

Hiv. szám: 5/294-2/2023

Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály/Lakásosztály

Képviselői Csoportnak
leadva:

2023 FEBR 7

Átvette: 

TÁJÉKOZTATÓ

a Palota Holding Zrt. által 2022. évben elvégzett bérleményellenőrzésének tapasztalatairól

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Tisztelt Népjóléti Bizottság!

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a 485/2017.(IX.5.) ök. számú határozatában felkérte a PALOTA-HOLDING Zrt., (a továbbiakban: Vagyonkezelő) mindenkori vezérigazgatóját, hogy félévente számoljon be az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottságnak - **jelenleg Népjóléti Bizottság** - és a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottságnak - jelenleg **Pénzügyi Bizottság** - az ütemezett, illetve a rendkívüli bérleményellenőrzéseinek tapasztalatairól.

A Palota Holding Zrt. vezérigazgatója elkészítette a Vagyonkezelő által 2022. évben végzett bérlemény ellenőrzések tapasztalataira vonatkozó összegző beszámolót, amely a jelen tájékoztató 1. mellékletét képezi.

Budapest, 2023.  „”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester



1. Mellékletek:

1. A PALOTA-HOLDING Zrt. tájékoztatója a 2022. évi bérleményellenőrzésekről

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály: 2023.  „”
Aláírás: 

3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság, Népjóléti Bizottság

4. Jegyzői láttamozás: 2023.  „” Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. - Száray Lóránt Vezérigazgató

Háttéranyag a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztályon található.



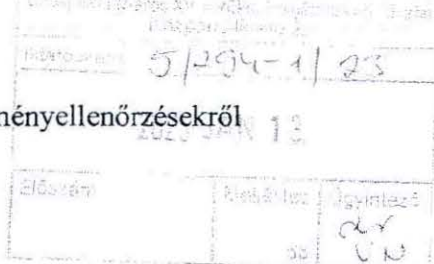
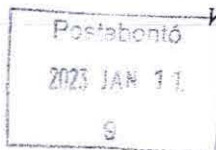
- Normál postai küldemény
 Tértivevényel
 Könyvön keresztül kézbesítve
- Elsőbbségi
 Ajánlott
 Sajátkezű átvetel

Hivatk. szám:

Ügyintéző: Vass István, Kerekes Zsombor

Ügyiratszám: 21-2/2023

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Budapest Főváros XV. kerületi
Önkormányzat****Cserdiné Németh Angéla****Polgármester Asszony****Budapest****Bocskai u. 1-3.****1153****Tárgy: tájékoztatás a 2022. évi bérleményellenőrzésekről****Tisztelt Cserdiné Németh Angéla Polgármester Asszony!**

Eleget téve a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete 485/2017 (IX.5.) határozatának, ezúton tájékoztatom a 2022. évben történt bérlemény-ellenőrzések állásáról.

A 2022. év a változások éve volt a Palota-Holding Zrt. Bérlemény-ellenőrzési Csoportjának munkájában; mind a csoport személyi összetétele, létszáma, mind a bérleményellenőrzések technikai kivitelezése és a jegyzőkönyvek dokumentálása is változott.

1. Személyi változások

A csoportvezető januári távozásával a csoport létszáma 2 főre csökkent, ennek hatására jóval elmaradtak a tervtől. Áprilisban új taggal bővült a létszám, az új munkatárs májustól csoportvezetői megbízást is kapott. A 3 tagú csoport elkezdte ledolgozni az ügyhátralékot, az ellenőrzések dinamikája felgyorsult. Júniustól a létszám 4 főre egészült ki, ezzel már két brigád tudott egyszerre, egymástól függetlenül, de összehangoltan dolgozni, azonban az egyik ellenőr kilépése után új kolléganő érkezett, akinek digitális ismereteinek hiánya miatt a csoport nem tudta hozni az elvárt teljesítményt. Távozása után a helyére ismét egy új ember érkezett, akivel újra felgyorsult a csoport teljesítménye.

2. Digitalizáció

A papír alapú jegyzőkönyvek dokumentálása és felhasználása egyre több nehézséget okozott a Jogi Osztály munkájában és a társosztályokkal való együttműködésében, ezért szükségesszerű volt a több évtizedes gyakorlat radikális átalakítása, ami korszerű digitális eszközök használatával valósult meg. Bevezettük a tableten történő adatfelvételt és lehetővé vált a jegyzőkönyvet a bérlővel digitálisan aláíratni a bérleményben. Az így felvett leltár kinyerhető és tárolható egy összesítő excel táblázatban, nem szükséges a papír alapú jegyzőkönyvek szkennelése sem, ami megkönnyíti az adatokhoz való hozzáférést, és a jövőben felgyorsítja a bérleményellenőrzés folyamatát is. Csak látszólagos ellentmondás, hogy az ellenőrzések hossza nem csökkent, hanem nőtt, mert a leltárt digitálisan újra fel kellett venni, ugyanis a leltár adattartalma a korábbi ingatlankezelési szoftverből digitálisan nem volt kinyerhető. Ez az átállás évében többletfeladatot jelentett, azonban egy megfelelő szoftver használatával a következő években a kész leltárt már legfeljebb csak módosítani,



vagy kiegészíteni kell majd a bérleményben végrehajtott felújítások, változások függvényében.

3. Koordináció

Míg korábban 3 bérleményellenőrrel a munkamegosztás csak úgy valósulhatott meg, hogy a helyszíni ellenőrzéseket 2 fő végezte, 1 fő pedig az irodai adminisztrációt, addig 4 fős létszámnál mindenki részt vesz valamennyi munkafolyamatban (ellenőrzés és adminisztráció) 2 fős alcsoportokban. Mivel csak egy jármű áll rendelkezésre, ezért az alcsoportok munkáját időben fel kellett osztani. Ez úgy valósult meg, hogy az egyik csoport a délelőtti órákban ellenőriz és délután adminisztrál, a másik csoport pedig délután ellenőriz és másnap délelőtt adminisztrálja az előző napi ellenőrzéseket.

4. Statisztika

A 2022. tervben 1759 db lakott ingatlan ellenőrzése szerepel, ebből 1260 db lakást ellenőriztünk le, összesen pedig 1435 ellenőrzést végeztünk, ugyanis egyes lakásokban 2022-ben többször is kellett ellenőrzést tartanunk az időközben jelentkező műszaki problémák, panasz bejelentések, vagy elhúzódó jogviszony rendezések miatt. A problémás ügyekben a bérlő felszólítását követően utóellenőrzést is kellett tartanunk. A helyszíni digitális leltárfelvétel miatt elhúzódó ellenőrzésekből még fennmaradt lakások a 2023. terv első hónapjaira kerültek át. Több, mint 500 értesítő kihelyezése történt meg olyan esetekben, ahol a bérlőt többszöri próbálkozás után sem sikerült elérni sem személyesen, sem telefonon. Jelentős részében erre már reagáltak a bérlők, de voltak olyan esetek is, ahol a Jogi osztályunknak kellett felszólítást írni a bérlő részére, hogy tegye lehetővé az ellenőrzést.

A lakások műszaki állapota nagyon vegyes képet mutat, a panellakások kb. 95%-ának állapota kielégítő, kb. 30% nagyon szép, felújított. A problémák túlnyomó többsége itt vezetékvesztés, vízvár, vagy csapadékvíz általi beázás (zárófödém alatti lakások), illetve a bérlő idős kora miatt elmaradt a festés, padló- és falburkolatok felújítása, szerelvények cseréje, nyílászárók cseréje. Mindezekkel együtt ezek a lakások is élhetőek.

A Rákospalota és Pestújhely kertvárosi részében található lakások egy jóval nagyobb hányada már rosszabb műszaki állapotban van, itt a lakások kb. 70%-ánál jelentkezik valamilyen műszaki probléma, ami elsősorban az épületek korából adódik (100-120 éves épületek). Jellemző a salétromosodás (nedves falak, penész), ami az alapok vízszigetelésének hiányára vezethető vissza. Az előrepedett tető (héjazat, fedélszék) szintén komoly beázási problémákat okoz. A határolófalak és a nádfédeseres ereszalja vakolathiányosak, a bádogg, esőcsatorna állapota sem megfelelő. A falnyílás áthidaló acélszerkezetek az ajtók és ablakok felett több helyen szabadon vannak, elrozsdásodtak. A lakások kb. 10%-a elhanyagolt, lelakott, 2022-ben kb. 70 felszólítást kellett kiküldeniük; a bérlőket tisztasági festésre és takarításra, hulladék elszállításra, illetve az együttélés szabályainak betartására szólítottuk fel.



Visszatérő probléma a hulladék felhalmozás. A házak többsége vegyes tulajdonú, sokszor szembesülünk azzal, hogy a bérlő lomokat, hulladékot tárol a közös tulajdonú udvaron. Szintén gyakori, hogy a bérlő nem tartja be az együttélés szabályait és életvitelével zavarja a szomszédok nyugalma, vagy kisajátít közös tulajdonban álló épületrészeket, telekrészeket.

Gyakran előfordul, hogy a bérlő engedély nélkül fogad be személyeket a bérleménybe és azt jóval többen lakják a megengedettnél.

A fenti esetekben a szükséges intézkedéseket a társosztályok segítségével megtettük.

2022-ben három alkalommal kértünk rendőri intézkedést (a hatósággal közös bérleményellenőrzést); egy áramlopási ügyben, egy kábítószerrel visszaélés gyanúja ügyében lakossági bejelentés alapján, és egy gázrobbanási ügyben (ez utóbbiban a bérlő véletlen volt, a mellette lakó tulajdonos okozott kárt a bérleményben).

5. Tervek

2023. évben további két fővel tervezzük emelni a csoport létszámát, hogy az éves ellenőrzés teljesítése mellett több idő maradjon a szükséges utóellenőrzések végrehajtására is. Továbbá a bevezetendő ingatlan-nyilvántartó szoftver bérlemény-ellenőrzési modulja reményeink szerint nagyban segíteni fogja a minőségi jegyzőkönyvek elkészítését. Egyúttal továbbképzést is tervezünk tartani a kollégáknak, ami szintén hozzájárul ahhoz, hogy az ellenőrzések során minél részletesebb, minden körülményt pontosan magába foglaló dokumentációk készüljenek.

Budapest, 2023. január 10.

Tisztelettel:


Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

Kapják:

- Címzett
- PH Zrt. Lakáskezelési Osztály
- PH Zrt. Jogi Osztály

