

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
CSEVAK Zrt. VEZÉRIGAZGATÓ		

B E S Z Á M O L Ó

a CSEVAK Zrt. behajtási tevékenységéről

Készítette: **Marosi Imréné**
gazdasági igazgató CSEVAK Zrt.

Előterjesztő: **Szenteczky János**
vezérigazgató CSEVAK Zrt.

Az előterjesztés egyeztetve:
Halmos Istvánné ágazatvezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

a Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottságnak
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségi és Rendészeti Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2010. évi **107.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2010. 05. 18.

Az előterjesztés leadva: 2010. április 28.

Testületi ülés időpontja:
2010. május 18.

Tisztelt Képviselő Testület!

CSEVAK Zrt. a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatával kötött vagyonkezelési megállapodás alapján végzi az önkormányzati tulajdonban lévő lakások, helyiségek, közterületek bérleti díjának –hozzá kapcsolódó közüzemi díjának- számlázását, illetve beszédését.

454/2008. (VI.12.) Kt. határozata alapján CSEVAK Zrt. a saját behajtási tevékenységéről évente beszámolót köteles készíteni, amit a Képviselő-testület elé kell terjesztenie. Jelenlegi beszámoló a 2009. évben végzett számlázási, illetve beszédési tevékenység eredményességét mutatja be összehasonlítva az előző évvel.

Előző évekhez képest bővült 2009-es évben a behajtási tevékenység köre a közüzemi díjak tekintetében az Önkormányzat által - megállapodás alapján - a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt-től megvásárolt 116.244 e.Ft távhőszolgáltatási díjhátralék behajtással, mely átvett adósság állomány a lakbér számlázásával és könyvelésével kapcsolatos programba integrálásra került, így a hátralékok a bérlők tekintetében egy programon belül lehet nyilvántartani. Ugyanakkor 2009.07.14. napján Együtműködési megállapodás született a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. (mint Szolgáltató) – Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (mint Tulajdonos) – CSEVAK Zrt. (mint Megbízott) – között, az Önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérlői által 60 napon túli fizetési késedelembe esett távhődíj hátralékok kezelésére vonatkozóan. A beszédési tevékenységét a Megbízott azzal a céllal és arra figyelemmel végzi, hogy a számlakötelezett legkorábban kibocsátott hátralékos számlája fizetési határidejétől számított 178 napon belül a hátraléokra vonatkozó befizetések Szolgáltató bankszámláján jóváírásra kerüljenek. Itt is különösen indokolt a CSEVAK Zrt. közreműködése, azaz behajtási tevékenysége, mivel a 2005. évi XVIII. törvény értelmében a távhő szolgáltatási díj megfizetésért a tulajdonos helyállási kötelezettséggel tartozik. Amennyiben a hátralék 180 napon nem kerül pénzügyileg rendezésre a Szolgáltató a követelését a DHK Zrt-re engedményezi, mely a tőkekövetelésen túl, még kamatot, kezelési költséget, ügyvédi munkadíjat, perköltséget is vonhat maga után.

A Társaságnál a behajtási tevékenység elsődlegesen a Gazdasági igazgatóságon kezdődik el, ahol a nyilvántartott hátralékok tekintetében a fizetési felszólítások kipoztázása történik (1. sz. táblázat).

Ezen fizetési felszólítások elkülönítetten tartalmazzák a CSEVAK Zrt. által kiszámlázott, valamint az előzőekben említett DHK követeléseket. A hátralékosok tájékoztatása a felszólító levélben arra vonatkozóan is megtörténik, hogy részletfizetési megállapodás kötése lehetséges, illetve mely segítségek vehetők igénybe a felhalmozott tartozás rendezése érdekében. (Pl. Csepeli Szociális Szolgálat, Csepeli Gyermekejóléti Központ.)

1. sz. táblázat

A Gazdasági Ig. által kiküldött fizetési felszólítások

Év		Mennyiség (db)
2008.	Lakásra	535
2008.	Nem lakásra	620
Összesen:		1 155
2009.	Lakásra	622

2009.	Nem lakásra	581
Összesen:		1 203

A 2. sz. táblázatban bemutatjuk, hogy a bérbé adott lakások vonatkozásában a kibocsátott fizetési felszólítások aránya hogyan változik.

2. sz. táblázat

Év	Lakás (db)	Átlagosan bérbéadott (db)	Bérbéadás aránya (%)	Fizetési felszólítás	Fiz. Felsz. Aránya a bérbéadott ingatlan viszonylatában (%)
2008.12.31	1 616	1 574	97,4%	535	34,0%
2009.12.31	1 585	1 521	96,0%	622	40,9%

A 3. sz. táblázatban bemutatjuk, hogy a nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a kibocsátott fizetési felszólítások aránya hogyan változik.

3. sz. táblázat

Év	Helyiség (db)	Átlagosan bérbéadott (db)	Bérbéadás aránya (%)	Fizetési felszólítás	Fiz. Felsz. Aránya a bérbéadott ingatlan viszonylatában (%)
2008.12.31	410	363	88,5%	620	170,8%
2009.12.31	410	352	85,9%	581	165,1%

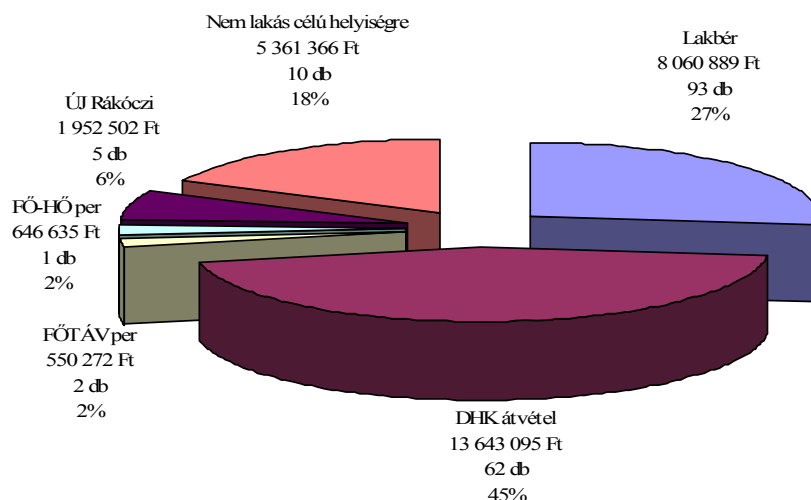
A felszólítások eredménytelensége esetén a Gazdasági igazgatóság átadja a Jogi igazgatóság részére a hátralékkal kapcsolatos dokumentumokat további ügyintézés céljából.

A Jogi igazgatóság a Gazdasági igazgatóságától, valamint - a megállapodás alapján- a FŐTÁV Zrt. által havi rendszerességgel megküldött hátralékos listák alapján előkészítik a bérlemény felmondására vonatkozó levelet, melyet a polgármester felhatalmazása alapján, alpolgármesteri aláírással kerülnek tértivevénnyel kipostázásra.

A felmondó levél tájékoztató részében ismételtlen részletezésre kerülnek a hátralékos összegek, valamint a törvényi felhatalmazás szerinti eljárás rendek. A felmondó levél tartalmazza a bérlemény kiürítésének dátumát, valamint a használatra alkalmas tiszta állapotban történő, rendelkezésre bocsátásra hívja fel a figyelmet. A szerződés a fizetési felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belüli teljesítés elmulasztása esetén kerül felmondásra.

Az esetek egy részében már az első fizetési felszólítás is elegendő a fizetési hajlandóság növelésére. A bérlemény felmondás hatására sokan élnek a részletfizetési megállapodás megkötésének lehetőségével, esetleg a Szociális Szolgálat, vagy a Gyermekjóléti Központ segítségével (4. sz. táblázat) a felmondás visszavonásra kerülhet.

**Tartozás elismerés és részletfizetési megállapodások megoszlása
2009. évben**



4. sz. táblázat

Évek	Jogüggyre átadott		Családsegítő			
	db	Ft.	db	%	Ft.	%
2008. év	168	17 112 404	12	7,1%	1 935 951	11,3%
2009. év	180	28 301 656	4	2,2%	417 050	1,5%

A bérlemény felmondásának hírére a teljes hátralék is sok esetben pénzügyileg rendezésre kerül, viszont a 5. sz. táblázatban látni lehet, hogy a gazdasági mutatók milyen hatással vannak a bérlők anyagi helyzetére, ennek okán csökken azoknak a száma – az előző évhez képest, akik a jogüggyre adott díjhátralék vonatkozásában tudnak élni a pénzügyi rendezés lehetőségével.

5. sz. táblázat

Évek	Jogüggyre átadott		Kifizette			
	db	Ft.	db	%	Ft.	%
2008. év	168	17 112 404	93	55,4%	4 327 153	25,3%
2009. év	180	28 301 656	89	49,4%	5 340 362	18,9%

A hatályba lépett felmondás alapján a Zrt. felszólítja a volt bérlőt a lakás/helyiség elhagyására, majd a határidő eredménytelen elteltét követően pert indít a lakás/helyiség kiürítése iránt (kilakoltatás).

6. sz. táblázat tartalmazza a bíróságon elindított ügyeket összehasonlítva az előző évvel, mellyel szemben növekedés mutatkozik.

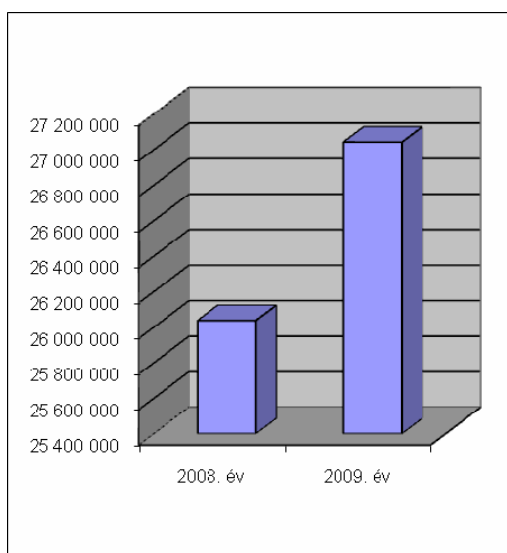
6. sz. táblázat

Évek	Jogüggyre átadott	Bírósági folyamat
------	-------------------	-------------------

	db	Ft.	db	%	Ft.	%
2008. év	168	17 112 404	50	29,8%	8 684 217	50,7%
2009. év	180	28 301 656	58	32,2%	15 186 892	53,7%

A kilakoltatásoknál előfordul, hogy a teljes ügymenet befejezése a következő évben realizálódik. A diagramm a hátrahagyott hátralék növekedését szemlélteti.

Kilakoltatások
2008-2009. év



	2008. év	2009. év
Lakás (db)	21	19
Itt hagyott hátralék (Ft)	26 037 436	27 041 589

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

A kilakoltatások okán meg kell jegyezni, hogy a kilakoltatási moratórium miatt, minden év december 01. napjától a soron következő év március 01. napjáig a kilakoltatásra szóló jogerős végzés nem hajtható végre. A kilakoltatás, mit elrettentő példa társadalmi hatása valószínűsíthető, azonban érdemi befolyása a fizetési hajlandóságra csak hosszabb távon lesz kimutatható.

A kilakoltatással a behajtási folyamat nem kerül lezárásra az előzőekben említettek szerint, az ügy tovább folytatódik, első körben fizetési felszólítás kerül kipoztázásra, majd ezt követi a nem fizetők esetében a fizetési meghagyás előkészítése.

A fizetési meghagyást (továbbiakban: FMH) a bíróság bocsátja ki kérelemre, és 15 napon belüli nem teljesítés esetén jogerőre emelkedik. Ezt követően végrehajtási eljárást indít a Társaság.

Az alábbi táblázatok (1/a, 1/b, 1/c, 1/d, 4.sz.) a vagyonezelési megállapodás szerint jogcímenkénti elszámolás alapján tartalmazzák a 2009. évi hátralék alakulását, összehasonlítva a 2008. évvel.

Szociális lakhér (CSEVAK)				adatok Ft-ban					
1/a tábla	időszak	Időszakban			Előző időszak hátraléka (év eleji nyitó)	Előző időszakra beszedett hátralék	Időszak végén leirt hátralék	Összes hátralék (év végi záró)	hátralék változás előző évhez képest
		kiszámlázott	beszedett	keletkezett hátralék					
	2008	258 655 592	217 259 654	41 395 938	70 737 322	21 363 061	498 728	90 271 471	127.62%
	2009	271 299 565	141 322 668	129 976 897	90 271 471	97 642 332	34 894	122 571 142	135.78%
	változás	12 643 973	-75 936 986	88 580 959	19 534 149	76 279 271	-463 834	32 299 671	165.35%
	számlázás változás	Ft-ban	%-ban						
		12 643 973	104.89%						

Szociális lakhér (Díjbeszedőtől átvett - "C")				adatok Ft-ban					
1/a tábla	időszak	Időszakban			Előző időszak hátraléka (év eleji nyitó)	Előző időszakra beszedett hátralék	Időszak végén leirt hátralék	Összes hátralék (év végi záró)	hátralék változás előző évhez képest
		kiszámlázott	beszedett	keletkezett hátralék					
	2008		0	0	44 989 629	8 235 479	287 764	36 466 386	81.06%
	2009		0	0	36 466 386	1 459 649	104 378	34 902 359	95.71%
	változás				-8 523 243	-6 775 830	-183 386	-1 564 027	18.35%

Szociális lakhér (Díjbeszedő)				adatok Ft-ban						
1/a tábla	időszak	Időszakban			Előző időszak hátraléka (év eleji nyitó)	Előző időszakra beszedett hátralék	Időszak végén leirt hátralék	Összes hátralék (év végi záró)	CSEVAK KFT-nek átadott 2005.04.30.	hátralék változás előző évhez képest
		kiszámlázott	beszedett	keletkezett hátralék						
	2008 - "D"	0	0	0	57 011 728	4 983 616	2 996 466	49 031 646	0	86.00%
	2009 - "D"	0	0	0	49 031 646	3 257 616	801 035	44 972 995	0	91.72%
	változás				-7 980 082	-1 726 000	-2 195 431	-4 058 651	0	50.86%

Lakóingatlan közüzemi díjai				adatok Ft-ban					
1/a tábla	időszak	Időszakban			Előző időszak hátraléka (év eleji nyitó)	Előző időszakra beszedett hátralék	Időszak végén leirt hátralék	Összes hátralék (év végi záró)	hátralék változás előző évhez képest
		kiszámlázott	beszedett	keletkezett hátralék					
	2008	2 033 848	1 391 812	642 036	951 310	450 601		1 142 745	120.12%
	2009	3 497 717	1 049 640	2 448 077	1 142 745	299 010		3 291 812	288.06%
	változás	1 463 869	-342 172	1 806 041	191 435	-151 591	0	2 149 067	1122.61%
	számlázás változás	Ft-ban	%-ban						
		1 463 869	171.98%						

VICs hátralék									
1/a. tábla	időszak	Időszakban			Előző időszak hátraléka (év eleji nyitó)	Előző időszakra beszedett hátralék	Időszak végén leírt hátralék	Összes hátralék (év végi záró)	hátralék változás előző évhez képest
		kiszámlázott	beszedett	keletkezett hátralék					
	2008				6 018 065	365 499	1 084 341	4 568 225	75,91%
	2009	15 280			4 568 225	54 548	0	4 528 957	99,14%
	változás	15 280	0	0	-1 449 840	-310 951	-1 084 341	-39 268	2,71%

DHK távhő szolgáltatási díj									
adatok Ft-ban									
1/a. tábla	időszak	Időszakban			Előző időszak hátraléka (év eleji nyitó)	Előző időszakra beszedett hátralék	Időszak végén leírt hátralék	Összes hátralék (év végi záró)	
		kiszámlázott	beszedett	keletkezett hátralék					
	2009	110 064 980		110 064 980		8 782 116		101 282 864	

A szociális lakbérnél a kiszámlázott tételeknél 12.643.973,-Ft növekedés mutatkozik, mely a helyi rendelet alapján a lejárt használati szerződések esetén a díjemelésnek, valamint a piaci bérlakás növekedésnek az eredménye. 2009. évi jóváhagyott költségvetési terv szerint lakbéremelés nem volt. Ezzel szemben 2009. évben a lakbérhátralék növekedése előző évhez képest 26.676.993-Ft volt, mely az éves kiszámlázásnak 9,8%-a.

A lakóingatlan közüzemi díj hátralék 2.149.067,-Ft –os növekedésének indoka a Vasas u. 22. sz. alatti bérleménnyel kapcsolatos gázfogyasztás továbbszámlázásánál kimutatható emelkedés.

A VICs hátralék kiszámlázására 2009. évben nem került sor, hanem előző év helyesbítését tartalmazza. A hátralék már jogi behajtásra lett adva, így a CSEVAK Zrt-nek nem igen van lehetősége a behajtás eredményességének növelésére.

2009. évben új behajtási tevékenységként jelenik meg az Önkormányzat által DHK Zrt-től megvásárolt távhő szolgáltatási díj. A hátralék elővezetésénél nem került rögzítésre azon bérlemények hátralék összege, melyek üres önkormányzati bérleményekre vonatkoztak, így a tulajdonost, mint Önkormányzatot érintik. Ugyanakkor az átadást követően a DHK Zrt. a feljük történt bérlői befizetéseket átutalta az önkormányzat részére, mellyel a hátralék elővezetés szintén csökkentve lett.

Nem lakás célú helyiségek díjai (bérleti díj, közüzemi költség)									
adatok Ft-ban									
1/b tábla	időszak	Időszakban			Előző időszak hátraléka (év eleji nyitó)	Előző időszakra beszedett hátralék	Időszak végén leírt hátralék	Összes hátralék (év végi záró)	hátralék változás előző évhez képest
		kiszámlázott	beszedett	keletkezett hátralék					
	2008	434 673 542	402 615 575	32 057 967	40 884 213		72 942 180	178,41%	
	2009	424 565 390	383 221 763	41 343 627	72 942 180	18 333 259	93 672 127	128,42%	
	változás	-10 108 152	-19 393 812	9 285 660	32 057 967	18 333 259	20 729 947	64,66%	
	számlázás változás	Ft-ban	%-ban						
		-10 108 152	97,67%						

A nem lakás célú helyiségeknél 2009. évben megnövekedett a kiszámlázott tételek értéke, ennek ellenére viszont a hátralékváltozás kisebb százalékban emelkedett az előző évhez képest.

Nem szociális bérlakások díjai (lakbér, szemét, víz-csatorna, fűtés, áram)

adatok Ft-ban

1/c.1/d táblák	időszak	Időszakban			Előző időszak hátraléka (év eleji nyitó)	Előző időszakra beszedett hátralék	Időszak végén leírt hátralék	Összes hátralék (év végi záró)	hátralék változás előző évhez képest
		kiszámlázott	beszedett	keletkezett hátralék					
	2008	98 686 446	83 165 218	15 521 228	17 640 772	5 279 334		27 882 666	158.06%
	2009	99 197 184	85 285 252	13 911 932	27 882 666	4 470 328		37 324 270	133.86%
	változás	510 738	2 120 034	-1 609 296	10 241 894	-809 006	0	9 441 604	92.19%
	számlázás változás	Ft-ban	%-ban						
		510 738	100.52%						

A nem szociális bérlakásoknál a hátralék behajtása eredményesebb volt az előző évhez képest, annak ellenére, hogy a számlázás növekedés történt.

Közterület díjai

adatok Ft-ban

4. tábla	időszak	Időszakban			Előző időszak hátraléka (év eleji nyitó)	Előző időszakra beszedett hátralék	Időszak végén leírt hátralék	Összes hátralék (év végi záró)	hátralék változás előző évhez képest
		kiszámlázott	beszedett	keletkezett hátralék					
	2008	36 008 092	34 394 222	1 613 870	643 731	643 731		1 613 870	250.71%
	2009	39 139 872	37 119 426	2 020 446	1 613 870	768 345		2 865 971	177.58%
	változás	3 131 780	2 725 204	406 576	970 139	124 614	0	1 252 101	129.06%
	számlázás változás	Ft-ban	%-ban						
		3 131 780	108.70%						

A közterületi díjnál is elmondható, hogy kisebb arányban növekedett a hátralék az előző évhez képest, mint a számlázás növekedése volt.

Az alábbi 7. sz. táblázat összesítve tartalmazza a CSEVAK Zrt behajtási tevékenységének 2009. évi eredményét.

Az adatokat összehasonlítva a 2008. évhez képest elmondható, hogy a gazdasági válság hatásának ellenére a hátralék növekedése nem növekedett jelentős mértékben. A 34,95 %-os hátralékváltozásnak az oka egyrészt a korábban már említett 2009. évben DHK Zrt-től megvásárolt távhőszolgáltatási díj hátralék, mely 22,74% -os hátraléknövekedést eredményezett.

Mind ez az eredmény a CSEVAK Zrt behajtási tevékenység hatékonyságának javulását mutatja az előző évekhez képest.

7. sz. táblázat

adatok Ft-ban

időszak	nem szociális bérlakások díjai	Szociális lakbér	Szociális lakbér (C-s)	Szociális lakbér (D-s)	Nem lakás célú helyiségek díjai	Közterület díjai	Lakóingatlan közüzemi díjai	DHK megállapodás alapján	VICS	Összesen
2008	27 882 666	90 271 471	36 466 386	49 031 646	72 942 180	1 613 870	1 142 745	0	4 568 225	283 919 189
<i>Változás Ft(2008/2007)</i>	<i>10 241 894</i>	<i>19 534 149</i>	<i>-8 523 243</i>	<i>-7 980 082</i>	<i>32 057 967</i>	<i>970 139</i>	<i>191 435</i>	<i>0</i>		<i>51 060 484</i>
<i>Változás % (2008/2007)</i>	<i>158.06%</i>	<i>127.62%</i>	<i>81.06%</i>	<i>86.00%</i>	<i>178.41%</i>	<i>250.71%</i>	<i>120.12%</i>	<i>0.00%</i>		<i>121.93%</i>
2009	37 324 270	122 571 142	34 902 359	44 972 995	93 672 127	2 865 971	3 291 812	101 282 864	4 528 957	445 412 497
<i>Változás Ft(2009/2008)</i>	<i>9 441 604</i>	<i>32 299 671</i>	<i>-1 564 027</i>	<i>-4 058 651</i>	<i>20 729 947</i>	<i>1 252 101</i>	<i>2 149 067</i>	<i>101 282 864</i>	<i>-39 268</i>	<i>161 493 308</i>
<i>Változás % (2009/2008)</i>	<i>133.86%</i>	<i>135.78%</i>	<i>95.71%</i>	<i>91.72%</i>	<i>128.42%</i>	<i>177.58%</i>	<i>288.06%</i>		<i>99.14%</i>	<i>156.88%</i>
DHK miatti változás								22.74%		
2008.évhez képest vált.										34.95%

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Budapest, 2010. április 23.

Szentezky János
Vezérigazgató

Határozati javaslat

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a CSEVAK Zrt. beszámolóját a behajtási tevékenységről elfogadja.

Felelős: Tóth Mihály polgármester

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra : azonnal

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

1.sz. melléklet

Az előterjesztés tárgya: Beszámoló a CSEVAK Zrt. behajtási tevékenységéről

Az előterjesztés egyeztetve: Halmos Istvánné ágazatvezetővel

Az észrevétellel az előterjesztés módosítva lett.

Budapest, 2010. április

Halmos Istvánné s.k.
Városgazdálkodási ágazatvezető

Formázott: Betűtípus:
Félkövér

Formázott: Jobbra zárt,
Behúzás: Bal: 0 pt,
Tabulátorok: 261 pt,
Tabulátorlista

Formázott: Betűtípus:
Félkövér

Formázott: Balra zárt,
Behúzás: Bal: 0 pt

Formázott: Betűtípus: Nem
Félkövér

Formázott: Balra zárt,
Behúzás: Bal: 0 pt

Formázott: Betűtípus:
Félkövér

Formázott: Középre zárt,
Behúzás: Bal: 0 pt