

<b>BUDAPEST XXI. KERÜLET</b>		<b>CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA</b>
<b>VEZÉRIGAZGATÓ CSEVAK Zrt.</b>		

## T Á J É K O Z T A T Ó

**a CSEVAK Zrt. 2009. évi követeléskezelési tevékenységéről**

Előadó:           **Szenteczky János**  
CSEVAK Zrt. - vezérigazgató

Képviselő-testületi ülés időpontja:  
**2009. november 24.**

Tisztelt Képviselő testület!

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) és a CSEVAK Zrt. között fennálló együttműködési megállapodás rendelkezései szerint a CSEVAK Zrt. kezelésébe átadott vagyonelemekkel összefüggésben felmerülő valamennyi jogi természetű feladat ellátása a CSEVAK Zrt. feladatkörébe tartozik. Ennek részét képezi a CSEVAK Zrt. által kezelt lejárt követelések jogi úton történő beszedésének ügyvitele.

## I. BEVEZETÉS

A követeléskezelési szolgáltatás célja a CSEVAK Zrt. vagyonkezelésében álló ingatlanok és más vagyontárgyak hasznosításából keletkező, lejárt követelések beszedése, valamint a fizetési hajlandóság növelése, továbbá a beszedés sikertelensége esetén az ügyféllel a szerződéses kapcsolat megszüntetése, és a vagyontárgyak visszavétele a CSEVAK Zrt. birtokába. Ez a szolgáltatás a CSEVAK Zrt. gazdálkodási céljainak hatékonyabb realizálását, és az Önkormányzat részére végzett vagyonkezelő tevékenysége eredményesebb megvalósítását segíti elő.

1. A CSEVAK Zrt. követeléskezelési tevékenységét a Jogi Igazgatóság szervezetében működő Követeléskezelési részleg útján végzi, melynek vezetői felügyeletét részlegvezető, szakmai irányítását a Zrt. jogtanácsosa látja el.

A Követeléskezelési részleg jelenleg 4 munkatárssal rendelkezik, akiktől e munkakör fokozott jogi felkészültséget – a jogszabályi háttér, az eljárásjogi folyamatok pontos ismeretét – valamint alapos pénzügyi ismereteket követel meg, továbbá elvárás velük szemben a számítógép kezelésben szerzett jártasság, mivel a nagymennyiségű adat mozgatása, a hatékony adatbázis kezelés szerves része a munkakörnek.

2. A követeléskezelési tevékenység eljárási keretét jogszabályi rendelkezések adják, melyek a tevékenység teljes spektrumát lefedik. Elsődleges szabályozói a Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. törvény), és a Polgári perrendtartás (1952. évi III. törvény), valamint a Végrehajtási törvény (1994. évi LIII. törvény) amelyek az eljárásrendet rögzítik, továbbá a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, és a helyi rendeletek, különösen az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. számú rendelete és az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt számú rendelete.
3. A tevékenység költségei az Önkormányzat által a CSEVAK Zrt. részére fizetett működési költségek között kerülnek elszámolásra.
4. A CSEVAK Zrt. követeléskezelési tevékenysége előzményeiről tudni szükséges, hogy a lakbéreket 2004. december 31. napjáig a Díjbeszedő Zrt. (illetőleg jogelődje, a Díjbeszedő Rt.) számlázta, továbbá a lakbérhátralék miatt induló jogi folyamatokat is nagyrészt a Díjbeszedő Zrt. kezelte. 2005. január 1. napjától a CSEVAK Zrt. számlázza a lakbéreket. Az első lakbérhátralék miatti felmondásokat a Csevak Zrt. (illetőleg jogelődje, a CSEVAK Kft.) 2005. május 31. napi hatályba lépéssel bocsátotta ki, de azok is csupán 2-3 havi lakbér elmaradásra szóltak. Ebben az időszakban a bírósági eljárás még nehezkesebb volt.

A 2004. december 31. napjáig keletkezett díjhátralékok jogi sorsa ezt követően két irányban alakult. 2005. nyarán a CSEVAK Zrt. megvásárolta a ki nem fizetett lakbérhátralékokat a Díjbeszedő Zrt.-től. Ezek az úgynevezett „C”-s hátralékok, melyeket a CSEVAK Zrt. folyamatosan követel az adós bérlőktől, lakáshasználóktól. Az akkor át nem adott lakbér- és közüzemi díjhátralékok a mai napig a Díjbeszedő Zrt. hátralékos állományát növelik – ezek az úgynevezett „D”-s hátralékok – melyek többsége mára a Díjbeszedő Zrt.-nél leírásra került a könyvekből.

A jelen tájékoztatás kifejezetten tevékenység szemléletű, a vonatkozó pénzügyi adatok a CSEVAK Zrt. soros pénzügyi beszámolójában olvashatók.

A CSEVAK Zrt. saját gazdálkodási tevékenységével összefüggésben is végez követeléskezelési tevékenységet, azonban ennek bemutatása nem képezi a jelen tájékoztatás tárgyát.

## II. A KÖVETELÉSKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG TÍPUSAI

1. A CSEVAK Zrt. követeléskezelési tevékenysége az alábbi kintlévőségekre terjed ki az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok vonatkozásában:

Bérleti és használati díjak:

- Lakbér és lakáshasználati díjak a szociális, költségalapú és piaci bérlakások vonatkozásában
- Helyiségbérleti és használati díjak a nem lakás célú helyiségek, garázsok vonatkozásában
- Közterület használati díjak a közterületek és közterületi zárt parkolók vonatkozásában

Közüzemi díjak:

- Távhő- és továbbszámlázott távhődíj a szociális és költségalapú bérlakások vonatkozásában
- Továbbszámlázott közüzemi díjak a piaci bérlakások és a nem lakás célú helyiségek vonatkozásában

Egyéb díjak:

- Vételárhátralék az elidegenített lakások, nem lakás célú helyiségek vonatkozásában
- Vegyes tulajdonú épületekben található ún. „VICS” lakások elosztott költségeinek hátralékai

2. A CSEVAK Zrt. követeléskezelési tevékenysége részét képezik továbbá a következő feladatok:

- Bérleti szerződések felmondása, felmondások visszavonása
- Részletfizetési megállapodások megkötése, felmondása
- Döntés előkészítés a SZLEB részére az egy éves lakáshasználati szerződés megkötésére
- Kiürítési eljárások lefolytatása társ-szervezeti egységek jelzése alapján
- Adós felkutatása a központi adatnyilvántartó rendszereken keresztül
- Kilakoltatott lakáshasználók töröltetése a lakcímnnyilvántartásból
- Követelések behajthatatlanná nyilvánításának okadatolása

## III. A KÖVETELÉSKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG FOLYAMATAI

1. A tevékenység elsődleges információ forrásai

A Követeléskezelési részleg a CSEVAK Zrt. Gazdasági Igazgatóságától – területenként a számlázást végző könyvelőktől – kapott, továbbá megállapodás alapján a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt., valamint a FŐTÁV Zrt. által havi rendszerességgel megküldött hátralékos listák és tértivevények alapján indítja folyamatait. Ezen felül eljárást indít az Ingatlangazdálkodási csoport jelzése alapján szerződés felmondása vagy kiürítés iránt.

A bírósági eljárásokban folyamatos információcserét folytat a bírósággal, míg a végrehajtási eljárásokban a kijelölt végrehajtóval és a bírósággal. Vételárhátralék esetén a részletvétele elidegenített ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett/endő jelzálogjog vonatkozásában a földhivatallal.

Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyontárgyak vonatkozásában az ügy ura a Polgármesteri Hivatal jogtanácsosa, ezért a részére végzett átfogó előkészítő munka során a részleg szoros munkakapcsolatban áll a jogtanácsossal.

## 2. Főbb folyamat-típusok

### a. Lakbér- és helyiségbérleti-, valamint közüzemi díjhátralékok behajtása:

A kéthavi, de legalább 20.000,- forintot elérő lejárt tartozásra a Gazdasági Igazgatóság által kiküldött fizetési felszólítás eredménytelensége esetén negyedéves ciklusban a bérleti szerződés felmondása és fizetési meghagyásos eljárás indítása. A szerződés a fizetési felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belüli teljesítés elmulasztása esetén bérleti díjra további 8 napon belül, egyéb, pl. közüzemi díjra további 15 napon belül mondható fel. A fizetési meghagyást (továbbiakban: FMH) a bíróság bocsátja ki kérelemre, és 15 napon belüli nem teljesítés esetén jogerőre emelkedik. Ezt követően végrehajtási eljárást indít az Önkormányzat, illetőleg a CSEVAK Zrt.

A felmondás visszavonásra kerül, ha az adós határidőben fizet, vagy részt vesz a Csepeli Szociális Szolgálat hátralék rendezési programjában vagy a CSEVAK Zrt.-vel részletfizetési megállapodást köt. Ezek elmaradása esetén a felmondás hatályba lép és a bérlő jogcím nélküli lakáshasználóvá válik. A hatályba lépett felmondás alapján a CSEVAK Zrt. felszólítja a volt bérlőt a lakás/helyiség elhagyására, majd a határidő eredménytelen elteltét követően pert indít a lakás/helyiség kiürítése (kilakoltatás) iránt.

### b. Engedményezett bérlői távhődíj hátralékok kezelése

A DHK Zrt. által az Önkormányzattól bírósági úton behajtott, illetve megállapodás alapján beszédett, és a CSEVAK Zrt.-re engedményezett távhődíjakat a CSEVAK Zrt. a bérlő/használó soros számláján megjeleníti, külön soron szerepelteti, továbbá a fizetési felszólításon más követelésekkel együtt feltünteti. Amennyiben az adós nem fizet, a CSEVAK Zrt. fizetési meghagyásos eljárást kezdeményez vele szemben, továbbá felmondhatja a bérleti szerződését.

### c. Közreműködés a 60 napon túli lejáratú távhődíj tartozások beszédésében

A FŐTÁV Zrt.-vel és az Önkormányzattal 2009. július hónapban aláírt háromoldalú együttműködési megállapodás alapján a CSEVAK Zrt. számlázási időszakonként kézhez kapja a bérlakásaira 60 napot meghaladóan lejárt tartozások (tartozók) listáját, amely

alapján fizetési felhívás útján, illetőleg a bérleti szerződés felmondása kilátásba helyezésével közreműködik a befizetések ösztönzése terén. Végző esetben, nemfizetés esetén az Önkormányzat/CSEVAK Zrt. a bérleti szerződést is jogosult felmondani a lakástörvény (1993. évi LXXVIII. törvény) szabályai szerint. E tevékenység célja annak megelőzése, hogy a FŐTÁV Zrt. a 180 napot meghaladó hátralékait a DHK Zrt. részére engedményezze, amely jogi úton közvetlenül kötelezheti fizetésre a Tszt. (a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény) alapján helytállásra kötelezett Önkormányzatot.

d. Vételárhátralékok kezelése

A részletfizetési kedvezményrel elidegenített Önkormányzati ingatlanokon jelzálogjog biztosítja a fennmaradó vételárhátralékot. A csekély összegű – gyakran néhány száz forintos – havi részlet ellenére is vannak, akik e részletek rendszeres megfizetését elmulasztják.

Az Önkormányzat (CSEVAK Zrt.) ilyen esetben jogosult lenne elállni az adásvételi szerződéstől, azonban a Ptk. erre az esetre az eredeti állapot helyreállítását írja elő, amely alapján gyakorlatilag a bérleti jogviszonyt kellene restituálni a szerződés keltére visszamenőleges hatállyal. Az egyébként sem fizető szerződéses partnerrel szemben a többéves bérleti díj egyösszegű kiszámlázása gyakorlatilag megoldhatatlan helyzetet teremtene, ezért e lehetőséggel az Önkormányzat (CSEVAK Zrt.) nem él.

Az elmaradt vételár hátralékokat az Önkormányzat (CSEVAK Zrt.) fizetési meghagyásos eljárás, majd végrehajtás útján, illetve a jelzálogjog érvényesítése útján kísérli meg behajtani.

e. „VICS” hátralékok kezelése

A lakásprivatizáció idején a XXI. Kerületi Ingatlankezelő Vállalat által átmenetileg – társasházzá alakulásukig – kezelt többlakásos ingatlanokon a lakók között utólag megosztott fenntartási és üzemeltetési költségekből az egyes lakásokon keletkezett összegeket a CSEVAK Zrt. időszakos felszólítás, majd fizetési meghagyásos eljárás útján kísérli meg beszédni a lakások tulajdonosaitól. Ezen ügyek száma napjainkra számottevően lecsökkent. Jórésük az időmúlás következtében nem behajtható, leírandó.

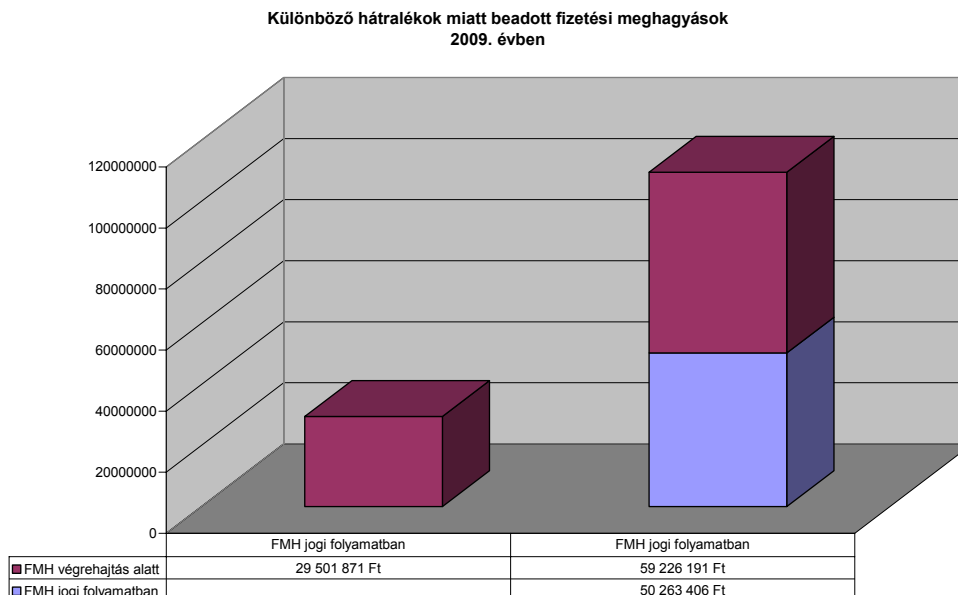
Bíróságon	7	650 306
Végrehajtás alatt	17	1 118 960
Felszólítás	4	316 973
<b>Összesen:</b>	<b>28</b>	<b>2 086 239</b>

#### IV. TRENDEK A CSEVAK ZRT. KÖVETELÉSKEZELÉSI TEVÉKENYSÉGÉBEN

A 2008. őszen kibontakozott gazdasági válság egyaránt érezteti hatását a szerényebb anyagi lehetőségekkel rendelkező szociális lakásbérleti körben és a társasházi tulajdonosi körben. A CSEVAK Zrt. által kezelt kintlévőségek e két területen számottevően emelkedtek, a fizetési hajlandóság (és képesség) csökkent. Ez mind a bérleti/használati díjhátralékok, mind a társasházi közös költség hátralékok területén tükröződik az ügyszám emelkedésében is.

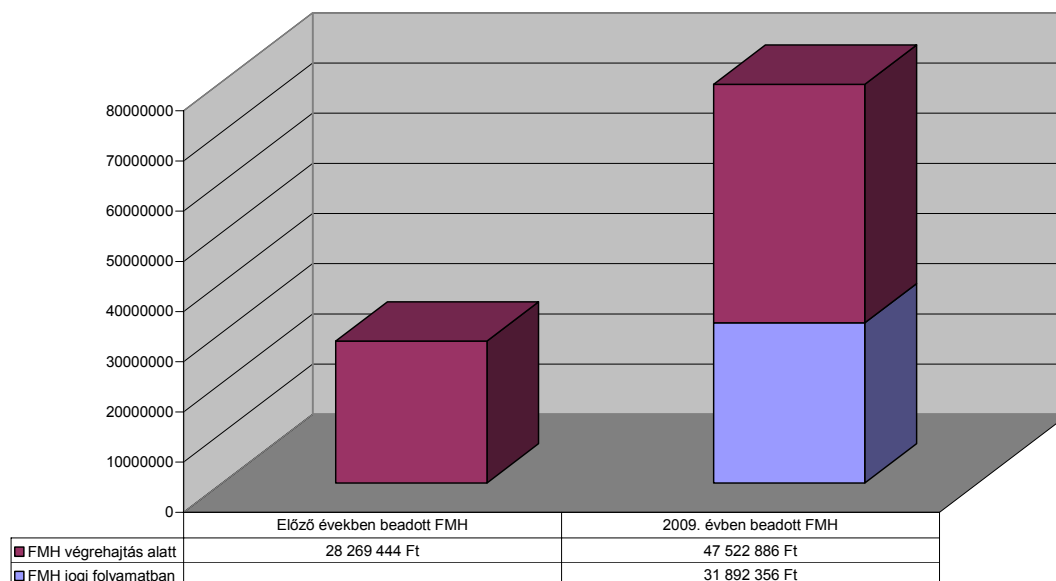
## 1. Fizetési meghagyásos eljárások

A követeléskezelés bírói úton elsődlegesen a fizetési meghagyásos (továbbiakban: FMH) eljárás keretében bonyolítható. 1 millió forint alatti perértékű pénzkövetelés kizárólagos érvényesítési módja ez az eljárásforma, egyszerűbb, gyorsabb és költségkímélőbb is mint a hagyományos peres eljárás.



Az FMH a legtöbb hátralékos területen alkalmazott eljárás, különösen a lakbér- és közüzemi díjhátralék, illetve a vételárhátralékok behajtása területén. Az FMH-k száma és az így érvényesített követelések összege is növekszik: 2009. I. félévében már 346 eljárás indult 106.316.924 Ft értékben az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok vonatkozásában, az egyéb, nem lakás célú helyiségek hátralékaira pedig 61 esetben nyújtott be fizetési meghagyást a CSEVAK Zrt. vagy az Önkormányzat.

Lakbérhátralékok miatt beadott fizetési meghagyások  
2009.év



## 2. Távhő díjhátralékok kezelése

Jelentős változást jelent a Zrt. követelés kezelési tevékenységében a távhődíjak intézményes kezelése saját hatáskörben. A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény rendelkezései alapján az Önkormányzat, mint bérbeadó helyt állni köteles a bérlők által felhalmozott távhődíj hátralékokért. Több hónapos előkészítést követően, ezen a jogcímen – a DHK Zrt.-vel kötött megállapodás eredményeképpen – az Önkormányzat 116.244.374,- forintot fizetett ki a DHK Zrt. részére mintegy 650 db lakás után. Ezen összegek bérlőktől történő behajtása szintén a követelés kezelési tevékenység részét képezi, és jelentős szervezeti és informatikai átalakítást igényel. A hátralékok behajtására irányuló folyamat bonyolítását megkezdte a CSEVAK Zrt.

Jelenleg 1023 db távhővel ellátott bérlakás van az Önkormányzat tulajdonában. A követeléskezelési részleg feladatát e tekintetben mintegy 700 bérlő és lakáshasználó távhődíj hátralékainak feldolgozása, tovább hárítása és kezelése képezi, amely a DHK Zrt. által átadott engedélyezett hátralékkontingens vonatkozásában 12403 adatbázissor soronként történő egyeztetését és tételes ellenőrzését is megkívánta. Tekintettel arra, hogy a megállapodás alapján az átadásba belekerült minden olyan hátralékos is, aki csak napokat késett a fizetéssel, az átvett listán szereplő 650 lakásból a DHK Zrt. jelentése alapján mintegy 4.757.540,- Ft értékben a számlák a bérlők/lakáshasználók által kiegyenlítésre kerültek, amely összeget 2009. augusztusában a DHK Zrt. visszautalt az Önkormányzat bankszámlájára. A fennmaradt távhődíj-hátralékok miatt 490 lakásra küldött tájékoztató levelet a Polgármester úr. A 2009. szeptember végén kiküldött levelekre ügyfeleink nagyobbik része reagál és vagy kifizeti a hátralékot, vagy részletfizetési megállapodást köt, illetőleg a Csepeli Szociális Szolgálathoz fordul segítségért.

Ugyancsak e körbe esik a FŐTÁV Zrt.-vel kötött együttműködési megállapodás alapján a késedelembe esett bérlő fizetési hajlandóságának előmozdítása érdekében teendő lépések ügyintézése, amely jelenleg mintegy 270 fogyasztó – bérlő, lakáshasználó – felszólítását és hátralékai figyelemmel kísérését teszi szükségessé havi szinten, az e körben feldolgozandó

adatbázis átlagosan négy számlatételt tartalmaz fogyasztónként, azaz mindösszesen hozzávetőlegesen 1100 tételt.

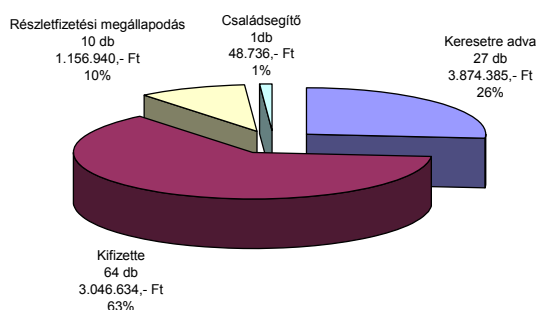
### 3. Felmondások

A felmondásra került lakbérhátralékkal rendelkező bérlők száma a 2009. III. negyedévi adatok szerint látványosan csökken annak ellenére, hogy a kintlévőségek összege nő. Mindebből arra lehet következtetni, hogy a folyamatos felmondások miatt egyre szűkül a felmondható érvényes bérleti jogviszonyok száma, mivel a hátralékosok többsége már jogi eljárás alatt áll. 2009. III. negyedévében sem elhanyagolható a kiküldött felmondások 74 %-os mennyiségi eredményessége. A DHK Zrt.-vel kötött megállapodás eredményeképp, a távhős hátralékok átvételével ez az arány várhatóan már 2009. IV. negyedévében csökkenni fog, mert a nagyobb hátralékokat ügyfeleink nehezebben tudják egyszerre kifizetni.

A nagy lakbérhátralékkal rendelkező lakókkal szemben már peres vagy végrehajtási szakaszban van a követeléskezelési eljárás, és az újonnan felhalmozott – értelemszerűen kisebb összegű – elmaradásokat az emberek könnyebben tudják fizetni. Jól mutatja ezt a trendet, hogy 2009-ben a 102 felmondásból 75 visszavonásra került, azaz az adós a felmondás hatályba lépése előtt teljesített, vagy együttműködött a CSEVAK Zrt.-vel a hátralék kezelése érdekében. Kijelenthető, hogy a fizetési hajlandóságot ösztönző eszközök közül a felmondás fejt ki legeredményesebben a hatását.

Időszak	db	Felmondásban szereplő hátralék	Felmondásra fizetett	
2007. év	151	15 079 131	9 989 528	66%
2008. év	168	17 112 404	8 019 455	47%
2009. III. negyedév	102	8.126.695	4 252 310	52%

LAKBÉR FELMONDÁSOK  
2009. év  
Mennyiség szerinti megoszlás





#### 4. Végrehajtási eljárás

A végrehajtási eljárás nem peres eljárás, melyet a bíróság által kijelölt végrehajtó folytat le a bíróság felügyelete mellett. Az eljárásban az adós újabb lehetőséget kap hátraléka, tartozása megfizetésére, ennek hiányában pedig kényszercesekekkel kell szembe néznie.

A végrehajtás során a végrehajtó számba veszi az adós valamennyi ingó és ingatlan vagyonát, és meghatározott eljárásrend szerint keres kielégítést azokból a végrehajtást kérő követelésére.

A végrehajtási eljárásban a pénztartozás közvetlen behajtásán kívül érvényesíthető az ingatlan kiürítése iránti igény, továbbá a megnyíló jelzálogjogból eredő követelés is. Utóbbiak a vételár-hátralék követelések területén gyakoriak.

A peres eljárások számának növekedésével nő a végrehajtási eljárások száma is, amelyek a végrehajtást kérő (Önkormányzat vagy a CSEVAK Zrt.) és a végrehajtó, valamint a bíróság intenzív – alapvetően írásbeli – kommunikációját, együttműködését követelik meg.

#### 5. Kilakoltatások

Az ingatlan kiürítése rendőrség által kikényszeríthető végrehajtási cselekményként a követeléskezelési eljárás utolsó eszköze, kizárólag bíróság jogerős rendelkezése alapján hajtható végre.

A kilakoltatás törvényben részletesen szabályozott eljárás, melyet a bírósági végrehajtó bonyolít, és igény szerint részt vehet rajta a végrehajtást kérő, továbbá szükség szerint közreműködik az eljárásban az illetékes gyámhivatal és a rendőrség.

Tekintettel a bevezetőben leírtakra, a kiürítés iránt indított eljárások, jogerős ítéletek után 2008. évben kerültek először nagyobb számban a végső végrehajtási szakaszba. A követeléskezelési részleg hatékony kapcsolattartása a végrehajtói irodákkal nagyban segítette a végrehajtási eljárások gyors befejezését.

<b>Bérlakás kiürítések (kilakoltatások) száma 2005-2009 III. negyedév</b>	<b>lakás (db)</b>	<b>fennmaradó hátralék (Ft)</b>
2005	1	0
2006	0	0
2007	3	4 271 581
2008	21	26 037 436
2009. III. negyedév	19	27 041 589

Ez év elején annak érdekében kezdeményezett a CSEVAK Zrt. rendeletmódosítást, hogy a nem fizetés miatti kilakoltatás akár az utolsó pillanatban is törölhető legyen, ha a lakó minden hátralékát megfizeti, mivel többször előfordult, hogy a lakás használója a kiürítés kézzelfogható veszélye hatására teljesítette hátralékait. Ehhez a CSEVAK Zrt.-nek és a tulajdonos Önkormányzatnak is érdeke fűződött, hiszen a kilakoltatott, mire e kényszercesekekig eljut, jelentős hátralékot halmoz fel, amely utóbb általában nem behajtható.

A kilakoltatást követően a követeléskezelési eljárás folytatódik a volt lakó lakcímnnyilvántartásból való törlésével, majd a új lakcímének felkutatásával, a végrehajtás folytatása érdekében.

A kilakoltatás, mit elrettentő példa társadalmi hatása valószínűsíthető, azonban érdemi befolyása a fizetési hajlandóságra csak hosszabb távon lesz kimutatható.

## V. A HÁTRALÉKOSOKNAK NYÚJTHATÓ SEGÍTSÉG EGYES ESETEI

A CSEVAK Zrt. az Önkormányzat vagyonkezelő szervezeteként elsősorban a rá bízott önkormányzati vagyon hatékony hasznosításáért felelős, erre tekintettel a segítségnyújtás igénye, a szociális tényezők figyelembe vételének szükségessége gyakran ellentétben áll a jogszabály adta lehetőségekkel és feszegeti a CSEVAK Zrt. elsődleges feladata szabta kereteket.

A szociális segítségnyújtás elsődleges fóruma a lakbérrel vagy közüzemi díjjal késedelembe esett helyi lakosok számára a Csepeli Szociális Szolgálat, amely az általa nyújtott komplex adósságkezelési szolgáltatás, illetve otthonmegőrző szolgáltatás keretében segíti talpra állni a tartozást felhalmozó és azzal megküzdeni képtelen, de arra szándékot mutató *bérlőknek és lakáshasználóknak*. Az adósságkezelési és az otthonmegőrző szolgáltatás részletes szabályait a lakásfenntartási kiadások körében keletkezett hátralékok rendezéséről szóló 35/2007. (X.24.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelete tartalmazza.

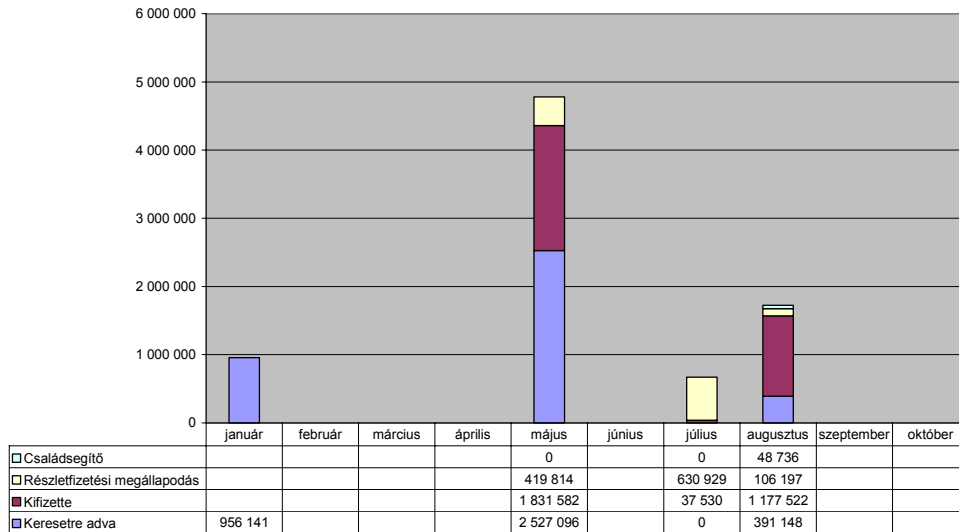
Mivel a csepeli önkormányzati lakásgazdálkodást a csepeli lakosság szemében egy személyben a CSEVAK Zrt. testesíti meg, szükségesnek és fontosnak tartjuk, hogy a CSEVAK Zrt. saját hatáskörében is képes legyen egyes szociális, a lakók által is közvetlenül érzékelhető intézkedéseket tenni.

Ezek tárháza szűk, azonban a CSEVAK Zrt. törekszik a rászorulóknak a jogszabályi keretek (az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete) között biztosítható legnagyobb segítség nyújtására:

### 1. Felmondás visszavonása

Amennyiben a bérlő a felmondás hatályba lépésének napja előtt csatlakozik az adósságkezelési vagy otthonmegőrző szolgáltatáshoz, vagy a CSEVAK Zrt.-vel részletfizetési megállapodást köt, illetve a CSEVAK Zrt.-vel kötött megállapodásban vállalja, hogy a 1.000.000,- Ft-ot meghaladó tartozását legkésőbb 6 hónapon belül 1.000.000,- Ft-ra csökkenti, majd azt követően az adósságkezelési szolgáltatásban részt vesz, vagy részletfizetési megállapodást köt, a bérbeadó a felmondás lehetőségével nem él (a felmondást visszavonja). 2009. III. negyedévben 102 felmondásból 75 került visszavonásra.

Kiküldött lakbérfelmondások  
2009. év  
Érték szerinti megoszlás



## 2. Egy éves határozott idejű lakáshasználati szerződés

Ha tartozás miatt lett felmondva a bérleti szerződés, amennyiben a lakás használója a kilakoltatás időpontjáig valamennyi tartozását maradéktalanul megfizeti – ide értve az ingatlanra vonatkozó közüzemi díjakat és a végrehajtási eljárás költségeit is – vele egy éves határozott idejű lakáshasználati megállapodás köthető és a kilakoltatás elmarad. A lakáshasználóval bérleti szerződés köthető, ha valamennyi a lakást terhelő díj, költség tekintetében az egy éves szerződés késedelembe esés nélkül telik le.

E lehetőség igénybevétele a CSEVAK Zrt. kezdeményezésére lett kitolva a kilakoltatás időpontjáig ez év elején, rendeletmódosítás során.

2009. augusztus hónaptól a CSEVAK Zrt. érvényesíti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III. 21.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete 64. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott emelt mértékű lakáshasználati díjat, amely a lakbér mértékének akár ötszörösét is elérheti. Ennek hatására ugrásszerűen megnőtt a lakáshasználati szerződést kötni kívánó jogcím nélküli lakáshasználók száma.

## 3. Végrehajtási eljárás szüneteltetése

Méltányolható esetben a CSEVAK Zrt. az egyes végrehajtási cselekmények időtartamát meghosszabbíthatja.

## 4. Kilakoltatási moratórium

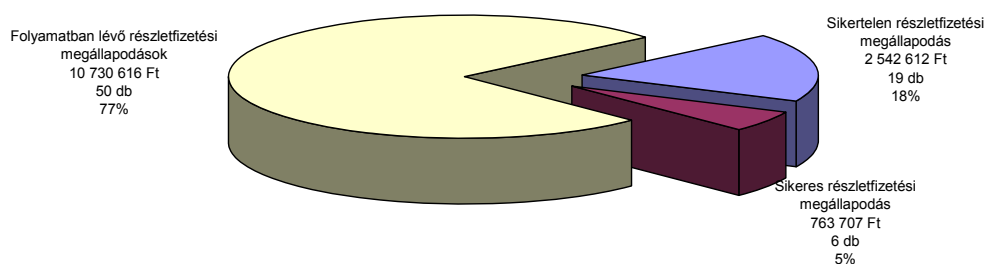
Minden év november 15. napjától a soron következő év március 31. napjáig a kilakoltatásra szóló jogerős végzés nem hajtható végre, ezért – és a lakás elhagyására kötelezettek érdekében – a CSEVAK Zrt. is a késő tavaszi-nyári és kora őszi hónapokra tervezi a lakás-kiürítési végrehajtási cselekményeket.

## 5. Részletfizetési kedvezmény

A tartozás 30%-ának egyösszegű befizetése mellett a hátralék fennmaradó 70%-ára legfeljebb 12 hónapra kamatmentes részletfizetési kedvezményt biztosít a CSEVAK Zrt. A kezdőrészlet 50%-ról 30%-ra történt csökkentését a CSEVAK Zrt. kezdeményezte ez év elején, rendeletmódosítás során.

A részletfizetési lehetőséget nem csak a lakásbérlők, hanem a nem lakás célú helyiségek – akár nem természetes személy – bérlői, használói is igénybe vehetik. 2009. III. negyedévben már 75 részletfizetési megállapodás megkötésére került sor, melyek közül 19 esetben hiúsult meg a rendszeres részletfizetés. Az így teljesíthető hátralékok összege megközelíti az 10 millió forintot.

**Megkötött részletfizetési megállapodások  
2009. évben**  
(mindösszesen: 14.036.935,- Ft értékben 75 db)



## VI. JOGCÍM NÉLKÜLI INGATLANHASZNÁLÓK HELYZETE

A jogcím nélküli lakáshasználat talán a legtöbb problémát okozó jelenség az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosításával összefüggésben.

### 1. A jogcím nélküli lakáshasználat jogi megítélése

A polgári jog szabályai szerint egy adott jog jogszerű gyakorlásához érvényes jogcím, azaz a jog gyakorlásának alapjául szolgáló ok vagy körülmény szükséges.

Önkormányzati tulajdonú (lakó) ingatlant másnak birtokolni és használni jogszerűen, főszabály szerint bérleti jogviszonyban lehet. Az ettől eltérő módon birtokolt önkormányzati lakásra annak használója nem rendelkezhet érvényes jogcímrel, azaz nem jogosult a lakásban lakni. Erre tekintettel az így birtokló lakó csak átmeneti állapotot tarthat fenn a tulajdonos Önkormányzat intézkedéséig a helyzet rendezésére.

A lakáshasználat mint jogintézmény jelen esetben lényegében a birtoklás tényén alapul, azt a célt szolgálja, hogy a lakás jogellenes birtoklásának megszüntetéséig terjedő időszakban a birtokló és a tulajdonos között fennálló sajátos jogviszonyt rendezze.

A lakáshasználat számos tekintetben szűkebb jogosítványokat biztosít, mint a bérleti jog:

- a. A lakáshasználó az ingatlant csak maga és vele együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja,
- b. A lakáshasználó az ingatlanba legfeljebb a vele együttélő családtagjait fogadhatja be,
- c. A lakáshasználati jogviszony nem folytatható,
- d. A használt lakást a bérlakással ellentétben nem lehet megvásárolni,
- e. A tulajdonos nem járul hozzá a lakáshasználó által végzendő értéknövelő beruházásokhoz,
- f. A lakáshasználati jog nem cserélhető és másnak nem engedhető át,
- g. A lakáshasználónak az ingatlant a tulajdonos (képviselője) felhívására el kell hagynia.

## 2. A jogcím nélküli ingatlanhasználat keletkezése

- a. Jogcím nélküli lakáshasználat keletkezhet a jogcím elvesztésével, azaz a bérleti szerződés megszűnése vagy megszüntetése útján. Ennek legjellemzőbb esete a díjhátralék miatt történt felmondás, gyakori továbbá – költségalapú bérlakások esetében – a határozott idejű bérleti szerződés lejártát megelőzően a szerződés meghosszabbításának elmulasztása.
- b. Előfordul, hogy a lakó valamilyen váromány reményében kerül az ingatlanba, azonban a bérleti jog megnyíltának időpontjában nem felel meg a jogviszonyfolytatás valamely feltételének. Jellemző esete ennek, amikor a tartási szerződés alapján a lakásba költözött személy mellett az eltartott egy évben belül elhalálozik, vagy ha az élettárs tíz évnél rövidebb időtartamban élt együtt az elhunyt bérlővel, továbbá, amikor a jogviszonyfolytatásra jogosult hozzátartozó nem élt életvitelszerűen a lakásban.
- c. A jogcím nélküli lakáshasználat keletkezhet a lakás önkényes elfoglalásával, amely történhet dolog elleni erőszak alkalmazásával, vagy egyszerűen a lakás birtokba vételével.
- d. A jogcím nélküli lakáshasználat keletkezhet még oly módon, hogy a bérleti szerződéssel rendelkező bérlőnk engedély nélkül albérletbe adja.

## 3. A jogcím nélküli ingatlanhasználat jelenlegi státusza

Az Önkormányzat tulajdonában és a CSEVAK Zrt. kezelésében álló lakásállományból 210 lakásban fel lett mondva a bérleti szerződés lakbér vagy más közüzemi díj nemfizetése miatt. E lakáshasználók közül 39 teljes egészében megfizette tartozását, akiknek lakáshasználati szerződést ajánlottunk fel.

3 lakásban fel lett mondva a bérleti szerződés lényeges szerződéses kötelezettség megsértése (bérlményellenőrzés megakadályozása, engedély nélküli albérletbe adás, szemétfelhalmozás) miatt.

12 lakásban lagnak mindenfajta megállapodás nélkül, 30 lakásban pedig határozott vagy határozatlan időre szóló használati megállapodással, amelyeket többségében 2006 előtt kötött a CSEVAK Zrt. (CSEVAK Kft.) akkori igazgatási osztályvezetője.

#### 4. A jogcím nélküli lakáshasználat kezelése jelenleg

A Ptk. és a Lakástörvény, továbbá a hivatkozott lakásbérlet szabályairól szóló 7/2006. (III.21.) Kt. rendelet alapján a jogcím nélküli lakáshasználóknak el kell hagyniuk a birtokolt lakást. Amennyiben ennek a benn lakó(k) önként nem tesz(nek) eleget, a CSEVAK Zrt. (az Önkormányzat) a lakás kiürítése iránt keresetet indít, és párhuzamosan, fizetési meghagyás útján követeli a hátralékot, amennyiben van.

A CSEVAK Zrt. Követeléskezelési részlege elsősorban 2. pont a. alpontjában foglalt esetekkel, azaz a hátralék felhalmozása miatt jogcím nélkülivé vált lakáshasználókkal, hátralékaik behajtásával foglalkozik. Eljár továbbá az Ingatlanguzaldalkodási csoport jelzése alapján az egyéb okból felmondani szükséges szerződések megszüntetése iránt a CSEVAK Zrt. jogtanácsosa közreműködésével.

Jelenleg a jogcím nélküli lakáshasználók helyzete megoldásra vár. Egyes esetekben ugyanis hosszú ideje, akár tíz éve lagnak jogcím nélkül az adott ingatlanban, nagyobb értékű értéknövelő beruházásokat is eszközölve azon. A gyakran jóhiszeműen beköltözött lakóknak azonban a jelenlegi jogszabályok alapján bérleti jog semmilyen körülmények között nem biztosítható az adott lakásra nézve.

Komoly visszhangot váltott ki a közelmúltban a lakáshasználati díjak rendeletnek megfelelő, sávós megemelése. A jogcím nélküli lakáshasználók ezáltal kétszeres, illetve háromszoros mértékű használati díjról kaptak számlát. Problémát okoz, hogy a hátralék miatt felmondott szerződés esetén a használók még az alacsony egyszeres használati díjat is nehezen tudják kigazdálkodni a hátralék törlesztése mellett. Az Önkormányzat Szociális Szolgálatának tevékenységét az emelt használati díj ugyancsak veszélyezteti, mivel az adósságkezelési és otthonmegőrző programjaik egyszeres mértékű használati díj alapján lettek kidolgozva.

#### 5. Megoldási irányok a jogcím nélküli lakáshasználat kezelésére

a. A VI. 2. a. pontban foglalt esetben a jogcím nélküliség általában orvosolható: a fent hivatkozott lakásbérletről szóló helyi rendelet értelmében a határozott idő elteltével a korábbi bérlő előbérleti jog illeti meg a lakáson pályázat kiírása esetén. A hátralékot felhalmozó lakáshasználó a Csepeli Szociális Szolgálat segítségét veheti igénybe, részletfizetési megállapodást köthet, továbbá egyéves lakáshasználati megállapodás leteltét követően visszanyerheti bérlői státuszát.

A nem fizető lakáshasználókkal szemben pedig mielőbb végig kell vinni a jogi eljárásokat, és kiüríteni a lakást annak érdekében, hogy más bérlő igénybe vehesse.

b. A 2009. novemberi Képviselő-testületi ülés napirendjén szerepel az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III. 21.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete módosítása, melynek egyik lényeges rendelkezése a Szociális, Lakásügyi és Egészségügyi Bizottság hatáskörébe utalná a döntési jogkört annak tekintetében, hogy az objektív feltételeknek megfelelő (nem önkényes lakásfoglaló és díjtartozása nincs) lakáshasználó számára a Rendelet jelenleg hatályos 5. § (3) bekezdésében meghatározott egy éves lakáshasználati szerződést biztosítson, amelynek eredményes elteltét követően a jogcím nélküli lakáshasználó bérlővé válhat.

Amennyiben a b. pontban vázolt javaslat elfogadásra kerül, valamennyi jogcím nélküli lakáshasználó helyzetének rendezésére lehetőség nyílik.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a CSEVAK Zrt. 2009. évi követeléskezelési tevékenységéről szóló tájékoztatás szíves elfogadását.

Budapest, 2009. október ...

Szenteczky János  
vezérigazgató  
Csevak Zrt.