánnyal és a Díjbeszedő Holding Zrt-vel.

2012. február hónapban – előzetes megállapodás alapján – megkaptuk a Díjbeszedő Holding Zrt. első olyan listáját, amely tartalmazza azokat a mellékvízmérőket, amelyekre legalább 6 hónapja nem történt fogyasztás bejelentése, illetve nem tették lehetővé a leolvasást. A bérlőket – a Díjbeszedő Holding Zrt. tájékoztatása mellett – felszólítottuk a fogyasztás rendezésére, illetve annak a szolgáltató általi igazolására, kilátásba helyezve, hogy a rendezés elmaradása esetén, a 23/2007. (IV.25.) önkormányzati rendelet alapján vízóra nélkülinek tekintjük, s a rendelet szerinti víz-csatornahasználati díjat fogjuk számlázni, a lakbérhez kapcsolódó különszolgáltatása díjként. E tevékenységnek köszönhetően 2012. márciustól megnövekedett az iroda ügyfélforgalma, s napi kapcsolatban álltunk a Díjbeszedő Holding Zrt-vel, aki kérésünk alapján a vonatkozó igazolásokat, bejelentés felvétele nyomtatványokat díjmentesen adják ki a bérlők részére. A mért fogyasztások rendezése folyamatos volt, a 2012. július 15-i határidőre nem rendezett díjak esetében a bérlők felé – a rendelet szerinti – víz-csatornadíjakat előírtuk. Több esetben előfordult, hogy a bérlő felszólításunknak köszönhetően jelentette be a Lakásgazdálkodási Irodán, hogy nem lakja életvitelszerűen a lakást, illetve sok esetben rendkívüli bérleményellenőrzést kértünk minimális fogyasztás esetén, hogy a mellékmérő kialakítása szabályos-e, hitelesített-e, méri-e minden vízvételi lehetőség fogyasztását. Amikor a bérlő nem tesz eleget kötelezettségének, illetve a mellékmérő nem mér minden fogyasztót, vagy nem indokolt, hogy a fogyasztás hosszú ideje nem változik, vízóra nélkülinek tekintjük, és beállítjuk a víz-csatornahasználati díj számlázását.

Adósságcsökkentési támogatás esetén a díjbeszedési ügyintéző a részletfizetési megállapodásokat megköti, az önrészfizetési kötelezettségek teljesítésének idejére a számlák fizetési határidejét átütemezi annak érdekében, hogy folyamatos teljesítés esetén a részletfizetés kamatmentes legyen. A támogatás folyósításának felfüggesztése, illetve megszűntetése után átadja a Hátralékkezelési Iroda részére a nem teljesítés okán felmondandó részletfizetési megállapodásokat, visszaütemezi az eredeti teljesítési időpontra a hátralékos számlákat, a kamatmentesség elvesztése miatt.

A lakásfenntartási- és az adósságcsökkentési támogatáshoz kapcsolódó lakásfenntartási támogatásokat (a Családtámogatási Iroda határozatai alapján, egyeztetés után), továbbá a Fővárosi Közmű kompenzációkat (a Hálózat Alapítvány listája alapján, egyeztetés után) a bérlők számláján jóváírja, csökkentve azokkal havi befizetési kötelezettségeiket. Bérlői változás, megszűnés, havi fizetési kötelezettség csökkenése esetén a változásokat lejelenti a Családtámogatási Irodának és a Hálózat Alapítványnak, a támogatások és kompenzációk időben történő megszűntetése, módosítása érdekében.

A hátralékrendezés elősegítésének érdekében díjbeszedési és hátralékkezelési ügyintézőink – a Családtámogatási Irodával és a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központtal összefogva, egymást megerősítve – teljes körű felvilágosítást és segítséget adnak a bérlők/használók részére az igénybe vehető, különböző támogatási formákról. A szociálisan nehéz helyzetben lévő ügyfelek az ügyfélfogadás során megtapasztalták és elterjesztették, hogy Társaságunknak közvetlenebb a kapcsolata a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeivel, mint a Díjbeszedő Zrt-nek volt, s a felvilágosítással és segítséggel élve egyre szélesebb körben veszik igénybe a hátralékrendezésüket elősegítő támogatási formákat, illetve részletfizetési lehetőségeket. Az irodavezető részt vesz a bonyolult és a nehéz helyzetben lévő bérlőkkel kapcsolatos „krízis" megbeszéléseken, mind a Hivatalban, mind a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központnál, szükség szerint akár kezdeményezi is az egyeztetést. A Hálózat Alapítvány által megítélt krízis támogatások esetén a kamatelengedésre előterjesztéseket készít az illetékes Bizottság felé, majd a döntést megküldi a Lakásgazdálkodási Irodának – a Hálózat Alapítvány felé kiállítandó – nyilatkozat elkészítése céljából. Azonban 2012. nyarán kiderült, hogy a kamatelengedés az adós részére SZJA, az Önkormányzat részére pedig EHO fizetési kötelezettséget eredményez, ezért a kamat elengedési előterjesztések helyett NAV állásfoglalást kértünk be, az irodavezető a Hálózat Alapítvánnyal folyamatosan egyeztetett, s kérte a megoldásig a megítélt krízis támogatások 6 hónapos határidejének meghosszabbítását.

2011. év végén felgyorsultak a bírósági eljárások, 2012. évben rengeteg jogerős ítélet vagy jogerős bírósági meghagyás született, melynek alapján átállítjuk a fizetendő díjakat, a bíróság által a kiürítésig megítélt díjakra, melyet követően a helyesbített folyószámla átadásra kerül a Hátralékkezelési Iroda részére annak érdekében, hogy a végrehajtó felé a végrehajtani kívánt összeg bejelentésre kerüljön, foganatosítása céljából.
2012. második félévében az Iroda felülvizsgálta valamennyi jogcím nélküli lakáshasználó előírását, és a Képviselő-testület felé előterjesztést készített. A 255/2012. (VII.19.) számú határozat 1.) pontjában elvi hozzájárulási szándékát fejezte ki az egyszeres és többszörös mértékű lakáshasználati díjak nettó különbözetéből adódó követelések elengedése vonatkozásában azzal, hogy a tételes, számszerűsített csomagot a 2012. októberi második rendes Képviselő-testületi ülésén fogadja el. Ennek megfelelően az Iroda októberre elkészítette a tételes, pontosan számszerűsített csomagot, valamennyi jogcím nélküli lakáshasználó vonatkozásában. Több alkalommal egyeztetést tartottunk a Hivatallal, mert felmerült, hogy a magánszemély részére elengedett követelések után az Önkormányzatnak 27 % EHO fizetési kötelezettsége keletkezik, valamint a magánszemélyek részére egyenként igazolások kiadása szükséges, mivel a részükre elengedett követelés – mint jövedelem – SZJA fizetési kötelezettséget von maga után. Tekintettel az Önkormányzat és a magánszemélyek befizetési terheinek mérséklésére, a NAV-tól hivatalos állásfoglalást kértünk be. A NAV állásfoglalás kedvezőtlen volt, ezért jogi javaslatra Kormányhivatali állásfoglalásra várunk, hogy rendeleti szinten visszaható hatállyal egyszeressé tehessük a lakáshasználati díjat.

2012. első félévében, a 2011. évi éves beszámoló jóváhagyása után, 2011. évi követelést helyesbítő tételként 4.165 eFt lakbér/használati- és kapcsolódó különszolgáltatási díjhátralék, mint behajthatatlan követelés, továbbá 664 eFt előző évi, és 86 eFt tárgyévi elengedett követelés került kivezetésre a nyilvántartásból.

Egyéb bevételek:
Itt többek között a Díjbeszedési Iroda és a Hátralékkezelési Iroda által beszedett késedelmi kamat bevételek is szerepelnek. 2012. évben a módosított előirányzathoz képest **101,1 %**-ra teljesült, mely a díjbeszedés és a hátralékkezelés hatékonyságát tükrözi. Csak azoknak a bérlőknek kerül megállapításra a késedelmi kamat összege, akiknek a hátralék megállapítása és befizetése megtörtént (adósságcsökkentési támogatás megállapítása, részletfizetési megállapodás megkötése, bérleti jogviszony rendezése, lakcímbejelentés és elidegenítés céljából kikért 0-s igazolás). Tekintettel arra, hogy az összes lakásbérlő és jogcím nélküli lakáshasználó kb. 60-70 %-a be van vonva a hátralékkezelésbe, hatékony volt a késedelmi kamat beszedettsége. Minden fenti esetben azonnal késedelmi kamat elszámolására és befizettetésére kerül sor, mind a teljesítési határidőn túl kiegyenlített, mind a még ki nem egyenlített, de már lejárt határidejű számlák után. A késedelmi kamatok teljesítésekor a számlák esedékességét átütemezzük a kamatfizetés napjára, így nem fordulhat elő, hogy ugyanazon számlákra többször történik a kamat megállapítása.

A lakás bérleti/használati díjak bevételei:
A lakásbérleti- és használati díjbevétel beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 86,45 %-ra, a módosított előirányzathoz képest 83,30 %-ra teljesült.

Lakbér/használati díjakhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjak bevételei:
A víz-csatornahasználati díjak beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 72 %-ra, a módosított előirányzathoz képest 134,82 %-ra teljesült.
A szemétszállítási díjak beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 85 %-ra, a módosított előirányzathoz képest 128,06 %-ra teljesült.
A fűtésszolgáltatási díjak beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 73 %-ra, a módosított előirányzathoz képest 134,02 %-ra teljesült.

Hátralékkezelési Iroda

Az igen jelentős összegű és nagyszámú hátralék beszedettségének növelése érdekében 2008. év végétől megalakult a Hátralékkezelési Iroda, mely részben belső átszervezésből lett megoldva. A feladatok ellátását 2011. novemberéig 4 fővel végezte, de 2011. november 21. napjától az Iroda munkatársainak létszáma, a Lakásgazdálkodási Irodától átvett feladatellátás miatt 1 fő ügyintézővel bővült.
2004. december 31-ig a hátralékokat a Díjbeszedő Holding Zrt. kezelte, de 2005. január 1-től már az Önkormányzat Lakásügyi Irodája. A hátralékkezelés minimális volt, az információáramlás a két szerv között nem volt megfelelő. A Díjbeszedő Holding Zrt. által feladott behajthatatlan követelések nem kerültek kivizsgálásra és kivezetésre. Ennek következtében az elmúlt több mint két év tapasztalata az, hogy a Hátralékkezelési Iroda 100 db hátralékból 40 db olyan hátralékot talált, ahol a bérlő elhunyt, elhagyta a lakást, vagy már a birtokbavétel is megtörtént, de a számlázás még folyamatos volt. Ezen hátralékoknál a bevizsgálás után javasoltuk azok behajthatatlan követelésként történő leírását, vagy indokolt esetben téves előírásként töröltük. Konkrét bevételt tehát nem eredményeztek, azonban rendezésük folytán az állomány tisztult.
A bérbeadási rendelet korábbi szabályozásával ellentétben, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, többször módosított 16/2010.(III.08.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) 2011. április 27-i módosítása lényegesen nagyobb mozgásteret adott azzal, hogy Társaságunk már nem csak bérlőkkel, hanem jogcím nélküli lakáshasználókkal is köthet részletfizetési megállapodásokat, maximum 24 havi részletben. Jogcím nélküli lakáshasználók esetében is elvégezzük a jövedelemvizsgálatot a közüzemi szolgáltatók hátralékigazolásának bekérése mellett.

Miután minden szükséges igazolás csatolásra kerül a kérelem mellé, és a bérlő, illetve a jogcím nélküli lakáshasználó a kérelem beadásától a megállapodás megkötéséig a tárgyhavi díjak tekintetében rendszeresen teljesít, akkor a részletfizetési megállapodás megköthető. A magas összegű díjhátralékkal rendelkező bérlőknek, illetve jogcím nélküli lakáshasználóknak a legtöbb esetben problémát okoz a rendelet szerint első részletként előírt 10 % egyösszegű megfizetése is.
A Lakásrendelet 39.§-a és 41.§-a a Kisfalu Kft-nek – mint bérbeadó szervezetnek – a bérlőkkel köthető részlefizetési megállapodások tekintetében maximum 36 havi, illetve a jogcím nélküli lakáshasználókkal köthető részletfizetési megállapodások tekintetében maximum 24 havi részletben ad felhatalmazást, ezért azokat a részletfizetési kérelmeket, amelyek ennél hosszabb futamidejűek, vagy a rendelet szerinti más jogosultsági feltételeknek nem felelnek meg (például a jövedelemi viszonyok tekintetében: az 1 főre jutó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500 %-át), továbbra is a hatáskörrel rendelkező Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyezhet, ezért ezeket a kérelmeket a bizottság elé terjesztjük, majd kedvező bizottsági döntést követően, részletfizetési megállapodást kötünk.
Kedvezőtlen döntésről a bérlőket/jogcím nélküli lakáshasználókat értesítjük, 8 napon belüli, egyösszegű befizetésre történő felszólítással. Teljesítés hiányában jogi úton szerzünk érvényt a követelésnek (fizetési meghagyás, felmondás, kiürítés, hátralékérvényesítés). A kiürítési és hátralékérvényesítési perek több év múlva realizálhatnak esetlegesen bevételt, míg az önként vállalt részletfizetések azonnali bevételt eredményeznek.
Mind a bérbeadó hatáskörben kötött részletfizetési megállapodások, mind az adósságcsökkentési támogatás után fennmaradó önrészre kötött részletfizetési megállapodások tekintetében figyelemmel kísérjük a befizetéseket, a részletfizetési megállapodásban foglaltak nem teljesítése esetén előbb felszólítást küldünk, majd – további teljesítés hiányában – felmondjuk a megállapodást, és felszólítjuk a bérlőket/jogcímnélkülieket a teljes hátralék egyösszegű, kamatokkal terhelt megfizetésére. Ezt követően jogi úton szerzünk érvényt a követelésnek.
A fizetési hajlandóságot nem mutató bérlők esetében a lakásbérleti jogviszony felmondásával kapcsolatos tevékenység feladatellátása – többszöri egyeztetést követően – 2011. november 1. napjától, teljes körűen átkerült Irodánkhoz.
Irodánk 2012-ben, összesen 185 esetben kezdeményezett felmondást, 80 esetben kértük ügyvédi irodától a jogcím nélküli lakáshasználóval szembeni hátralékérvényesítést és lakáskiürítést, továbbá 45 esetben kértük jogerős bírói ítélet, stb., alapján, a lakás kiürítésére vonatkozó végrehajtás kezdeményezését, azaz a végrehajtók által megküldött jegyzőkönyvek alapján, a végrehajtási költségek megelőlegezését.
A lakáskiürítéssel járó végrehajtások kezdeményezése (kilakoltatás), minden esetben jogerős bírói ítélet, bírósági meghagyás, vagy adott esetben végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okirat, stb., alapján történik. A végrehajtási lap benyújtását követően, a bíróság végzésben kijelöli a végrehajtót, és az ügy iratait megküldi részére a végrehajtási eljárás lefolytatása végett, egyidejűleg tájékoztatva a végrehajtást kérőt. Ezt követően illetékes végrehajtó, jegyzőkönyvet küld az eljárás kezdetén megfizetendő költségrészről.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 34. § értelmében, a végrehajtás során felmerülő költségeket a végrehajtást kérő előlegezi, és az adós viseli.

A végrehajtási eljárás – a végrehajtást kérő által – a költségek megelőlegezésével, azaz annak megfizetésével veszi kezdetét. Az idei moratórium lejárta (2012. március 1. napja) előtt, Irodánk egyeztetett mindkét végrehajtó irodával (Pusztai és Susánszki) annak érdekében, hogy a kezdeményezett lakáskiürítéssel járó végrehajtások, mely végrehajtási szakban vannak.
A végrehajtókkal leegyeztetett, akkor 25 kezdeményezett kilakoltatásból álló listát megküldtük a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központnak is.

Preventív jelleggel, már a bírósági kereset benyújtását megelőzően, vagy azzal párhuzamosan jelzést küldünk a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ felé, és kikérjük véleményüket a tekintetben, hogy van-e olyan lehetőség, amelynek igénybevételével rendezhető a tartozás, az ügyfél együttműködik-e a probléma megoldásának érdekében.

Abban az esetben, ha bírósági végzés született a kiköltöztetésről, a kezdeményezett végrehajtásokról (a költségek megelőlegezéséről) azonnal tájékoztatást küldünk a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ felé. A családgondozók folyamatosan keresik fel azokat a családokat, akiknél fennáll a kilakoltatás veszélye.
Amennyiben a kilakoltatás már elkerülhetetlen, a családok lakhatása, illetve intézményi elhelyezése érdekében, minden lehetőséget megragadva próbálnak meg segíteni, amennyiben a családok ezt igénylik. A kiürítési-végrehajtási eljárás kezdeményezését megelőzően is, a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ, valamint Társaságunk illetékes irodái, úgynevezett esetkonferenciákat is tartanak abban az esetben, ha kiskorú gyermekek, illetve gondnokság alá helyezett felnőtt személyek érintettek. A Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ nyilatkoztatja a szülőket a gyermekek elhelyezésével kapcsolatban, és szükség szerint a Gyámhivatalt is megkeresi az eset feltérképezése, illetve javaslattétel céljából.

Irodánk 2012-ben összesen 45 esetben kezdeményezett lakáskiürítéssel járó végrehajtási eljárást, azaz kérte a költségek megelőlegezését.

A 2011/2012.évi kilakoltatási moratórium lejárta (2012. március 1. napja) óta, a 2012/2013. évi moratórium kezdetéig (2012. december 1. napja), összesen 15 esetben lett kitűzve a végrehajtók által a végrehajtás napja, melyből a ténylegesen realizálódott kilakoltatások száma: 13 db, két esetben pedig a végrehajtás felfüggesztésre került. Azonban, ezeknek a végrehajtásoknak a kezdeményezésére, az esetek túlnyomó részében még 2010. évben került sor.
A 15 esetből, 10 esetben a végrehajtás foganatosítására már nem volt szükség, mert a jogcím nélküliek a lakást elhagyták. Egy esetben jogcím nélküli lakó a végrehajtás napját megelőzően, kiürített állapotban, jegyzőkönyvileg önként leadta a lakást. Két esetben a jogcím nélküli lakók a lakást nem hagyták el, jelen voltak, de ennek ellenére a végrehajtások problémamentesen lezajlottak.

2012. évben ténylegesen végrehajtott karhatalmi kiköltöztetések (kilakoltatások) címei:

1. Budapest VIII., Bezerédi utca 9. I. emelet 11. szám,
2. Budapest VIII., Dankó utca 40. IV. emelet 2. szám,
3. Budapest VIII., Diószeghy Sámuel utca 18. III. emelet 16. szám,
4. Budapest VIII., Diószeghy Sámuel utca 22. I. emelet 38. szám,
5. Budapest VIII., Futó utca 13. földszint 1/b. szám,
6. Budapest VIII., Hock János utca 9. földszint 3. szám,
7. Budapest VIII., József utca 61. II. emelet 24. szám,
8. Budapest VIII., Magdolna u. 20. földszint 9. szám,
9. Budapest VIII., Nagyfuvaros u. 27. földszint 2. szám,
10. Budapest VIII., Orczy út 40. földszint 7. szám,
11. Budapest VIII., Szigony u. 8-10. VII. emelet 38. szám,
12. Budapest VIII., Szigony u. 31. I. emelet 8. szám, és
13. Budapest VIII., Tavaszmező u. 1. I. emelet 2/a. szám.

A szükséges egyeztetést, illetve helyzetfelmérést követően, két esetben a kilakoltatás felfüggesztésre került. Esetükben jelenleg is a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központtal közösen azon fáradozunk, hogy még a kilakoltatási moratórium lejárta előtt megoldást találjunk a hátralék, valamint a lakásbérleti jogviszony rendezésére.

A Lakásrendelet 43. §-a új szociális lakbér-kategóriákat vezetett be, a lakbértámogatás egyidejű megszűntetésével, amely 2012. február 23. napjától hatályos.

A kerület lakosságának nehéz anyagi és társadalmi helyzetére tekintettel új szabályozások is életbe léptek, amelyet a rendelet 45. §-a szabályoz.
A rendelet hatálybalépését követő 90 napon belül Társaságunk elkészíti a szociális lakbért fizető, 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékkal rendelkező bérlők kimutatását, majd Irodánk megküldi azt a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Ügyosztály Családtámogatási Iroda, a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ részére, családgondozás és esettanulmányozás céljából.
A társszerveknek, az eljárás eredményéről 90 napon belül kell, hogy tájékoztatást (esettanulmányt) küldjenek Társaságunk felé. Amennyiben a szociális lakbérrel rendelkező együttműködő adós nem képes adósságát teljesíteni, úgy felmondás előtt – különös méltányosságból, rendkívüli élethelyzetre tekintettel – egyszer 6 hónapra a felmondási eljárást a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felfüggesztheti. Amennyiben a szociális lakbérrel rendelkező adós nem együttműködő, abban az esetben a bérleti jogviszony felmondásra kerül.
A rendelet hatályba lépését követően elkészített, szociális lakbért fizető bérlők kimutatása első alkalommal, 2012. április 23-án került megküldésre Irodánk által a társszervek felé, melyet azóta is, minden negyedévet követő hónap 20. napjáig megküldünk.

2010. februártól a Hátralékkezelési Iroda átvette a Lakásgazdálkodási Irodától a hagyatéki igénybejelentést is, mivel a hagyatéki jegyzőkönyvek beérkezése után az esetleges hátralékról az információ a SERPÁ-ból a rendelkezésünkre áll, s eddig is – a hátralékkezelés során – visszamenőleg próbáltuk a hagyatékot kideríteni és utólag érvényesíteni az igényt. Ezzel a feladat-átcsoportosítással biztosítjuk, hogy határidőben benyújtásra kerüljenek a hagyatéki igények. 2012-ben, összesen 16 esetben nyújtottunk be hagyatéki hitelezői igénybejelentést közjegyző felé. Hagyaték hiányában, a visszacsatolódó információnak megfelelően, behajthatatlan követelésként feladjuk majd a hátralékot.

A hátralék érvényesítése és beszedése érdekében, felszólítás után – amennyiben teljesítés nem történik – bizonyos esetekben (lakáscsere, adás-vétel, közjegyzői okiratba foglalt használati szerződés, kis összegű hátralékok) fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezzük.
A 2009. évi L. törvény 2010. június 1-től ezt, a korábban bírósági hatáskörbe tartozó nem peres eljárást közjegyzői hatáskörbe utalta, ezzel csökkentve a bírói (bírósági) munkaterheket, illetve jelentősen csökkentve ezen eljárások idejét. Az eljárási határidők segítik a gyors ügyintézést is, mert a megbízott ügyvéd által, amennyiben elektronikus úton érkezik a kérelem, a közjegyző 3 munkanapon belül intézkedést hoz. A papír alapú és szóban előterjesztett kérelmek esetén pedig 15 napon belül.
Irodánk 2012-ben, összesen 99 esetben kezdeményezett hátralék miatti fizetési meghagyásos eljárást az ügyvédi irodáktól.

A Hátralékkezelési Iroda kontrollálja és koordinálja az ügyvédeknek átadott ügyeket, illetve megteszi a szükséges intézkedéseket. Mind a fizetési meghagyások kapcsán, mind pedig lakásbérleti jogviszony felmondásával kapcsolatos feladat ellátása kapcsán, Irodánk koordinálja a végrehajtóknál lévő ügyeket, illetve teszi meg a szükséges intézkedéseket.
Folyamatosan, naprakészen vezetjük a Hátralékkezelési statisztikát és a SERPA program ügyfélleírását is, amelyben minden lényeges információ rendelkezésre áll. Az ügyvédekkel való rendszeres, napi kapcsolattartás biztosítja, hogy az ügyek a megfelelő módon legyenek kezelve, illetve az ügyvédi irodák minden szükséges információt megkapjanak a hatékony behajtás érdekében.

A hátralékok megtérülésével kapcsolatos bevételek:
A lakás bérbeadással kapcsolatos bevételi beszedettséget jelentősen befolyásoló tényező, hogy a hátralékkezelési tevékenységünk következtében 2008. évtől kezdődően megnövekedett a támogatást igénylők száma és a folyósított támogatások összege, valamint a részletfizetést igénylők száma.

Ennek alapján magas a hátralékbeszedettség mértéke, azonban mind a hátralékokat, mind a tárgyévi bevételeket is átütemezi, így azok megtérülése későbbi időszakban, esetleg több év alatt várható.
A nem fizető bérlők peres eljárásának eredménye több év múlva hozhat csak eredményt, a hosszadalmas jogi procedúrákra tekintettel.
A lakásbérleti és használati díjbevétel beszedettsége – a hátralékkal együtt – az előíráshoz képest, 2012. évben: 86,45 %-ra, az előirányzathoz képest pedig: 83,30 %-ra teljesült.
Az, hogy ez a mutató az előirányzathoz képest nem teljesült maximálisan, illetve a felett, az alábbi okok miatt lehetséges:
A 16/2010.(III.08) számú önkormányzati rendelet többszöri módosításával, lényegesen nagyobb mozgásteret adott mind a bérlőkkel, mind pedig a jogcím nélküli lakáshasználókkal köthető részletfizetések tekintetében. Ezzel a részletfizetési kérelem benyújtásától, a megállapodás megkötéséig az ügyintézési idő is rövidült. 2012-ben, összesen 247 db részletfizetési megállapodást kötöttünk, mely darabszám nem tartalmazza az adósságcsökkentő támogatás után fennmaradó önrészre kötött részletfizetési megállapodásokat. A részletfizetési megállapodás megkötésével, a hátralékos ügyfél lehetőséget kap arra, hogy hátralékát több éven keresztül, részletekben egyenlítse ki. Ezzel a kedvezménnyel a fizetési határidők kitolódnak, így a hátralék behajtásának ideje, akár évekkel is elhúzódik.
A részletfizetési megállapodások megkötésének egyik feltétele – a kérelem benyújtásától a részletfizetési megállapodás megkötéséig – az aktuális tárgyhavi díjak folyamatos fizetése, valamint a tartozás 10 %-ának megfelelő összeg egyösszegű befizetése. A részletfizetési megállapodások megkötésekor, azonnal késedelmi kamat elszámolására és befizettetésére kerül sor. A részletfizetési megállapodások mind a fennálló hátralék tőke összegét, mind pedig a késedelmi kamat összegét tartalmazzák. Mivel minden esetben előbb kamatra, csak utána tőkére könyvelünk, mindaddig késedelmi kamatra könyvelődik a befizetés, míg az a részletek fizetésével az ki nem fut. Miután a késedelmi kamat teljes mértékben kifizetésre került, csak azt követően kerül a befizetés könyvelésre a folyószámlán nyilvántartott hátralékra. Ezzel magyarázható az a tény, hogy az általunk és a Díjbeszedési Iroda által beszedett késedelmi kamat bevételek az előirányzathoz képest, időarányosan 101,10 %-ra teljesültek.

TITKÁRSÁGI, ÉS ADMINISZTRÁCIÓS FELADATOK ELLÁTÁSA

Társaságunk a Losonci utcai székhelyén, és az Őr utcai telephelyén látja el a Kisfalu Kft. központi titkársági, adminisztratív, és iratkezelő feladatait. Mindkét titkárság az összegzett és egymást közt szétosztott központi feladatokat látja el, segítséget nyújtva a Társaság, továbbá a Polgármesteri Hivatal, és egyéb társszervek munkatársainak is. Különböző elnevezésű, de mindkét esetben központi e-mail címet üzemeltetnek, ezzel is elősegítve a feladatok leggyorsabb és leghatékonyabb megoldhatóságát. Természetesen a tiktárságok közti kommunikáció zökkenőmentes, gyors, tekintettel arra, hogy az elkülönülő feladatokat vagy csak egyik, vagy csak másik titkárság végzi el.

2010. év folyamán a Kisfalu Kft. és az akkori JVK Kft. tervezett összeolvadása miatt egységesíteni kellett az iktatást, iratkezelést is. Ez a hosszadalmas és sűrű egyeztetést igénylő folyamat 2010. év végére realizálódott, majd 2011. januárjával a Kisfalu Kft. elkezdte használni új, egységes iktató programját, mely csak a Kisfalu Kft. által használható, és minden tekintetben az Önkormányzat rendszeréhez idomuló, leegyszerűsített, de a jogszabályoknak megfelelő iktatóprogram. Maga a program fizikailag az Önkormányzat informatikai szerverén kapott helyet, az Önkormányzat korábbi adatait használva folyamatosan bővül.

A programozókkal, és az egymással történő egyeztetések eredményeképpen, már az összeolvadás után is – főképp az Őr utcai telephelyen – végrehajtottunk programmódosítást, hiszen a szervezeti egységek tevékenysége – bár elkülönül egymástól – mégis egymásra épül, egymást követi, melybe természetesen beletartoznak a Losonci utcában végzett feladatellátásokhoz kapcsolódó Őr utcai feladatellátások is, illetve fordítva.

Újabb és újabb belső munkafolyamat átszervezést hajtottunk végre a hatékonyság érdekében, és kialakítottuk a szükséges személyi létszámot. A Kisfalu Kft. 2012. évben összes iktatott – kimenő és bejövő – irata **47.214** db volt.

Ebben az összegben nem szerepel a Képviselő-testületi és bizottsági anyagok, előterjesztések iktatása, a Polgármesteri Hivatallal folytatott elektronikus – javarészt egyeztető, de minden irodát érintő – levelezés, stb.

Szerepelnek viszont a különleges kezelést igénylő, a Polgármesteri Kabinet és a Jegyzői Kabinet által kiszignált, a Polgármester, az Alpolgármesterek, a képviselők, a Jegyző és az Aljegyzők részére írt, de a megválaszolásuk miatt, illetékességből Társaságunkhoz átküldött levelek. Ezen iratok – az iktatáson túl – külön nyilvántartást és elsőbbséget élveznek részben saját elképzelésünk, részben a Polgármesteri Kabinet kérése alapján. Ezen panaszlevelek száma 2012. évben **320** db volt. Szinte minden – fenti esetben érkező – levél esetében szükséges – legtöbbször csak második alkalommal megvalósuló, vagy ismétlődő – bérleményellenőrzést tartanunk, majd a teljes ügyiratanyagot megtekintjük, mely tevékenységre, és a válaszlevél körültekintő elkészítésére a rendelkezésre álló idő 15 naptári nap.

Egyéb:

Az összeolvadást már megelőzően, a feladatellátás színvonalának fenntartása érdekében intézkedéseket tettünk ügyfeleink illetve üzleti partnereink, és a Tulajdonos Önkormányzat tájékoztatása céljából.

Társaságunk irodaépületeit – anyagi lehetőségeink korlátain belül – tovább fejlesztjük, modernizáljuk, infrastruktúrájának szintjét növeljük, biztosítva ezzel az ügyfélforgalom zökkenőmentes lebonyolítását, a lakosság elégedettségét.

Az egységvezetőket, illetve az egységeken belül foglalkoztatott munkatársainkat fokozatosan, és folyamatosan képezzük, új ismeretanyagok elsajátítására ösztönözzük annak érdekében, hogy munkájukat a megfelelő szinten tudják ellátni. Hatékony munkavégzésükhöz segítségükre vannak továbbá a szükséges szakkönyvek, és egyéb számítógépes segédanyagok. Ezek nélkülözése lehetetlen, hiszen a Társaságunk által végzett tevékenységek esetében folyamatosak a változások mind gazdasági, mind pedig jogi területen, s ezen változások követése elengedhetetlen az eredményes feladatellátás érdekében.

A Kisfalu Kft Felügyelő Bizottsága a 2013. április 30-án megtartásra került ülésén ez egyszerűsített éves beszámolót megtárgyalta és a 7/2013.(04.30.) számú határozatában egyhangúlag elfogadásra javasolta.

A Tisztelt Bizottság a hatáskörét a Képviselő-testület és szervei vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) számú önkormányzati rendelet 49. §. alapján határozza meg, amely szerint

(1) A Képviselő-testület

a) dönt egyszemélyes gazdasági társaság Önkormányzat által történő alapításáról, a társaság megszüntetéséről,
b) dönt a többszemélyes gazdasági társaság Önkormányzat tulajdonosi részvételével történő alapításában való részvételről és kialakítja a megszüntetésével kapcsolatos tagi álláspontot,
c) határoz az Önkormányzat vagyona tulajdonjogának gazdasági társaság rendelkezésére bocsátásáról és a társaság jegyzett tőkéjének emelése ügyében,
d) az Önkormányzatot a társasági részesedése alapján megillető tulajdonosi jogok egészének vagy meghatározott részének gyakorlására vonatkozó meghatalmazásról.

„(2) A Polgármester dönt

„(2) A Polgármester dönt az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működő többszemélyes társaságoknál a társaság legfőbb szervének határozat hozatalát megelőzően a képviselendő tulajdonosi álláspont tekintetében, valamint az Önkormányzat tulajdonában lévő egyszemélyes társaság alapítójának hatáskörében a következő kérdésekben:
a) az igazgatóság és a felügyelőbizottság tagjainak, az ügyvezető, a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása, megbízása, megbízásának visszavonása és díjazása;
b) a társaság vezérigazgatójának, ügyvezető igazgatójának megbízása, megbízásának visszavonása és díjazásának megállapítása, a vezérigazgató, ügyvezető igazgató személyét érintő egyéb kérdésekben."

(3) Az (1) és (2) bekezdésben fel nem sorolt Önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társaságok tekintetében a tagot megillető jogokat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság gyakorolja.

Határozati javaslat

...../2013. év. (...hó....nap). számú ..... Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozata:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

a Kisfalu Kft 2012. évi feladatellátásáról szóló beszámolóját elfogadja.

Felelős: Kisfalu Kft.
Határidő: azonnal

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára: honlapon.

Budapest, 2013. május 14.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: Kisfalu Kft.

LEÍRTA: Latinovicsné Terebesi Lilla

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2013 MÁJ 23.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2012 ÉVI BEVÉTELEK TELJESÜLÉSE

BEVÉTELEK	Előirányzat működés saját és sajátos	Havi előirányzat	Módosítás	Tény	Tény/ előirányzat %	Tény/ előirányzat időar. %	Előírás	Tény/ előírás %	Megjegyzés
1. **Lakásbérleti és használati díjbevétel**	570 000	47 500	32 000	501 448	83,30%	83,30%	580 083	86,44%	
Lakásbérleti és használati díjbevétel - Tárgyévi	420 000	35 000	-8 000	417 801			593 135		
Lakásbérleti és használati díjhátralék - Előző időszak	150 000	12 500	40 000	83 646			-13 052		
2. **Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel**	200 000	16 667	-60 000	188 747	134,82%	134,82%	261 476	72%	
Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel - Tárgyévi	200 000	16 667	-60 000	133 302			261 858		
Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos díjhátralék - Előző időszak				55 445			-383		
3. **Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos díjbevétel**	120 000	10 000	-24 000	122 932	128,05%	128,05%	143 905	85%	
Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos díjbevétel - Tárgyévi	120 000	10 000	-24 000	98 304			143 819		
Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos díjhátralék - Előző időszak				24 629			86		
4. **Fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel**	25 000	2 083	1 000	34 844	134,02%	134,02%	48 004	73%	
Fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel - Tárgyévi	25 000	2 083	1 000	26 782			46 341		
Fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjhátralék - Előző időszak				8 063			1 663		
5. **Egyéb bevételek díjbevétel**	20 000	1 667	2 000	22 173	100,79%	100,79%	39	57433%	
Egyéb bevételek díjbevétel - Tárgyévi	20 000	1 667	2 000	22 087			33		
Egyéb bevételek díjhátralék - Előző időszak				87			5		
Egyéb bevételek közösktg vissza vonás									
6. **Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel**			4 000	5 524	138,11%	138,11%	7 491	74%	
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel - Tárgyévi			4 000	3 266			5 746		
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjhátralék - Előző időszak				2 258			1 745		
Lakásforgalmi értékkülönbözet			2 170	2 831					
Lakásóvadék bevétel				985					
Közös ktg bevétel				2 255					
Lakásbérbeadáshoz kapcsolódó megtérült végrahajtási költségek				234					
I. **LAKÁSBÉRBEADÁSSAL KAPCSOLATOS BEVÉTELEK ÖSSZESEN:**	935 000	77 917	-45 000	875 669	98,39%	98,39%	1 040 998	84%	
7. Helyiségbérleti és használati díjbevétel	823 000	68 583	-33 000	760 054	96,21%	96,21%	795 587	95,53%	
8. Telek és egyéb dologbérleti díjbevétel	25 000	2 083	-2 000	22 543	98,01%	98,01%	23 127	97,47%	
9. Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés	22 000	1 833	-3 000	17 608	92,68%	92,68%	12 191	144,43%	
10. Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos megtérülés	18 000	1 500	-2 000	15 071	94,19%	94,19%	14 128	106,67%	
11. Fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés	1 250	104	-250	729	72,93%	72,93%	1 416	51,52%	
12. Szerződéskötési díj	5 250	438	-250	3 401	68,01%	68,01%	3 401	100,00%	
13. Helyiségbérbeadás +részletfizetés késedelmi kamatok	3 150	263	1 850	5 870	117,41%	117,41%		0,00%	
14. Megtérült perköltség, egyéb továbbszámlázás				32	0,00%	0,00%	2 703	1,19%	
15. Helyiség bérletidíj - bérbeszámítás	42 000		-39 000	305	10,15%	10,15%		0,00%	
16. Lakások bérbeszámítással történő karbantartása					0,00%	0,00%		0,00%	
Helyiségbérbeadáshoz kapcs.egyéb bevétel				1 708	0,00%	0,00%			
II. **HELYISÉGBÉRBEADÁSSAL KAPCSOLATOS BEVÉTELEK ÖSSZESEN:**	939 650	78 304	-77 650	827 180	95,96%	95,96%	852 553	97,02%	
17. Lakásértékesítés bevétele	120 000	10 000	-30 000	68 197	75,77%	75,77%		0,00%	
18. Lakásértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése	43 000	3 583	3 000	44 420	96,57%	96,57%		0,00%	
19. Lakásértékesítés részletfizetéses kamattörlesztése	21 000	1 750	-9 000	8 853	73,77%	73,77%		0,00%	
20. Költségek				-180	0,00%	0,00%		0,00%	
21. Helyiségértékesítés bevétele	60 000	5 000	32 000	25 356	27,56%	27,56%		0,00%	
22. Helyiségértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése	137 000	11 417	-47 000	79 211	88,01%	88,01%		0,00%	
23. Helyiségértékesítés részletfizetéses kamattörlesztése	37 000	3 083	-32 000	3 199	63,98%	63,98%		0,00%	
24. Költségek				53	0,00%	0,00%		0,00%	
25. Árverés bevétele	220 000	18 333		249 269	113,30%	113,30%		0,00%	
26. Helyiségértékesítés részletfizetés ÁFA	2 000	167	500	2 788	111,51%	111,51%		0,00%	
27. Szerződéskövetésből befolyó kötbér bevétel	12 000	1 000	7 000	20 184	106,23%	106,23%	10 000	201,84%	
Elidegenítéshez kapcsolódó egyéb bevétel				823	0,00%	0,00%		0,00%	
III. **ÉRTÉKESÍTÉSSEL KAPCSOLATOS BEVÉTELEK ÖSSZESEN:**	652 000	54 333	-75 500	501 351	86,96%	86,96%	10 000	0,00%	
Lakás - és helyiségbérbeadásból, valamint értékesítésből származó bevétel összesen: /I.+II.+III./	2 526 650	210 554	-198 150	2 204 200	94,66%	94,66%	1 903 551	115,79%	
28. Baross u. 19 kölcsön törlesztés				362	0,00%	0,00%		0,00%	
29. Máv telep	20 000	1 667			0,00%	0,00%		0,00%	
30. ÁFA visszaigénylés 2011. lakóházfelújítás után	20 561	1 713			0,00%	0,00%		0,00%	
Káresemény kártérítés biztosítótól			5 993	5 993	100,00%	100,00%		0,00%	
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:	2 567 211	213 934	-192 157	2 210 555	93,07%	93,07%	1 903 551	116,13%	

2012. évi kiadások

KIADÁSOK	Előirányzat működés dologi	Havi előirányzat	Előirányzat működés dologi módosítás	Pénz-maradvány	Zárolt előirányzat	Felhasználható előirányzat	Tény	Tény/ előirányzat %	Tény/ előirányzat időar. %	Előirányzat-ból Felhasz-nálható keret	Határozattal lekötött	Ténylegesen felhasz-nálható
Társasházi közös költségek	632 000	52 667	-12 000			620 000	612 400	98,77%	98,77%	7 600		7 600
Vízóra szerelés költsége	12 000	1 000		165		12 165	10 569	86,88%	86,88%	1 596		1 596
Közös költség felújítási alap	55 000	4 583	12 000			67 000	63 490	94,76%	94,76%	3 510		3 510
1 Társasházakkal kapcsolatos kiadások	**699 000**	**58 250**		**165**		**699 165**	**686 459**	**98,18%**	**98,18%**	**12 706**		**12 706**
Gyorsszolgálati hibaelhárítás+háziorvosi rendelők	81 280	6 773	18 000	20 056		119 336	93 313	78,19%	78,19%	26 023	26 001	23
Gyorsszolgálati előleg Áfa								0,00%	0,00%			
Karbantartás	157 480	13 123	-12 007	9 963		155 436	117 689	75,72%	75,72%	37 747	34 280	3 467
Karbantartás előleg Áfa								0,00%	0,00%			
Részleges felújítás	10 000	833				10 000		0,00%	0,00%	10 000		10 000
2 Gyorsszolgálati és karbantartási kiadások	**248 760**	**20 730**	**5 993**	**30 019**		**284 772**	**211 001**	**74,09%**	**74,09%**	**73 771**	**60 281**	**13 490**
Helyiség bérbeszámítás- karbantartási munkák	42 000	3 500	-39 000			3 000	305	10,15%	10,15%	2 695		2 695
Lakások beszámítással történő karbantartása	2 000	167	-2 000					0,00%	0,00%			
Rendkívüli karbantartás	10 000	833	-3 850	3 101		9 251	5 058	54,67%	54,67%	4 194	3 180	1 014
Kéménykarbantartás	40 000	3 333	-30 000	17 058		27 058	6 483	23,96%	23,96%	20 575	20 507	68
Kéménykarbantartás kiváltás	5 000	417	-5 000	1 707		1 707		0,00%	0,00%	1 707	1 707	
Kéménykarb.kiv+bony.díj-önk.ut								0,00%	0,00%			
Egyéb üzemeltetési költség	90 000	7 500	-28 000	6 732		68 732	37 282	54,24%	54,24%	31 450	16 583	14 867
Tovább számláz bevétel épület			8 000			8 000	4 707	58,84%	58,84%	3 293		3 293
Tovább számláz bevétel helyiség							1 755	0,00%	0,00%	-1 755		-1 755
Tovább számláz bevétel lakás							1 049	0,00%	0,00%	-1 049		-1 049
Kisértékű tárgyi eszköz			1 349			1 349	434	32,17%	32,17%	915		915
3 Egyéb karbantartás és üzemeltetés összesen	**189 000**	**15 750**	**-98 500**	**28 598**		**119 098**	**57 073**	**47,92%**	**47,92%**	**62 025**	**41 977**	**20 048**
Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos kiadások	215 000	17 917		10 092		225 092	192 375	85,47%	85,47%	32 717	21 500	11 217
Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos kiadások	127 000	10 583		8 835		135 835	113 556	83,60%	83,60%	22 279	15 934	6 345
Fűtésszolgáltatással kapcsolatos kiadások	60 000	5 000		13 220		73 220	74 207	101,35%	101,35%	-987	12 500	-13 487
Áramszolgáltatással kapcsolatos kiadások	30 000	2 500		3 153		33 153	31 337	94,52%	94,52%	1 816	3 000	-1 184
Krúdy Gy. U. 11. társasház krízisveszély elhárítás							672	0,00%	0,00%	-672		-672
Práter u. iskolaépület fenntartási ktg-e			3 000			3 000	1 291	43,03%	43,03%	1 709	1 709	
4 Szolgáltatási díjak összesen	**432 000**	**36 000**	**3 000**	**35 300**		**470 300**	**413 438**	**87,91%**	**87,91%**	**56 862**	**54 643**	**2 219**
Óvadék visszafizetés	10 000	833	-5 000	3 000		8 000	4 047	50,59%	50,59%	3 953	1 000	2 953
Óvadék kamat								0,00%	0,00%			
Lakásbérleti jogviszony megváltás	25 000	2 083	-5 000	2 185		22 185	3 146	14,18%	14,18%	19 040	3 500	15 540
Lakás forgalmi érték visszafizetés								0,00%	0,00%			
Lakás forgalmi érték különbözet	15 000	1 250		5 000		20 000	5 528	27,64%	27,64%	14 472		14 472
Lakások végrehajtási ktg., közj.díjak, önkényesek kihelyezése	12 500	1 042	-5 000	9 686		17 186	3 944	22,95%	22,95%	13 242	2 300	10 942
Közjegyzői díjak								0,00%	0,00%			
Energia tanúsítványok kiadása	6 000	500				6 000	2 662	44,37%	44,37%	3 338	378	2 959
Új építésű és felújított épületek őrzése	10 000	833				10 000	1 229	12,29%	12,29%	8 771		8 771
Új fűtési rendszerekhez kapcsolódó fűtés és vízóra leolvasás	1 200	100	-1 200					0,00%	0,00%			
Telekértékesítés közvetítői díja			531								531	
5 Egyéb díjak és költségek	**79 700**	**6 642**	**-15 669**	**19 871**		**83 902**	**16 665**	**19,86%**	**19,86%**	**62 815**	**7 178**	**55 637**
I. Társasházi, üzemeltetési és szolgáltatási díjak összesen												
Társasházi tulajdonosi képviselet díjazása	53 000	4 417	-1 000	8 925		60 925	56 029	91,96%	91,96%	4 896	4 512	384
Közös költség átutalás díjazása	15 204	1 267		2 494		17 698	16 429	92,83%	92,83%	1 269	1 267	2
Vízóra szerelés díjazása	3 000	250		217		3 217	1 872	58,19%	58,19%	1 345	145	987
6 Társasházakkal kapcsolatos díjazás összesen	**71 204**	**5 934**	**-1 000**	**11 636**		**81 840**	**74 329**	**90,82%**	**90,82%**	**7 511**	**6 137**	**1 374**
Lakásbérbeadással kapcsolatos átalánydíj	47 244	3 937		7 750		54 994	48 008	87,30%	87,30%	6 986	6 986	
Lakásbérbeadással kapcsolatos sikerdíjak	178 134	14 845	-20 000	37 266		195 400	156 222	79,95%	79,95%	39 178	25 885	13 293
Helyiségbérbeadással kapcsolatos átalánydíj	20 316	1 693		3 344		23 660	21 955	92,79%	92,79%	1 705	1 705	
Helyiségbérbeadással kapcsolatos sikerdíjak	128 156	10 680	-20 000	26 716		134 872	108 666	80,57%	80,57%	26 206	14 867	11 338
Telek és egyéb dologbérlettel kapcsolatos sikerdíj.	11 153	929	1 400			12 553	11 451	91,22%	91,22%	1 102	728	374
Lakás-és helyiségértékesítéssel kapcsolatos átalánydíj	26 670	2 223		4 375		31 045	28 823	92,84%	92,84%	2 222	2 222	
Lakás-és helyiségértékesítéssel kapcsolatos sikerdíjak	22 500	1 875	-5 000	4 400		21 900	11 098	50,68%	50,68%	10 802	3 114	7 687
Árveréssel kapcsolatos sikerdíjak	32 385	2 699		16 909		49 294	61 517	124,80%	124,80%	-12 223	8 345	-20 569
Elidegenítés pénzügyi bonyolításának díjazása	14 000	1 167		4 417		18 417	15 388	83,55%	83,55%	3 029	1 855	1 174
Szerződéskövetés és egészházas projekt díjazása	19 050	1 588		2 500		21 550	19 010	88,21%	88,21%	2 540	2 540	
Üres helyiségek értékbecslése	10 000	833				10 000	7 323	73,23%	73,23%	2 677	2 677	
7 Vagyongazdálkodással kapcsolatos díjazás összesen	**509 608**	**42 467**	**-43 600**	**107 677**		**573 685**	**489 462**	**85,32%**	**85,32%**	**84 223**	**70 925**	**13 298**
Kezelési díjak+ (közreműködői díjak)	158 000	13 167	-3 000	12 700		167 700	138 583	82,64%	82,64%	29 117	26 105	3 012
Szolgáltatási (házelszámolási) díjak	36 000	3 000		2 903		38 903	31 667	81,40%	81,40%	7 236	5 808	1 429
Házfelügyelői és takarítói feladatok	103 000	8 583	-3 000	8 172		108 172	96 764	89,45%	89,45%	11 408	8 379	3 029
8 Vagyonkezeléssel kapcsolatos díjazás összesen	**297 000**	**24 750**	**-6 000**	**23 775**		**314 775**	**267 014**	**84,83%**	**84,83%**	**47 761**	**40 292**	**7 470**
Intézményberuházási, útfelújítási feladatok átalánydíja	12 192	1 016	3 900			16 092	11 410	70,90%	70,90%	4 682	4 682	
Intézmények gyorsszolgálati és karbantartási átalánydíja	16 764	1 397		2 852		19 616	18 117	92,36%	92,36%	1 499	1 499	
Karbantartások és egyéb feladatok bonyolítási díja	12 000	1 000	-5 524			6 476	6 796	104,95%	104,95%	-321		-321
9 Műszaki ellenőrzési és bonyolítási díjak összesen	**40 956**	**3 413**	**-1 624**	**2 852**		**42 184**	**36 323**	**86,11%**	**86,11%**	**5 860**	**6 181**	**-321**
II. Díjazás összesen												
Kiadások összesen: /I.+II./												
Karbantartás összen:		24 480	-32 857	51 885		312 788	222 542	71,15%	71,15%	90 246		
Üzemeltetés összesen:		43 500	-23 651	42 032		540 381	457 559	84,67%	84,67%	82 822		

2012 év kiadások

KIADÁSOK	Előirányzat működés dologi	Előirányzat működés dologi módosítás	Pénz-maradvány	Zárolt előirányzat	Felhasználható előirányzat	Tény	Tény/ előirányzat %	Tény/ előirányzat időar. %	Előirányzat-ból Felhasz-nálható keret	Határo-zattal lekötve	Ténylegesen felhasz-nálható
1. Növényvédelem, parkok, fasorok fenntartása	9 525		9 497		19 022	15 585	81,93%	81,93%	3 437		3 437
2. Fák ültetése, kezelése	762	1 628	10 000		12 390	6 265	50,57%	50,57%	6 125		6 125
3. Játszóterek karbantartása, szabványossági felülvizsgálat			6 866		6 866	6 866	100,00%	100,00%			
4. Útkarbantartás, kátyúzás			5 863		5 863	1 227	20,93%	20,93%	4 636		4 636
5. Lámpázás, forgalomtechnikai eszközök	25				25		0,00%	0,00%	25		25
6. Lakóházak életveszély elhárítása, gázhálózat csere	25 000	-8 595	13 391		29 796	17 828	59,84%	59,84%	11 967	2 773	9 194
7. Intézmények életveszély elhárítása, gázhálózat csere	5 000	-2 426			2 574		0,00%	0,00%	2 574	2 574	
8. Épületbontás és kiürítés címjegyzék alapján (József u.57.)	20 623		27 000		47 623		0,00%	0,00%	47 623	47 623	
9. Kaputelefon kiépítése	2 000				2 000	1 959	97,97%	97,97%	41		41
10. Strabag megállapodás alapján 8 db. lakás helyreállítása			2 007		2 007	311	15,50%	15,50%	1 696	1 696	
11. Vajdahunyad u. 4. bérleti díj			2 500		2 500		0,00%	0,00%	2 500	2 500	
12. Bérbeszámítás miatt a helyiségbérleti díjba beszámított összeg							0,00%	0,00%			
DOLOGI KIADÁSOK ÖSSZESEN (1. - 12.):											
13. Önkormányzati tulajdonú épületek felújítása alapítás céljából József u.41			19 687		19 687		0,00%	0,00%	19 687	19 687	
14. Üres lakások lakhatóvá tétele	10 000				10 000		0,00%	0,00%	10 000		10 000
15. Útfelújítás, címjegyzék alapján							0,00%	0,00%			
16. Gyalogos átkelőhelyek létesítése Magdolna-Karácsony-Illés-Práter			3 803		3 803	3 863	101,58%	101,58%	-60		-60
17. Német u. József u. kereszteződésében gyalogátkelőhely kiépítése(tervezés,kivitelezés)		4 513			4 513		0,00%	0,00%	4 513	4 323	190
18. Márkus E. u. forgalom technikai tanulmányterv			3 048		3 048	2 743	90,00%	90,00%	305		305
19. Horánszky Bölcsőde villanyvezeték felújítása			4 000		4 000		0,00%	0,00%	4 000	4 000	
20. Nagytemplom u. bölcsőde levegőterasz és főépület közötti szakaszra tetőépítés			4 000		4 000		0,00%	0,00%	4 000	4 000	
21. MÁV telep tervezés (felújítás)	37 059				37 059		0,00%	0,00%	37 059	37 059	
22. Intézményi sportudvar felújítás kötbér visszafizetés			4 900		4 900	4 900					
23. Sportudvar kialakítások							0,00%	0,00%			
24. Práter utca álltalános iskola	23 000	-21 212			1 788		0,00%	0,00%	1 788		1 788
25. Cím nélküli intézményi beruházások, felújítások							0,00%	0,00%			
26. Németh László Ált. Isk.sportudvar felújítás(tervezés kivitelezés)		10 184			10 184	759	7,45%	7,45%	9 426	9 426	
27. Vajda P.Ált.isk.sportsátor tev.díja		3 453			3 453	1 105	32,00%	32,00%	2 348	2 348	
28. Józsefvárosi Gyermekek Üdültetéséért Kft sportpálya felújítás							0,00%	0,00%			
29. Okmányiroda bővítése							0,00%	0,00%			
30. Bölcsőde építés KMOP 2008-4.5.2	218 589				218 589	205 129	93,84%	93,84%	13 460		13 460
31. Cím nélküli hitelből meg nem valosuló int.beruh. felúj.							0,00%	0,00%			
32. Intézményfelújítások címjegyzék alapján							0,00%	0,00%			
33. Józsefvárosi Galéria Felújítás		24 878			24 878		0,00%	0,00%	24 878	24 878	-1
34. Józsefvárosi Intézményműködtető Központ (Baross u. 84.)		18 524			18 524				18 524	18 524	
35. Intézményfelújítások Práter iskola							0,00%	0,00%			
36. Szigony u. 2/B panelprogram		-18 353	18 353								
37. Panelprogram (Baross u. 103/A, Baross u. 103/B.)	25 455	-1 308			24 147		0,00%	0,00%	24 147	24 147	
FELUJÍTÁSI KIADÁSOK ÖSSZESEN:											
DOLOGI ÉS FELUJÍTÁSI KIADÁSOK ÖSSZESEN:											