

2017 AUG 24.

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÁtvette: 

Ikt. sz.: 2144-185/2017.

Hiv. szám: 5/89439/2017.

Az ülés száma: 2146-19/2017.

(Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főo.)

Az ülés időpontja: 2017. szeptember 5.

ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzati lakások 2017. évi rendkívüli ellenőrzésének tapasztalatairól

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 458/2016. (IX.6.) ök. számú határozatában úgy döntött, hogy a lakáskonceptió elfogadását követően megvizsgálhatja, hogy

- a Budapest XV. kerületben bérbe adott önkormányzati lakásokra vonatkozóan mely személyek rendelkeznek bejelentett lakcímmel,
- az önkormányzati tulajdonba bejelentkezett lakók a „TakarNet” nyilvántartás alapján rendelkeznek-e lakás céljára szolgáló magántulajdonnal,
- a bejelentett lakók által benyújtott jövedelemigazolások megegyeznek-e az OEP nyilvántartással.

A bérlemények ellenőrzését, felmérését a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, munkatársai (felmérőbiztosok) végezték 2017. február 15. és 2017. május 15. között. Az ellenőrzésről minden önkormányzati lakásban élő bérlő előzetesen értesítést kapott. A fenti határidőn belül az összes bérbe adott lakás ellenőrzése, felmérése megtörtént.

A bérlemények rendkívüli felméréséhez egységes jegyzőkönyv készült, melyet a kitöltést követően a bérlőnek, ill. a bérleményben élőknek, valamint a felmérő biztosnak alá kellett írnia. Szükség szerint a lakásokról fotó is készült, melyből néhány az előterjesztés 1. mellékletében bemutatásra kerül. A jegyzőkönyvek feldolgozását követően összesítés készült, egy Excel tábla segítségével, amelybe a legrelevánsabb adatok, megjegyzések kerültek (2. melléklet). A rendkívüli felmérés, ellenőrzés főleg műszaki és jogi kérdésekre fókuszált, de szükség esetén a bérlők szociális helyzete is feltérképezésére került a mielőbbi segítség nyújtás érdekében.

A Palota Holding Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) az önkormányzati bérleményeket évente legalább egy alkalommal ellenőrzi.

Az évente ütemezetten végzett bérleményellenőrzési kötelezettséget a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény határozza meg.

A Vagyonkezelő legfrissebb katasztere (2017. június) szerint, a kerületi önkormányzati lakások száma 2 053, amelyből bérbe adva 1 858 db, üres 195 db. (A bérleményfelmérés, ellenőrzés idején 1 840 db volt bérbe adva és 213 db volt üres. Az üres lakások felmérése korábban megtörtént).

Tapasztaltok

Elhanyagolhatóan kevés volt az a bérlemény, ahová a felmérők többszöri próbálkozás, értesítők kihelyezése után sem tudtak bejutni. Összességében megállapítható, hogy a bérlők együttműködőek, készségesek voltak az ellenőrzések során. A rendkívüli ellenőrzéstől azt is várják, hogy korábban a Vagyonkezelő felé eddig jelzett, és meg nem oldott problémák megoldásra kerülnek, a kért javításokat el fogják végezni.

1. **31** lakás nem szerepel a TakarNet nyilvántartásában.
2. Az összekapcsolt lakásoknál pontosítani szükséges a három nyilvántartást (Vagyonkezelő bérleményellenőrzési adatai, TakarNet, jelenlegi felmérési, ellenőrzési jegyzőkönyv.)
3. **20** bérlő nem rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel.
4. **548** lakásban nem azonos a lakcímnnyilvántartásba bejelentett és a ténylegesen a lakásban élő személyek száma illetve személye. Sok esetben elmondták maguk a bérlők/lakók, hogy a ténylegesen ott nem élő hozzátartozójuk csak azért van bejelentve a címre, hogy később folytathassa a bérleti jogviszonyt. A lakcímnnyilvántartás ellenőrzésekor megállapításra került, hogy több esetben nincs kijelentve az előző bérlő, így jóval többen be vannak jelentve a lakásba, mint ahányan ténylegesen jogosultak lennének rá, vagy ahányan ténylegesen ott laknak.
Viszonylag sok olyan bérlemény van, ahol a bejelentett személyek közül többen nem laknak a lakásban. Általában a bérlő gyermeke, unokája. Oka, hogy albérletbe általában nem engednek bejelentkezni, illetve a külföldi munkavállaláshoz szükség van lakcímrre. Jellemző még, hogy a lakások számozása zavaros (főként a régi területeken), a bérlők nem az általuk lakott lakásba, hanem egy más számozású lakásba, illetve a családtagok nem azonos bérleménybe vannak bejelentve.
5. Rezszi hátralékokról, kevés helyen, **99** bérleményben, és viszonylag kevés összegről nyilatkoztak.
6. Egyes lakásokra vonatkozóan a bérleti szerződés a bérlő felújítási kötelezettségével került megkötésre. A lakások állapota alapján (vizes-dohos, penészes) ezt megfelelően nem lehet elvégezni (adott esetben külső szigetelésre is szükség van), legtöbb lakás még belső felújítás után sem alkalmas lakásnak.
7. A jó állapotú, felújított lakások a legtöbb esetben a bérlő igénye, illetve a saját munkájával és önerejével kerültek kialakításra.
8. A Vagyonkezelő bérlemény ellenőrzési jegyzőkönyv megjegyzés rovatában a bérlemény állapotára vonatkozó megállapítások a legtöbb esetben megegyeznek a jelenlegi ellenőrzés tapasztalataival.
9. **192** lakótelepi lakás esetében eltér a nyilvántartás (társasházi alapító okirat) szerinti nettó alapterület és a Vagyonkezelő munkatársai által a bérleményellenőrzési jegyzőkönyvében rögzített nettó alapterület. E szerint, a most felmért (azaz a ténylegesen használt) alapterület sokszor 4,0 m²-el is nagyobb, mint a TakarNet és a bérleti szerződés szerinti rögzített adat.

Nagy különbséget mutat a paneles, illetve a hagyományos technológiával épült lakások minősége, állapota, karbantartottsága.

10. Az **újpalotai lakótelep** paneles technológiával épült lakóépületeiben található bérleményekre nagyjából jellemző a rendezett, jólkarbantartott állapot, de az is látszik, hogy a költségesebb munkákat (pl. ablakcsere, bejárati ajtó csere) a bérlők

önerőből nem tudják finanszírozni. (A Mézeskalács téren 4 lakásban az ablak nem nyitható. A Sódergödör lakótelepen (Dobó, Palotás, Illyés Gy. u.) a nyílászárók nagyon rossz állapotúak. A lakók elmondása szerint 5 lakásban a Vagyonkezelő munkatársai beszögelték az ablakokat, nehogy kiessenek, így a szellőztetés lehetetlen.) A lakótelepeken arányaiban kevés az elhanyagolt lakás, viszont ezeknél a bogárfertőzés (ágyi poloska, csótány) jelentős probléma.

11. **Rákospalota, Pestújhely kertvárosi részén** található bérlemények, jellemzően sok évtizeddel ezelőtt épült lakóházakban vannak, amelyek a mai energetikai követelményeknek nem felelnek meg, legtöbbször a falak talajnedvesség elleni szigetelése nélkül épültek, így a vizesedés és a penészes állapot szinte minden lakásra jellemző. Előfordul vakolat-hullás, tetőbeázás is, és tapasztalhatóak balesetveszélyes állapotok is. Ezeknél az épületeknél a közös tulajdonrészeket érintő (tető, homlokzatot, stb.) felújítási munkák rendre elmaradnak, így az épületek nemcsak korszerűtlenek, hanem avult állapotúak is, kívül és belül is. Nagyon sok a rossz állapotú, vizes, dohos-penészes, egészségre ártalmas lakás, amely emberi lakhatásra alig alkalmas, ráadásul előfordul, hogy ilyen lakásban csecsemő, kisgyermek és súlyos légzőszervi beteg lakik. A rákospalotai lakásokban, több helyen még mindig előfordul, hogy nincs WC, fürdőszoba, csak egyetlen falicsap biztosítja az ivóvíz szükségletet.
12. Rossz a tapasztalat a SZÉRA által használt lakások esetén (7 db), többnyire nagyon lelakott és elhanyagolt állapotúak.
13. *Legkirívóbb esetként említhető, hogy egy, a rákospalotai területen lévő bérleményben, a felmérés alapján és a szomszédok elmondása szerint valószínűsíthető, hogy a bérlő 16 éve nem él a lakásban, külföldön tartózkodik és a lakást azóta albérlőknek adja ki. Az észrevételt támasztja alá a lakcímnnyilvántartás is, miszerint bérlő gyermeke külföldön született 2007-ben. Ugyanakkor megállapításra került, hogy a bérlő 2017. februárjában úgy nyilatkozott, hogy várhatóan két hónapon keresztül külföldön fog tartózkodni és egyidejűleg kérte, hogy testvérét befogadhassa a bérleménybe. A Vagyonkezelő bérleményellenőrzési jegyzőkönyvében semmilyen észrevétel, megállapítás nincs erre vonatkozólag!!!*
14. Sok bérlő panaszkodott arról, hogy a Vagyonkezelő műszaki ügyintézése lassú, valamint kifogásolták azt is, hogy az általuk elvégzett felújítások minősége nem megfelelő és az ígért nyílászárócserek elmaradtak.

Összegzés

Az ellenőrzések tapasztalatai szerint megállapítható, hogy a bérlők többsége a bérleményeket rendeltetésszerűen használja.

A bérlőre tartozó karbantartási, felújítási munkák el nem végzése többnyire abból adódik, hogy a bérlők szociális helyzete olyan, hogy a napi megélhetési gondjaik mellett nincs kellő anyagi fedezetük a lakásuk karbantartására. Továbbá az idős lakók az anyagi problémájuk mellett egészségügyi okok miatt sem képesek még az egyszerűbb felújítási munkálatok elvégzésére sem. Ezeken felül néhol az igénytelenség is tapasztalható volt.

A karbantartott, felújított lakásokra jellemző, hogy a munkálatokat a bérlő önerejéből végezte el.

A lakótelepekre, különösen Újpalotára jellemző az ágyi poloska fertőzöttség. Ennek megszüntetése komoly kihívást jelent, mind a bérlőnek, mind a Vagyonkezelőnek. Az ágyi

poloska rejtőzködő életmódja nehezíti a felderítést és az irtást is, így folyamatosan nő a fertőzött lakások száma.

A hagyományos technológiával épült lakások rossz állapotából adódóan időszakos javításuk nem ésszerű és teljesen felesleges. A felújításra felhasznált összegekből, illetve plusz forrás bevonásával a korszerűtlen, leromlott állagú lakások lebontásával, értékesítésével lehetne a bérletlakás állományt korszerűsíteni azzal, hogy évente pár darab kisebb méretű lakást vásárol, esetleg épít az Önkormányzat.

A bérleményekbe bejelentettek és az ott élő személyek nagyon sok esetben nem egyeznek meg!

A bejelentéssel rendelkező lakók által benyújtott jövedelemigazolások folyamatosan egyeztetésre kerülnek a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő (OEP jogutódja) nyilvántartásával. Ellentmondás esetén a szükséges intézkedés megtételére kerül sor.

Egyelőre nincs arra lehetősége az Önkormányzatnak arra, hogy lekérje a „TakarNet” nyilvántartásából azt, hogy az önkormányzati tulajdonba bejelentkezett lakók rendelkeznek-e lakás célját szolgáló magántulajdonnal.

A rendkívüli bérleményellenőrzésről, felmérésről szóló jegyzőkönyvek, valamint az erről készült összesítés átadásra kerül a Vagyonkezelő részére a további intézkedések megtétele érdekében.

Figyelemmel a fentiekre javaslom, hogy a Vagyonkezelő félévente, külön előterjesztés keretében számoljon be az ütemezett, illetve a rendkívüli bérleményellenőrzéseinek tapasztalatairól az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottságnak, amely tartalmazza a lakás rendeltetészerű használatáról, a lakásban tartózkodók lakáshasználatának jogszerűségéről, a lakbér- és közüzemi díjtartozások fennállásáról szóló tájékoztatást és az ezekkel kapcsolatos intézkedéseket. Továbbá a Vagyonkezelő havi rendszerességgel küldje meg a bérleményellenőrzési tervét a polgármesternek.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Infotv. 6. § (8) bekezdésére figyelemmel, az előterjesztés mellékletei a „Micro Focus Filr”-en találhatóak.


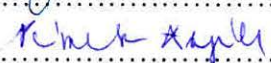
Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és fogadja el a határozati javaslatokat.

Budapest, 2017. augusztus „24.”



Hajdu László
polgármester

Mellékletek: 1. egyes bérleményekről készült fotók,
2. bérlemények felmérésről készült összesítés.

1. **Témafelelős:** Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály..... 
2. **Egyeztetésre megküldve:** Németh Angéla alpolgármester 

3. **Bizottságok:** ESZB JÜB KÉB KKB PTB VKB

4. **Jegyzői láttamozás:** 2017. augusztus hó ²⁴..... nap **Aláírás:**

5. **Meghívandók:**

6. **Az előterjesztést kapják:** -

Határozati javaslat:

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

(1) elfogadja a 2017. évi rendkívüli bérleményellenőrzésről, felmérésről készült polgármesteri beszámolót.

Határidő: 2017. szeptember 5.

Felelős: polgármester

(2) felkéri a jegyzőt, hogy az intézkedjen a XV. kerületi önkormányzati bérlakásokba jogcím nélkül bejelentett, illetve az életvitelszerűen ott nem lakó személyek lakcíme érvénytelenségének megállapítása iránt.

Határidő: 2018. február 28.

Felelős: jegyző

(3) felkéri a polgármestert, hogy a TakarNet országos földhivatali számítógépes hálózati rendszerében nem található XV. kerületi önkormányzati bérlakások, ingatlanok, ingatlan nyilvántartásba vételéről intézkedjen.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

(4) felkéri a polgármestert, hogy az érvényes bérleti szerződéssel nem rendelkező lakáshasználók jogviszonyrendezéséről intézkedjen.

Határidő: 2018. március 31.

Felelős: polgármester

(5) felkéri a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját, hogy félévente számoljon be az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottságnak az ütemezett, illetve a rendkívüli bérleményellenőrzéseinek tapasztalatairól.

Határidő: 2018. január 30.

Felelős: polgármester

(6) felkéri a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját, hogy minden hónap 5. napjáig küldje meg a polgármesternek a havi bérleményellenőrzési tervét.

Határidő: 2017. szeptember 5.

Felelős: polgármester

A határozatok meghozatalához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

A döntés alapjául szolgáló jogszabályhelyek:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdése, 107. §-a,
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 12. § (4) bekezdése,
- a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. tv. 26. §-ának (1) bekezdése.

Képviselői Csoportnak
leadva:

2017 AUG 24.

Átvette:.....



..... törvényességi

felülvizsgálatra érkezett:.....

08. hó 24. -n

