

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT  
ALPOLGÁRMESTER**

Ikt.sz.: 2.198-10.5/2018.PTB/

Hiv. sz.: 5...../2018

Az ülés száma: 2/97-15/2018.PTB/

(Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály)

Az ülés időpontja: 2018. szepember 12

ESzB ikt. szám: 2/106-202/2018

**TÁJÉKOZTATÓ**

**a Palota Holding Zrt. által 2018. I. félévben végzett bérlemény ellenőrzések  
tapasztalatairól**

**Tisztelt Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság!**

**Tisztelt Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság!**

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 458/2016. (IX.6.) ök. számú határozatában döntött arról, hogy a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői, munkatársai (felmérőbiztosok) részvételével elvégzi az önkormányzati bérlemények ellenőrzését, felmérését. Ennek keretében 2017. február 15. és 2017. május 15. között az összes bérbe adott lakás ellenőrzése, felmérése megtörtént.

A Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály a rendkívüli ellenőrzés tapasztalatairól a Képviselő-testület 2017. szeptember 5-i ülésen számolt be.

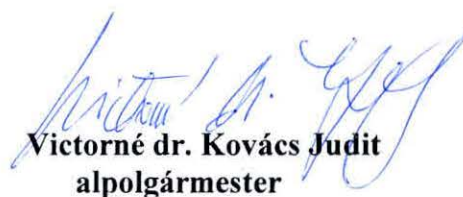
Az ellenőrzés során számos területen fedtek fel problémákat, ezért az előterjesztő azt a javaslatot tette, hogy a Vagyonkezelő (Palota Holding Zrt.) félévente számoljon be az ütemezett, illetve a rendkívüli bérleményellenőrzéseinek tapasztalatairól az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottságnak.

A javaslat alapján a Képviselő-testület a 485/2017. (IX.5.) ök. számú határozatában az alábbi döntést hozta:

„Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját, hogy félévente számoljon be az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottságnak és a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottságnak az ütemezett, illetve a rendkívüli bérleményellenőrzéseinek tapasztalatairól.”

A Palota Holding Zrt. vezérigazgatója elkészítette a Vagyonkezelő által 2018. I. félévben végzett bérlemény ellenőrzések tapasztalataira vonatkozó havi összesítő táblázatokat illetve összegző beszámolót, melyek jelen tájékoztató mellékleteit képezik.

Budapest, 2018. augusztus 23.”

  
**Victorné dr. Kovács Judit**  
alpolgármester


Képviseiői Csoportnak  
leadva:

2018 AUG 22.

Átvette: Pap-Bonina Anikó

**Mellékletek:**

1. Bérlemény ellenőrzési beszámoló 2018. I. félév
2. 2018. I. havi bérlemény ellenőrzés
3. 2018. II. havi bérlemény ellenőrzés
4. 2018. III. havi bérlemény ellenőrzés
5. 2018. IV. havi bérlemény ellenőrzés
6. 2018. V. havi bérlemény ellenőrzés
7. 2018. VI. havi bérlemény ellenőrzés

1. **Jegyzői láttamozás:** 2018. 08. 23. nap **Aláírás:**  .....
2. **Meghívandók:** Dr. Erdélyi-Kincses Andrea, a Palota Holding Zrt. vezérigazgatója



## Bérlemény ellenőrzési beszámoló 2018. I. félév

Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 485/2017. (IX. 5.) határozata alapján az alábbi döntést hozta:

*„Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Palota Holding Zrt. vezérigazgatóját, hogy fél évente számoljon be az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottságnak és a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottságnak az ütemezett, illetve a rendkívüli bérleményellenőrzéseinek tapasztalatairól.”*

2018. június 30. napján az alábbi táblázat szerinti lakás állománnyal rendelkezik a Palota-Holding Zrt.:

Lakáshasználó	175
Lakáshasználati szerződés	17
<b>Önkormányzati lakások</b>	<b>Darabszám</b>
Üres	157
Szociális lakbér	498
Költségelvű lakbér	989
Piaci lakbér	283
Nyugdíjasházi lakrészek	40
SIEMENS	10
SZÉRA	8
<b>Összesen:</b>	<b>1985</b>

A Lakásgazdálkodási Osztály feladat ellátásában a bérleményellenőrzés 3 fő végzi, akik a lakásügyi ügyintézők munkáját segítik. A bérlemény ellenőrzés terv alapján történik, amelyről – tárgy havi elvégzett, valamint a következő havi tervezett ellenőrzésekről – minden hónapban külön beszámoló készül a Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Népjeléti és





Intézményfelügyeleti Főosztálya felé.

2018. I. félévben az alábbiak szerint alakult a bérleményellenőrzési feladat ellátása:

<b>Bérleményellenőrzés 2018. I. félév</b>	
Január	157
Február	267
Március	226
Április	201
Május	132
Június	100
<b>I-V. hónap összesen</b>	<b>1083</b>

A Palota-Holding Zrt. Lakásgazdálkodási Osztály munkatársai a már leírt bérlemény ellenőrzési terven felül további ellenőrzéseket látnak el, amely a korábban tapasztalt rendkívüli események felülvizsgálata, illetőleg a Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály Lakás Osztály kérelme szerinti bérlemény ellenőrzések.

Az ellenőrzések során a mellékelt – havi bontásban bemutatott – táblázatban foglaltak alapján megállapítható, hogy a bérlők együttműködők. Jellemzően a lakásokat rendeltetésszerűen használják. A szemle során a lakásokban a bérlők hozzájárulása esetén fotókkal is rögzítik a munkatársak a lakás állapotát, amennyiben a lakás állagmegóvása, használata nem megfelelő, úgy ez a tény rögzítésre kerül a jegyzőkönyvben, s a bérlőt felszólítják a karbantartási kötelezettség betartására, illetve arra, hogy a lakásban milyen munkálatokat – takarítást, festést, lomtalanítást stb. – kell ellátnia. A nagyon kirívó esetekben ismételt bérlemény ellenőrzést betervezzük, annak érdekében, hogy a bérlő eleget tett-e a felszólításnak?

Társasházakban lévő, önkormányzati lakások bérlőinél folyamatosan figyelemmel kell kísérni, hogy a társasházi közös területre ne helyezzenek el saját tárgyakat, lomokat, egyéb általuk nem használt dolgokat. Amennyiben ismert a bérlő személye a kihelyezett dolgok esetében, úgy felszólítjuk – határidő megadásával – a terület megtisztítására, amely határidőnek nem tesz eleget úgy a Palota-Holding Zrt. elszállíttatja azokat, s a bérlőre kiszámlázzuk a költségeket.

Sajnálatos módon egyre nagyobb számban kell rágszáló és rovarirtást megrendelni, amely nem a bérlőinket minősíti, az egész kerületre jellemző az elszaporodásuk. A rágszálók – patkányok főként – a csatornahálózatból „érkeznek” a kertekbe, közterületekre, sok kellemetlenséget és gondot okozva. A védekezés ellenük folyamatos.

A bérlemény ellenőrzések alkalmával a lakásokban lévő műszaki problémák is feljegyzésre kerülnek. A problémáról eddig közvetlenül a bérlemény ellenőr tett elektronikus formában jelzést a Műszaki Osztály felé. Ez most, 2018. második félévben módosításra került, amely szerint a Lakásgazdálkodási Osztály vezetője kér intézkedést a Műszaki Osztály vezetőjétől. A megrendelés és a kivitelezés után a Műszaki Osztály vezetőjének a kész munkálatot le kell



jelentenie a Lakásgazdálkodási Osztály vezetője felé, így biztosított a tájékoztatás. 2018. első félévében a tájékoztatások sok esetben ennek a szabályozottságnak a hiánya miatt maradtak el.

#### Műszaki problémák jellemzően:

- A gázkészülékek bekötésének szabályai módosultak, emiatt megnövekedett a gázvezetékek cseréje.
- Lejárt vagy meghibásodott vízórák cseréje.
- Elavult elektromos biztosítéktáblák.
- Rákospalotai területen a lakások nagy többségében falvizesedéssel, penészesedéssel, falrepedésekkel kell foglalkozni.
- A műanyagnyílászárókon a légbevezető hiánya.
- Veszélyes erkély korlátok biztonságossá tétele.

#### Felmerülő nehézségek a bérlemény ellenőrzések során:

A bérlemény ellenőrzéskor a Palota-Holding Zrt. munkatársa nem jogosult a lakásban tartózkodó személyek személyi okmányainak ellenőrzésére. A lakásban tartózkodó személyek szóbeli tájékoztatása, információja alapján kerül kitöltésre a bérlemény ellenőrzési jegyzőkönyv. Ez a feladatellátást annyiban korlátozza, hogy személyes iratok nélkül a rokoni kapcsolatot nehéz megállapítani, s így a jogalap nélkül a lakásban tartózkodó, vagy éppen ott élő, de lakásbérleti szerződésben nem jelzett személy ügyében az eljárás nehézkes.

A bérlők jelentős rétege nehéz anyagi körülmények között él, így a szerződési kötelezettségeiknek nem minden esetben tudnak eleget tenni, ilyen a karbantartási munkák elvégzése, festés, tisztántartás. A lakások állagmegóvása ennek okán nem biztosított, s a leadásra kerülő lakások tekintetében is jelentős ráfordítás szükséges a fenntartásra, illetőleg a felújításra.

Az eltelt félévben továbbiakban is fennáll az a rossz tapasztalat, hogy egyes bérlők teljes mértékben a sajátjaként kezelik az önkormányzati lakásokat. Ez a tisztántartás, rendezettség tekintetében jó és szükséges, azonban voltak olyan bérlők, akikkel szemben önkényes lakásátalakítás miatt el kellett járni.





## 2018. második félévének a feladatai:

A statisztikai szám adatok szerint az első félévben a bérlakás állomány több, mint felében az ellenőrzés megtörtént. A második félévben a fennmaradó, terv szerinti bérlakások ellenőrzését folytatjuk, valamint az első félévben felmerült problémákat kell visszaellenőrizni, s amennyiben szükséges jogszabály szerinti eljárásokat fogunk kezdeményezni.

Kérem a beszámoló szíves elfogadását.

Budapest, 2018. augusztus 8.

dr. Erdélyi-Kincses Andrea sk.  
vezérigazgató

**Mellékletek:** 2018. I-VI. havi bérlemény ellenőrzési táblázatok