



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

CSEPELI VÁROSGAZDA
KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.
VEZÉRIGAZGATÓ

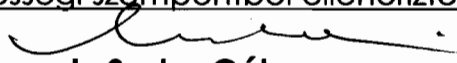
J A V A S L A T

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. 2012. évi beszámolója a követeléskezelési tevékenységéről, különös tekintettel a hátralékkezelésre, és a kapcsolódó kintlévőségek kezeléséről

Készítette: **Vágvölgyi György**
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
ingatlangazdálkodási divízióvezető

Előterjesztő: **Werner Péter**
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

20¹³ évi ²⁰⁴ sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2013. 06. 28.

Az előterjesztés leadva: 2013. június 26.

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2013. június 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 454/2008. (VI.12.) Kt. számú határozatával elrendelte a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Társaság) követeléskezelési tevékenységről szóló tevékenységéről, különös tekintettel a hátralékkézelésre, és a kapcsolódó kintlévőségekre vonatkozó éves szintű beszámolási kötelezettségét.

A Társaság 2012. évi fenti követeléskezelésre szóló beszámolási kötelezettségét a jelen előterjesztés mellékleteként tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt éves beszámolót érdemben tárgyalja meg és fogadja el.

Budapest, 2013. június 26.



Werner Péter
vezérigazgató

Melléklet:

1. sz. melléklet: 2012. évi beszámoló a követeléskezelési tevékenységről
2. sz. melléklet Kt. határozat

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. 2012. évi követeléskezelési tevékenységéről, különös tekintettel a hátralékkezelésre, és a kapcsolódó kintlévőségek kezeléséről szóló beszámolót elfogadja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

Felelős: elfogadásért: Németh Szilárd polgármester
végrehajtásért: Werner Péter vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

A határozati javaslatok elfogadásához a Bizottság egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.



Iktató szám: 1/...../2013/H6

Tárgy: 2012. évi beszámoló

Készítette: Mátyásné Idei Hajnalka

TÁJÉKOZTATÁS A VÁROSGAZDA ZRT. KÖVETELÉSKEEZELÉSI TEVÉKENYSÉGÉRŐL, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A HÁTRALÉKKEZELÉSRE, ÉS A KAPCSOLÓDÓ KINTLÉVŐSÉGEK KEZELÉSÉRŐL

I. BEVEZETÉS

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

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

1. A Városgazda követeléskezelési tevékenységét az Ingatlan gazdálkodási divízióon belül az Üzleti és Szolgáltatási osztály szervezetében működő Követeléskezelési csoport útján végzi, melynek vezetői felügyeletét csoportvezető és osztályvezető látja el.

A Követeléskezelési csoport jelenleg 3 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. Továbbá a követeléskezelési ügyintéző a követeléskezelési eljárás tárgyának függvényében az alábbi szerteágazó feladatokat látja el:

- személyes ügyfélszolgálati tevékenység,
- lakásbérleti szerződések felmondása,
- nem lakás célú helyiségbérlet, területhasználat felmondása,
- részletfizetési megállapodás előkészítése,
- felmondás visszavonása az adós teljesítése esetén,
- kiürítés iránt indítandó kereseti kérelem előkészítése,
- követeléskezelő által átvett közüzemi díjtartozások ügyintézése az Önkormányzat vagy a Társaság tulajdonosi helytállási kötelezettségére tekintettel,
- közüzemi díjtartozás-követelés továbbítása az adósok részére,
- hátralékkezelési javaslatok kidolgozása az együttműködő adósok részére,
- vegyes ingatlankezelésből származó hátralékosok nyilvántartásának kezelése,

- vételhátralékból származó hátralékosok nyilvántartásának kezelése,
 - végrehajtási eljárások ügyintézése,
 - felszámolási eljárás kezdeményezése, az ehhez szükséges dokumentumok előkészítése,
 - kiürítési eljárások (kilakoltatás) lebonyolítása,
 - peres és nem peres eljárások dokumentumainak előkészítése,
 - negyedéves ellenőrzés, a részletfizetési megállapodások teljesítésére vonatkozóan,
 - negyedévente kimutatás készítése a folyó és lezárt ügyekről, a behajtott követelésekről és a fennmaradó kintlévőségekről,
 - leírási javaslat előkészítése a behajthatatlan követelésekről.
2. A követeléskezelési tevékenység eljárási keretét a 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, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, továbbá a helyi rendeletek, különösen
- Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011.(II.25.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. számú rendelete,
 - Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2011.(III.31.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete,
 - A 53/2011.(XII.15.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. rendelete a szociális rászorultság alapján megállapítható pénzbeli és természetbeni ellátásokról.
3. A tevékenység finanszírozása három forrásra támaszkodik, egyrészt, a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló vagyontárgyak hasznosításából származó kintlévőségek behajtásának költségei az Önkormányzat által a Városgazda részére fizetett működési költségek között kerülnek elszámolásra, másrészt, a Zrt. a saját vagyongazdálkodásával összefüggő követeléskezelési tevékenységét az e vagyongazdálkodásból származó bevételeiből biztosítja.
- ❖ A követeléskezelési tevékenység a következő szolgáltatási díjakra terjed ki:
- Lakbérek, melyek lehetnek szociális, költség és piaci alapúak,
 - Lakáshasználati díjak,
 - Bérleti és használati díjak, melyek vonatkozhatnak nem lakás célú helyiségekre, valamint garázsokra,
 - 2011.12.31 előtti Közterület használati díjak,
 - Továbbszámlázott közüzemi díjak,
 - Elidegenített Önkormányzati lakásra vonatkozó vételár hátralékok,
 - Vegyes tulajdonú épületben található lakások felosztott költségeinek hátraléka,
 - Díjbeszedő Holding Zrt.-től átvett követelés állomány,
 - DHK Zrt.-től átvett követelés állomány (2009., 2011., 2012., 2012RF)
 - Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. által lejelentett, 60 napi késedelembe esett Önkormányzati bérlők távhődíj tartozása (folyamatos értesítések)

II. A KÖVETELÉSKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG TÍPUSAI

A Városgazda követeléskezelési tevékenysége az alábbi kintlévőségekre terjed ki:

1. Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok vonatkozásában:
 - Bérleti/használati díjak: szociális, költségalapú és piaci bérlakás, nem lakás célú helyiség, garázs, közterület, és közterületi zárt parkoló
 - Közüzemi díjak: szociális és költségalapú bérlakás (táv hő és tovább számlázott táv hő), piaci bérlakás (tovább számlázott díjak), nem lakás célú helyiség (tovább számlázott díjak)
 - Vételárhátralék: lakás, nem lakás célú helyiségek
 - Vegyes tulajdonú épületek „VICS”: lakások megosztott költségeinek hátralékai
2. Városgazda tulajdonú Katona 62-64. ingatlanokkal összefüggésben:
 - Bérleti díj
 - Közüzemi költség tovább számlázva
 - Parkoló használati díj
3. Városgazda tulajdonú Csepeli Piac ingatlanokkal összefüggésben:
 - Bérleti díj
 - Közüzemi költség tovább számlázva
4. Városgazda tulajdonú Oktatási Szolgáltató Intézmény (OSZI) ingatlanokkal összefüggésben:
 - Bérleti díj
 - Közüzemi költség tovább számlázva

III. A KÖVETELÉSKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG FOLYAMATAI

1. A tevékenység elsődleges információ forrásai

A Követeléskezelési csoport egyrészt a közös integrált rendszeren alapuló APOLLÓ program segítségével kér le hátralékos listákat, másrészt a Városgazda Pénzügyi és Számviteli osztály könyvelőktől kapott, továbbá a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. és a FŐTÁV Zrt. által havi rendszerességgel megküldött hátralékos listák és tértivevények alapján indítja folyamatait. Ezen felül, eljárást indít az Ingatlan gazdálkodási osztály 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, MOKK rendszerű fizetési meghagyások feladásánál a kijelölt közjegyzővel.

Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyontárgyak vonatkozásában az ügy felügyelője a Polgármesteri Hivatal megbízott ügyvédje, ezért a részére végzett átfogó előkészítő munka során a csoport szoros munkakapcsolatban áll az ügyvéddel.

TARTALOMJEGYZÉK

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOKRA VONATKOZÓAN.....	5
FELMONDÁSOK	5
LAKÁSHASZNÁLATI SZERZŐDÉS	6
RÉSZLETFIZETÉSI MEGÁLLAPODÁSOK.....	7
PERESÍTETT ELJÁRÁSOK – BÍRÓSÁGI KERESETEK.....	8
NEM PERES ELJÁRÁSOK – FIZETÉSI MEGHAGYÁSOK	8
VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSOK	9
TÁVHŐ DÍJHÁTRALÉKOK.....	9
DHK MEGÁLLAPODÁSOK:	9
FŐTÁV MEGÁLLAPODÁS.....	12
DHK HÁTRALÉK VÁLTOZÁSA.....	12
PERES TÁVHŐ (FŐTÁV, DHK, FŐ-HŐ).....	13
KILAKOLTATÁSOK	14
NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK.....	15
FELMONDÁSOK	15
RÉSZLETFIZETÉSI MEGÁLLAPODÁSOK	16
PERESÍTETT ELJÁRÁSOK – BÍRÓSÁGI KERESETEK.....	17
NEM PERES ELJÁRÁSOK – FIZETÉSI MEGHAGYÁSOK	18
PERES TÁVHŐ (FŐTÁV, DHK, FŐ-HŐ).....	18
VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSOK	19
HELYISÉG KIÜRÍTÉS	19
„PIAC” HÁTRALÉKOK	19
„VICS” HÁTRALÉKOK	19
VÉTELÁRHÁTRALÉKOK.....	20
VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSOK	20

A Városgazda 2012. ÉVI KÖVETELÉSKEZELÉSI TEVÉKENYSÉGE.

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOKRA VONATKOZÓAN

FELMONDÁSOK

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény 24.§ és 26.§ szabályait figyelembe véve alkalmazzuk a felmondás lehetőségét az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011.(11.25.) helyi önkormányzati rendelet szerint.

A kéthavi, de legalább 20.000,- forintot elérő lejárt tartozásra a Követeléskezelési csoport által kiküldött fizetési felszólítás eredménytelensége esetén a bérleti szerződés felmondása és fizetési meghagyásos eljárás indítása történhet. 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.

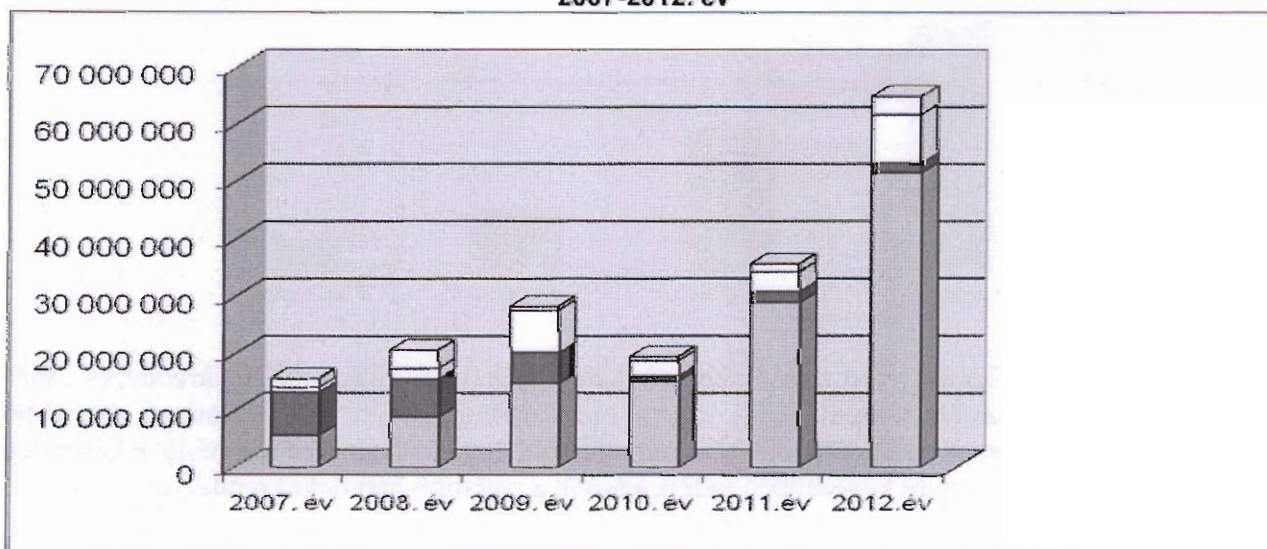
A felmondás visszavonásra kerül (37.§), ha az adós a felszólítóban szereplő összeget maradéktalanul megfizeti, vagy részt vesz a Humán Szolgáltatások Igazgatósága adósságkezelő programjában vagy a Zrt.-vel részletfizetési megállapodást köt. Ezek elmaradása esetén, a hatályba lépett felmondás alapján Társaságunk felszólítja a volt bérlőt a lakás elhagyására, majd a határidő eredménytelen elteltét követően pert indít a lakás kiürítése iránt (kilakoltatás).

Szükség esetén egyes bérlők vonatkozásában a Városgazda egyeztetett közüzemi Szolgáltatókkal (Elmű Nyrt., Díjbeszedő Zrt., Főtáv Zrt., DHK Zrt., Főtáv Zrt.) fennálló hátralékainak egyezőségéről, ami alapján e néhány bérlő értesítése megtörtént fizetési felszólító levél keretében.

A gazdasági válság leginkább a szerényebb anyagi lehetőségekkel rendelkező szociális lakásbérlői körben érezteti hatását. A Városgazda kintlévőségei e területen számottevően emelkedtek, a fizetési hajlandóság (képesség) egyre csökken.

A követeléskezelési részleg 2012. évben 142 db bérleti jogviszony felmondást küldött ki 65.465.573,- Ft hátralék összegre.

Lakbér és azzal egy tekintet alá eső díjhátralék miatti bérleti szerződés felmondása
2007-2012. év



Évek	Jogüggyre átadott		Bírószági folyamat		Kifizette		Részletfizetés		Családsegítő	
	db	érték	db	érték	db	érték	db	érték	db	érték
2007. év	153	16 126 758	29	5 663 924	100	7 595 473	10	875 717	12	1 518 338
2008. év	212	20 810 008	51	8 886 655	131	6 681 605	12	1 866 135	18	3 249 914
2009. év	180	28 301 656	56	14 828 624	89	5 340 362	30	7 455 479	5	677 191
2010. év	68	23 174 890	28	15 246 293	16	867 208	15	2 646 392	4	710 171
2011.év	108	39 438 176	40	28 926 808	32	1 916 830	20	3 473 308	10	1 422 292
2012.év	142	65 465 573	71	51 511 111	20	1 746 609	36	8 482 326	12	3 246 097

A táblázatból jól látszik, hogy a felmondások mennyisége 2010-ben csökkenést mutat. Ennek oka a helyhatósági választások és az új hivatal felállása. Ezt követően a csoport ismét megkezdhetette a szerződések felmondására irányuló munkáját. 2011. évben egy új integrált vállalati rendszer az APOLLÓ feltöltése adott többletmunkát a csoport munkatársainak. 2012. évben látható látványos emelkedést lényegében a lakbérhátralékok mellett a DHK Zrt.-vel megkötésre került megállapodás alapján átvett távhődíjak okozzák.

A felszólító levelek (illetve azt követően felmondó levelek) csak a követeléskezelési csoport által kerültek kiküldésre. A kiküldésre került felmondások után hatályba lépés előtt visszavonásra került felmondások (vagyis sikeres felmondások) 2009. évtől drasztikusan csökkenő hulláma összecszerülésében 2012.évben végre enyhe 3%-os emelkedést mutat, vagyis 20% lett.

LAKÁSHASZNÁLATI SZERZŐDÉS

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete 40. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján a Zrt. feladata, hogy előterjesztjük jogcím nélküli lakáshasználók kérelmét, akiknek korábban lakbér és azzal egy tekintet alá eső közüzemi díjak nem fizetése miatt a bérleti jogviszonya felmondásra került, azonban hátralékaikat teljes körűen rendezték és az erről szóló igazolásokat a Városgazda részére benyújtották. Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottsági határozatával dönt arról, hogy egy éves határozott időtartamú lakáshasználati szerződést köthessen az általuk jelenleg jogcím nélkül használt ingatlan vonatkozásában.

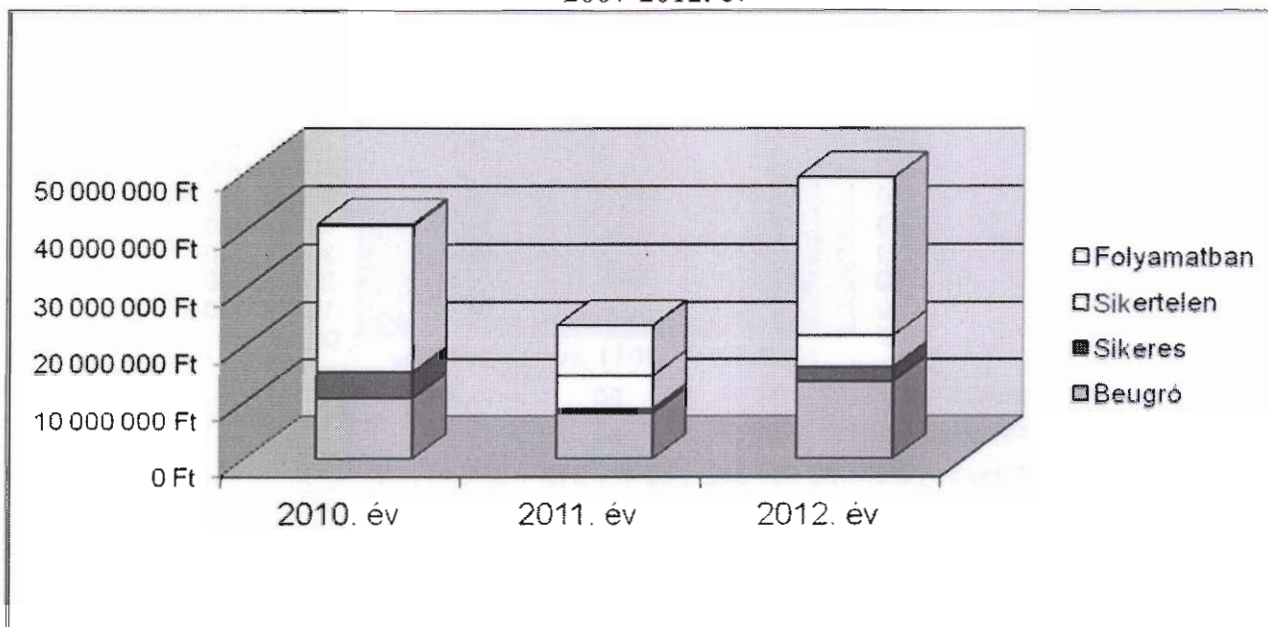


Az előző éveket figyelembe véve a felmondások hatályba lépését követő hátralékrendezés 2009. évben volt a legmagasabb számú. 2012. évben mindösszesen 2 db lakáshasználati szerződés megkötésére került sor. A csökkenő diagram azt mutatja, hogy amennyiben a bérlő lakásbérleti szerződése hatályba lép, egyre kevesebben tudják később a nagyobb hátralékot rendezni.

RÉSZLETFIZETÉSI MEGÁLLAPODÁSOK

A hátralékok fizetési könnyítésére az önkormányzat lehetőséget ad részletfizetési megállapodások kötésére. Feltétele, a felhalmozott hátralék 30%-nak egyösszegű megfizetése után a rendelet szerint meghatározott 18 havi egyenlő részben történő fizetése az aktuális kötelezettségeinek rendezése mellett.

**Tartozás elismerése és részletfizetési megállapodások
2007-2012. év**



Évek	db				Ft				
	Fiz.megáll	Sikeres	Sikertelen	Folyamatban	Fiz.megáll	Beugró	Sikeres	Sikertelen	Folyamatban
2010. év	105	30	74	1	30 311 264 Ft	10 727 971 Ft	4 623 515 Ft	25 391 458 Ft	296 291 Ft
2011. év	92	11	39	42	28 610 639 Ft	8 134 896 Ft	772 481 Ft	5 780 826 Ft	8 795 780 Ft
2012. év	125	12	35	78	41 033 976 Ft	13 676 373 Ft	2 516 907 Ft	5 504 696 Ft	27 357 603 Ft

2012. évben 125 db új részletfizetési megállapodás megkötésére került sor 41.033.976,- Ft értékben. Ebből kezdő befizetésként 13.676.373,- Ft került azonnali kiegyenlítésre.

Jelenleg lakásokra vonatkozóan 121 db részletfizetési megállapodás van folyamatban, melyeknek eredményessége esetén 36.449.674,- Ft hátralék kerülhet pénzügyi rendezésre, de ebből csak 50 %-os tényleges eredményességet várhatunk el. Megfigyelésen alapuló tapasztalat, hogy a felmondó levelek kiküldésekor ugrásszerűen megnő a részletfizetési megállapodások megkötésének igénye.

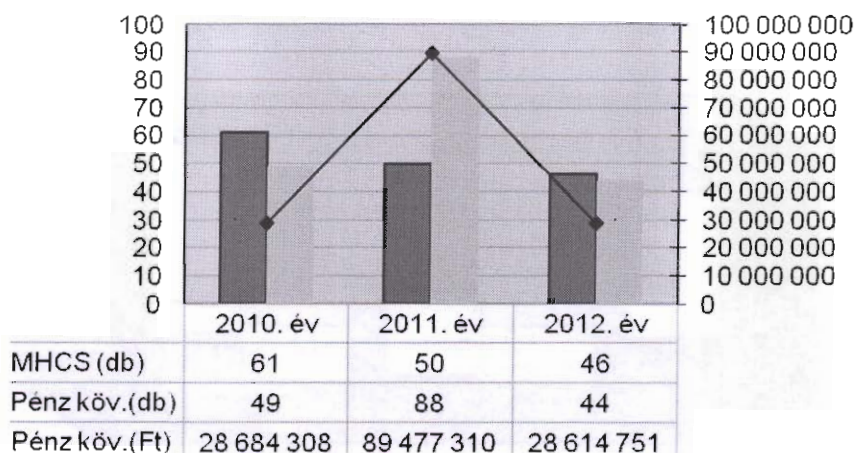
2009. 2011. és 2012. évben a DHK Zrt-vel kötött megállapodás alapján átvett távhődíjak jelentősen megnövelték a Társaságnál nyilvántartott hátralékok állományát. A részletfizetési megállapodások tekintetében is érezhető, hogy egyre nehezebben tudják fizetni a részleteket. A megkötött részletfizetési szerződések eredményessége egyre csökken, de még így is a fele sikeresen zárul.

Az Adósok egyre nehezebben tudják befizetni a részletfizetés feltételeként rendeletben meghatározott 30 %-os kezdőrészletet. Egyre gyakrabban fordul elő, hogy a nehezen összegyűjtött és befizetett kezdőrészlet után 1-2 hónappal adósunk nem tudja tovább fizetni a részletfizetési megállapodást.

PERESÍTETT ELJÁRÁSOK – BÍRÓSÁGI KERESetek

A bírósági kereset benyújtásának feltétele a lakások szerződéseinek jogszerű felmondása és annak hatályba lépése. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény feltételei mellett a lakásbérleti szerződések felmondásának hatályba lépése után lakáskiürítésre, illetve a hátralékok rendezésére indítunk bírósági eljárást.

**Lakásokra vonatkozó
kereset beadás bíróságra**

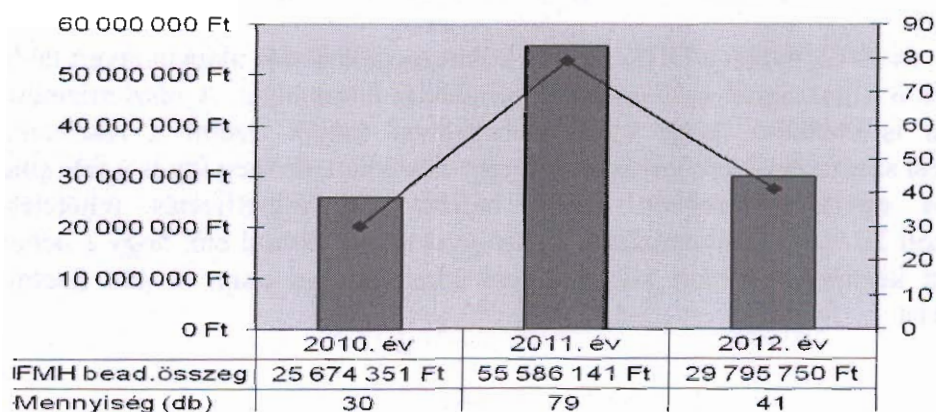


2012. évben 42 db kereset lett elindítva 28.614.751,- Ft követeléssel. A felmondott lakásbérleti szerződések után 2012. évben 46 db esetben lakáskiürítésre irányuló kereset került benyújtásra volt bérelőkkal szemben. A 2011. évhez képest jelentős csökkenést az okozza, hogy 2012. évben új integrált vállalat irányítási rendszerünk az APOLLÓ PROGRAM feltöltése volt az elsődleges cél. Az átmeneti időszak ezzel véget ért, így jól látszik, hogy 2010. évhez képest alig csökkent a keresetek összegének és darabszámának beadása.

NEM PERES ELJÁRÁSOK – FIZETÉSI MEGHAGYÁSOK

A fizetési meghagyást (továbbiakban: FMH) az új rendelkezés alapján nem a Bíróság bocsátja ki kérelem alapján, hanem a Magyar Országos Közjegyzői Kamarához (MOKK) kell eljuttatni elektronikus úton, ami jelentősen meggyorsította az eljárást.

Lakásokra vonatkozó fizetési meghagyások



A követeléskezelési csoport, lakásokra vonatkozóan 2012. évben összesen 41 esetben 29.795.750,- Ft értékben FMH kibocsátását kérelmezte a MOKK rendszerén keresztül, mely folyamatban van. Eljárási díj címen Társaságunk által 913.134 Ft került kiegyenlítésre MOKK-os utalással.

VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSOK

A végrehajtás indítása a végrehajtási jog meglététől függ, amely valamely bírósági ítélet/meghagyás/egység vagy közjegyzői okirathoz kapcsolódik. A közjegyző előtt megkötött szerződések biztosítják a gyorsabb behajtási idő lehetőségét, tekintettel arra, hogy ez esetben kikerülve a keresettel járó peres tárgyalásokat, illetve a fizetési meghagyással járó jogerőre emelkedéssel járó határidő bővítéseket, azonnal végrehajtásra adható. Végrehajtási kényszer alkalmazása eljárások feltételeit a 1994. évi LIII. végrehajtási törvény szabályozza.

2012. évben lakásokra vonatkozóan 97 db végrehajtás lett elindítva 79.525.099,- Ft követeléssel. A felmondott lakásbérleti szerződések után 2012. évben 146 db esetben lakáskiürítésre irányuló végrehajtás került benyújtásra volt bérlőkkel szemben.

TÁVHŐ DÍJHÁTRALÉKOK

Távhő díjhátralékokra vonatkozó, általunk használt kategóriák:

- DHK megállapodások
- Főtáv megállapodás
- DHK hátralék változása
- Peres távő (DHK, Főtáv, Fő-Hő)

DHK MEGÁLLAPODÁSOK:

2004.05.01-től a Főtáv Zrt. számlázza ki a távhőszolgáltatási díjakat. A bérlők lakásbérletük megtartására törekedtek, ezért elsősorban a lakbér megfizetése után elhanyagolták a magasabb közüzemi, köztük a távhődíjak rendezését.

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény (továbbiakban: Tszt.) rendelkezései alapján az Önkormányzat, mint bérbeadó helyt állni köteles a bérlők által felhalmozott távhődíj hátralékokért. A Városgazda Zrt. követeléskezelési tevékenységében 2009. szeptember hónaptól működik a távhődíjak intézményes kezelése saját hatáskörben.

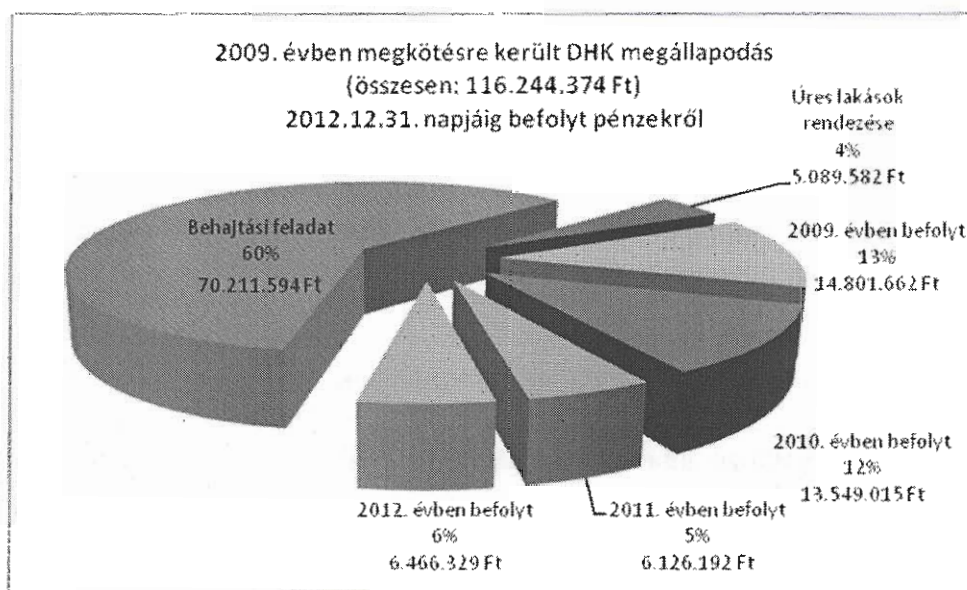
Az Önkormányzat keretein belül Társaságunk kezdeményezésével a kamat nélküli távhő kifizetési lehetőséggel sokan éltek.

A DHK Zrt. által az Önkormányzattól bírósági úton behajtott, illetve megállapodás alapján beszedett, és a Városgazda Zrt.-re engedményezett távhő díjakat a társaságunk a bérlő/használó soros számláján megjeleníti, külön soron szerepelteti, továbbá a fizetési felszólításon más követelésekkel együtt feltünteti. Amennyiben az adós nem fizet, a Városgazda Zrt. eljárást kezdeményez a szolgáltatás valódi felhasználójával szemben.

DHK2009: A 2009.06.23. napján tartott Kt. ülésen elfogadták előterjesztésünket, mely szerint a DHK Zrt.-vel megköthető egy megállapodás, melynek keretében a szolgáltató hátralékkezelője eltekint mintegy 10.635.745,- Ft értékű kamat- és kezelési költség igényétől. A megállapodás 2009.06.11. napjára szóló hátralék 116.244.374,- Ft átvételéről szól, melyben nem voltak benne az érvényes részletfizetéssel rendelkezők, illetve a már megindított fizetési meghagyások.

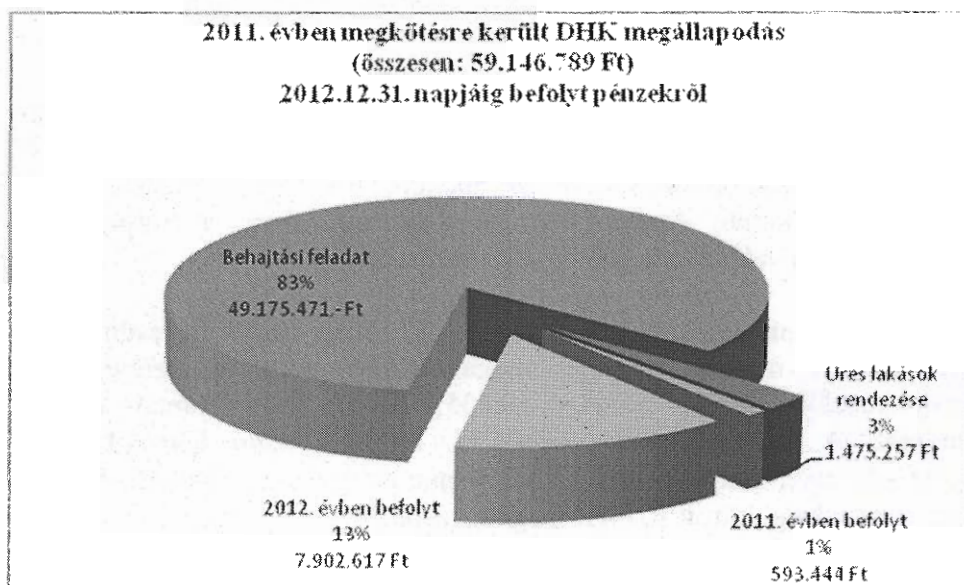
Átvételkor (az üres lakásokra vonatkozó 5.089.582,- Ft levonása után) behajtási feladatként 111.154.792,- Ft kintlévőség 37 %-a, 40.943.198,- Ft eredményes behajtása valósult meg 2012.12.31. napjáig. A következő években a 2009 évben megkötésre került megállapodási feladatként megjelölt behajtási értékek csökkenését látjuk és

várjuk, melyek túlnyomó részét letiltások, végrehajtási eljárások során behajtási értékek képzik. Egy részük időközben kilakoltatásra is került, vagy a kilakoltatást megelőzően leadták a lakást és itt hagyták hátralékukat, melyek felkutatása és behajtása új bejelentett lakcím nélkül lehetetlen.



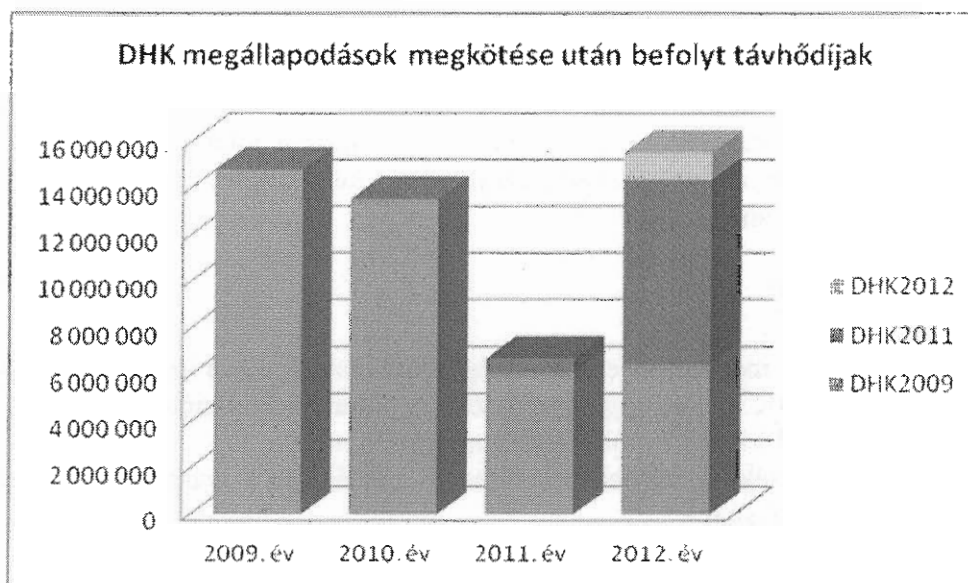
DHK2011: A 2011.09.29. napján tartott Kt. ülésen elfogadták előterjesztésünket, mely szerint a DHK Zrt-vel megköthető egy megállapodás, melynek keretében a szolgáltató hátralékkezelője eltekint mintegy 8.462.441,- Ft értékű kamat- és kezelési költség igényétől. A megállapodás 2012.09.01. napjára szóló hátralék 59.146.789,- Ft átvételéről szól, melyben nem voltak benne az érvényes részletfizetéssel rendelkezők, illetve a már megindított fizetési meghagyások.

A kintlévőség behajtása 2011. november hónapban megkezdődött. Átvételkor (az üres lakásokra vonatkozó 1.475.257,- Ft levonása után) behajtási feladatként 57.671.532,- Ft kintlévőség 15 %-a, 8.496.061,- Ft eredményes behajtása valósult meg 2012.12.31. napjáig. A 2011. évi DHK megállapodás ugyan újabb hatalmas terhet jelentett az Önkormányzat számára. A fizetőképes bérlők a lakásbérletük elvesztésétől tartva a részletfizetési lehetőséget kihasználva próbálják behozni elmaradásukat.



DHK2012: A 2012.09.27. napján tartott Kt. ülésen elfogadták előterjesztésünket, mely szerint a DHK Zrt.-vel megkötendő egy újabb megállapodás, melynek keretében a szolgáltató hátralékkezelője eltekint mintegy 1.813.417,- Ft értékű kamat- és kezelési költség igényétől. A megállapodás 2012.09.06. napjára szóló hátralék 36.917.682,- Ft átvételéről szólt, melyben nem voltak benne az érvényes részletfizetéssel rendelkezők, illetve a már megindított fizetési meghagyások. A kintlévőség behajtása 2012. november hónapban megkezdődött. A kintlévőség 3 %-a, 1.171.883,- Ft eredményes behajtása valósult meg 2012.12.31. napjáig. A 2012 évi DHK megállapodás után (1 hónap alatt) lényegében a fizetési csúszásban lévők teljesítették távhő díjhátralékukat.

ÖSSZEGZÉS:



A sikeres behajtás összegét a Városgazda Zrt.-hez történt befizetések, illetve a Polgármesteri Hivatalba történt visszautalások összege együttesen jelenti.

Megfigyelhető, hogy 2009-2010 éves befolyt éves szinten közel 14 milliós bevételhez képes 2011 évben, mindössze 6.719.636 Ft volt, vagyis több mint 50%-kal csökkent.

2012. évben 15.540.829 Ft bevételt könyvelhettünk le (, melyből hiányzik még a DHK Zrt. által visszautalt 578.846 Ft összeg. A hivatkozott értesítést a Polgármesteri Hivaltól beszámoló készítéséig nem kaptuk meg.)

A kilakoltatott, elhunyt illetve a hátralékok miatt a lakást leadni kényszerült lakáshasználók esetében a behajtás eredményessége, hátralékok behajtása, a volt lakó felkutatása nehézkes, gyakran hajléktalanná váltak, nincs jövedelmük, sem lefoglalható ingó-, ingatlan vagyontárgyuk. A további nem peres eljárásba bevonás további költségekkel jár, (illeték, végrehajtási előlegek, költségek) amelyek végrehajtás útján a behajtási esélye évek múlva is kevés.

TERV: 2012. évhez hasonló a 2013. évben a DHK Zrt. jogi eljárásai miatt szükségessé válhat egy újabb megállapodás megkötése, mely 38 millió Ft távhődíj átvételét jelentené. Ennek döntés előkészítését a 2013. évben tárgyalják. A 2013. februárban a Kt. elé, illetve a 2013 évi Tervbe nem került bele, hivatkozva arra, hogy az Önkormányzatnak előre láthatóan nem lesz pénzügyi kerete újabb megállapodást kötni.

FŐTÁV MEGÁLLAPODÁS

A FŐTÁV Zrt.-vel 2009. július hónapban aláírt együttműködési megállapodás alapján a Városgazda Zrt. számlázási időszakonként kézhez kapja a 60 napot meghaladóan lejárt tartozások (tartozók) listáját, amely alapján fizetési felhívás útján, illetőleg felmondás kilátásba helyezésével közreműködik a befizetések ösztönzése terén. E tevékenység célja annak megelőzése, hogy a FŐTÁV Zrt. a 180 napot meghaladó hátralékait a DHK Zrt. részére engedményezze, amely jogi úton kötelezheti fizetésre helytállási kötelezettsége alapján az Önkormányzatot.

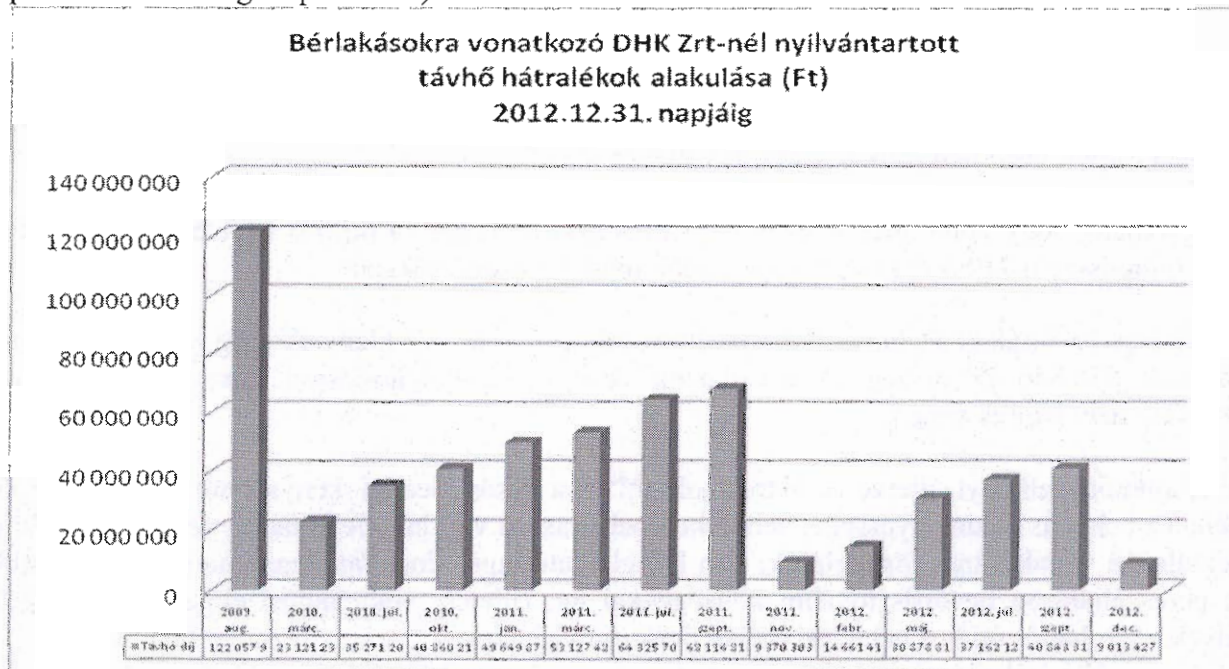
A Szolgáltatónál történt személyi változás után az addig folyamatos kapcsolat rendszertelenné és nehezessé vált. 2012. év végén a Főtáv Zrt. jelen megállapodással kapcsolatosan újabb tárgyalást kezdeményezett, melyben új megállapodást kívántak velünk kötni. Az új megállapodás a már ismert kötelezettség vállalását jutalék adása nélkül kívánja folytatni.

Az utolsó fél évben a 60 napon túli tartozók száma *havonta átlagosan* 190 db lakásra és 2.700 eFt-ra vonatkozik. Behajtási sikerességünk átlagosan 24%. Sajnos a jutalék mértéke éppen fedezi a Városgazda által befektetett anyagköltséget, ezért végig kell gondolni, hogy ragaszkodunk-e a Főtáv 60 napos megállapodáshoz.

DHK HÁTRALÉK VÁLTOZÁSA

A FŐTÁV Zrt. a 180 napot meghaladó esedékességű, távhőszolgáltatás igénybevételéből származó lakossági követeléseit a DHK Zrt.-re engedményezte. A hátralékkezelőnél 2012.12.15. napjáig 200 db lakásra vonatkozóan 9.013.427,- Ft töke került engedményezésre.

Ebből 14 db 1.522.041 Ft értékben részletfizetési megállapodás van folyamatban (adott esetben nem képeznék részét a megállapodásnak)



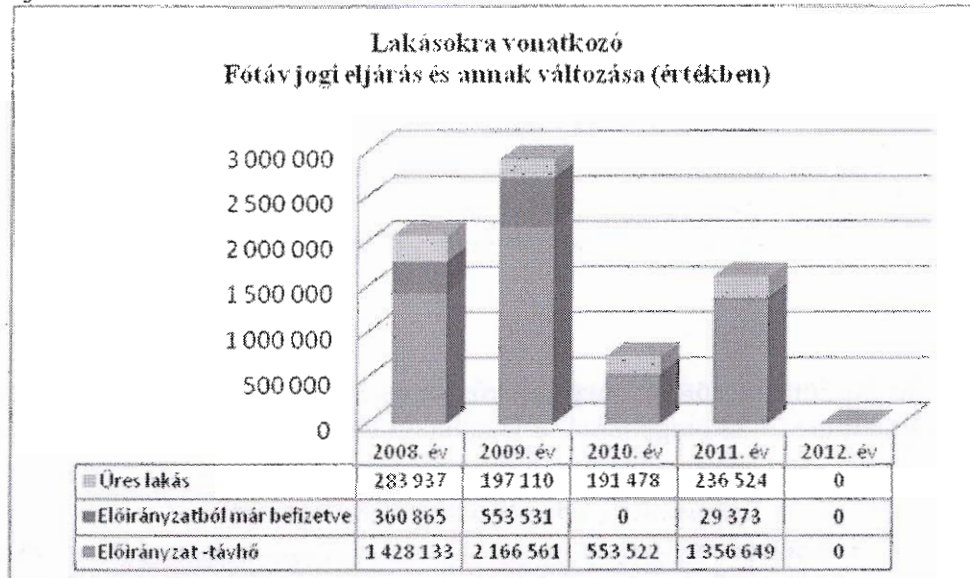
A Főtáv Zrt. által kiszámlázott és engedményezés útján a DHK Zrt.-nél nyilvántartott távhő díjhátralékok 1 év alatt 40.843.319 növekednek, melyből DHK 2012 megállapodással kifizetésre került 36.917.682 Ft. (lásd. fent)

Tekintettel arra, hogy a hátralékosok több mint 75%-a notórius nem fizetők. A legtöbb végrehajtási eljárás alatt vannak, így végső eshetőséget alkalmazva a nem fizetőképes bérlők a kilakoltatásoktól a távhődíj hátralék növekedésének lassulását várjuk. Számításaink szerint 12%-kal csökken a kintlévőség 2012. évi kintlévőséghez képest.

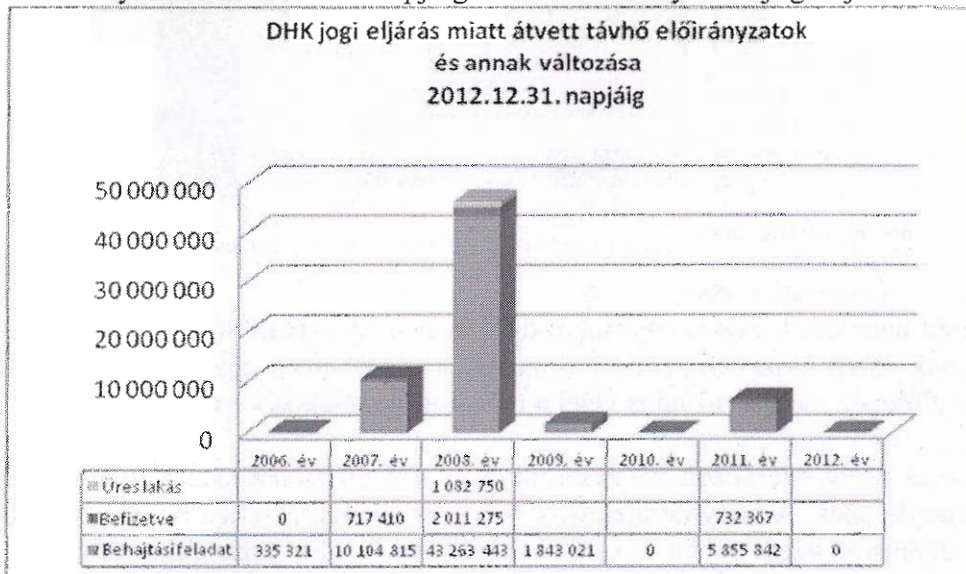
PERES TÁVHŐ (FŐTÁV, DHK, FŐ-HŐ)

Főtáv per: Közületekre vonatkozóan, melybe bele tartoznak az együttes kérelemmel nem rendelkező lakásbérlet/lakáshasználók a felhalmozott távhődíj tekintetében a Főtáv Zrt. maga indítja el a fizetési meghagyásait.

2012. évben nem kellett bérletre vonatkozóan előirányzatba helyezni távhős díjhátralékot.



DHK per: A DHK Zrt.-vel 2011. szeptemberben és 2012. szeptemberben megkötött megállapodás eredményeként 2012.12.31. napjáig nem kezdeményeztek jogi eljárást.



Mint az a diagramból is látszik a jogi eljárásokat a DHK Zrt. csak legvégső kényszerként alkalmazza. A 2009. évi DHK megállapodás előtt volt a legtöbb és legnagyobb értékű a DHK Zrt. által kezdeményezett jogi eljárás. A megállapodás megkötések miatt kb 1 évente (amennyiben az újabb megállapodás elutasításra kerül, úgy) csak figyelmeztető jelleggel adják bíróságra, bár ez az Önkormányzatot így is kellemetlenül érinti.

Fő-Hő per: A Fő-Hő Kft. a Csepeli Erőmű távhőszolgáltatója volt. 2008. évben indított peres eljárást az Önkormányzat ellen a bérlet által nem fizetett 1.208.815,- Ft távhő díjhátralék ügyében. A 2 fő Bérletlőkre vonatkozott a hátralékból az egyik 2010.05. hónapra részletfizetéssel kiegyenlítette 646.635 Ft távhős hátralékát.

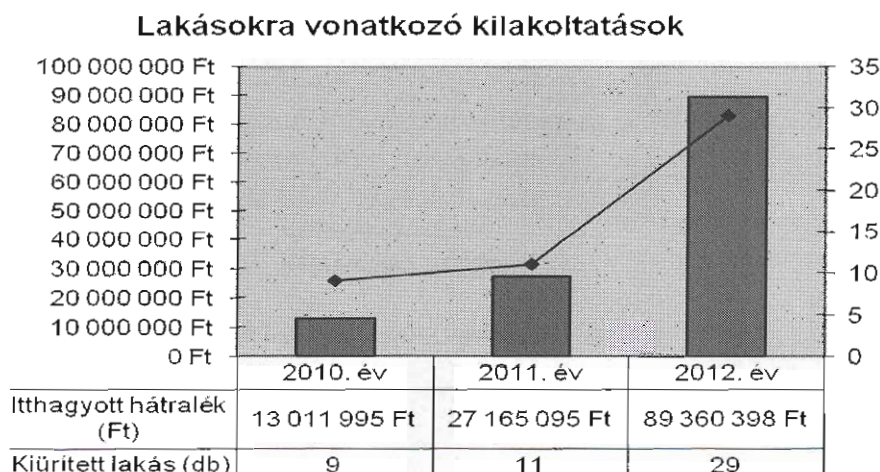
KILAKOLTATÁSOK

A kilakoltatásokat megelőzően a Zrt. egyeztetést folytat a kerület érintett szociális szerveivel a kilakoltatottak elhelyezési lehetőségei, vagy a kiürítés végrehajtását esetlegesen akadályozó okok feltárása érdekében.

Társaságunk együttműködve a Polgármesteri Hivatallal minden esetben külön vizsgálja a lehetséges megoldásokat. Egyeztetéseket folytatunk a Jegyző úrral, aki értesíti a Szociális Irodát, esetlegesen a Gyámhivatal munkatársait, akik a végrehajtói intézkedések előtt személyesen keresik fel adósainkat és tájékoztatják a lehetőségekről, vagy segítséget nyújtanak a kilakoltatás utáni szállás/e.helyezési problémák leküzdésében.

A Humán Szolgáltatások Igazgatósága csak abban az esetben tud segíteni, ha az összes tartozás nem haladja meg az 1 millió forintot és az adós/ok együttműködnek. A segítséget nem lehet ráerőltetni senkire.

2012. évben 29 lakás kiürítése történt meg jogerős bírósági határozattal, a Vht. módosítása és a lakáshitel szerződésből eredő lakóingatlanokra vonatkozó 2012. március hónapig tartó moratórium lejárta után.



Jelenleg feltüntetett hátralékok csak a használati díjakra és a használati díjakkal egy tekintet alá eső díjakra vonatkoznak. Ezen összegek nem tartalmazzák a végrehajtási eljárás költségeit, melyeket a végrehajtást kérő előlegez meg, és az adós visel a behajtott hátralékok keretében.

Idén –2013. március 31-ig beérkezett végzések alapján –34 db kilakoltatás várható. Ezen számok még jelentősen emelkednek. A nagyhátralékosok és jogcím nélküliek ellen beadásra került bírósági és végrehajtási eljárások ezen évben lezárásra kerülhetnek. (Ez több mint 66 millió Ft össz hátralékot érint.)

2012. évben 29 lakáskiürítés történt lakbér vagy közüzemi díjak meg nem fizetése miatt. A kilakoltatottak fennmaradt 89.360.398,- forint nagyságrendű hátraléka jól mutatja, hogy a kilakoltatás csupán végső eszköz a hátralékos bérlőkkel szemben.

Figyelembe kell vennünk azt a tényt is, hogy a kilakoltatás után itt hagyott hátralékok behajtása, a volt lakó felkutatása nehézkes, gyakran hajléktalanná váltak, nincs jövedelmük, sem lefoglalható ingó-, ingatlan vagyontárgyuk. A további nem peres eljárásba bevonás további költségekkel jár, (illeték, végrehajtási előlegek, költségek) amelyeknek a végrehajtás útján történő behajtása szintén kétséges.

E célból a Zrt. a kilakoltatott lakáshasználókat, törölteti a lakcímnnyilvántartásból, majd az adósok kényszerű újabb bejelentkezésére alapozva megkísérli az adósok felkutatását a központi adatnyilvántartó rendszereken (KEKKH) keresztül.

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

NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK

FELMONDÁSOK

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény 24.§ és 26.§ szabályait figyelembe véve alkalmazzuk a felmondás lehetőségét az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011.(11.25.) helyi önkormányzati rendelete szerint.

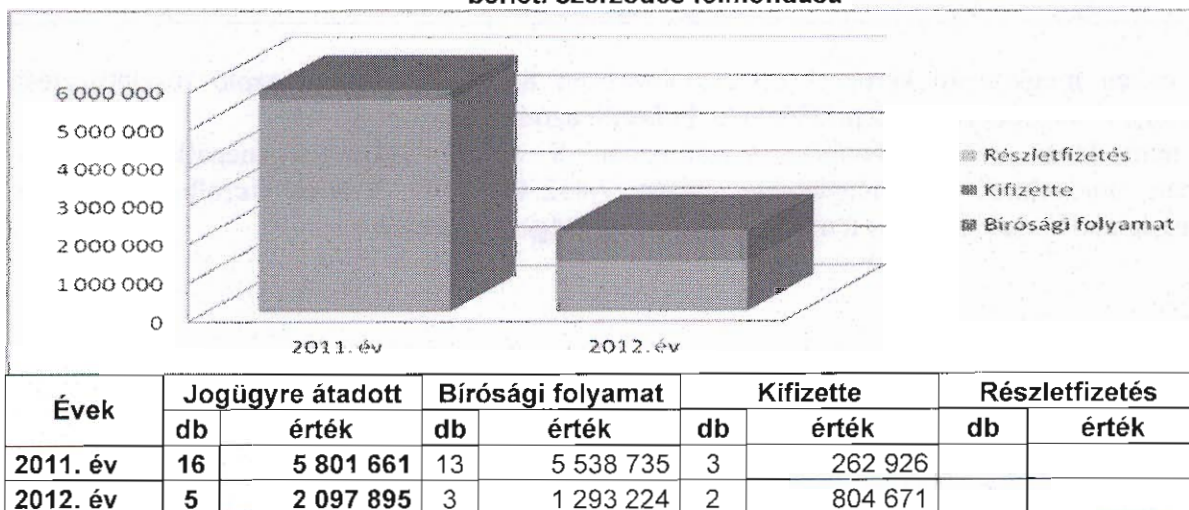
A kéthavi, de legalább 20.000,- forintot elérő lejárt tartozás esetében a Követeléskezelési csoport által kiküldött fizetési felszólítás eredménytelensége esetén a bérleti szerződés felmondása és fizetési meghagyásos eljárás indítása történhet. A szerződés a fizetési felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belüli teljesítés elmulasztása esetén bérleti díjra további 8 napon belül, egyéb, pl. közüzemi díjra további 15 napon belül mondható fel.

A felmondás visszavonásra kerül (37.§), ha az adós a felszólítóban szereplő összeget maradéktalanul megfizeti, vagy közjegyzői okiratba foglaltan a Városgazdával részletfizetési megállapodást köt. Ezek elmaradása esetén, a hatályba lépett felmondás alapján Társaságunk felszólítja a volt bérlőt a helyiség elhagyására, majd a határidő eredménytelen elteltét követően pert indít a helyiség kiürítése iránt.

Szükség esetén egyes bérlők vonatkozásában a Városgazda egyeztetett közüzemi Szolgáltatókkal (Elmű Nyrt., Díjbeszedő Zrt., Főtáv Zrt., DHK Zrt., Főtáv Zrt.) fennálló hátralékainak egyezőségéről, ami alapján e néhány bérlő értesítése megtörtént fizetési felszólító levél keretében.

Helyiség kiürítésre irányuló felmondás 2010. évben egyetlen esetben (ami a Vagyonkezelő saját helyiségére vonatkozott) került jogszerűen kibocsátásra, mivel a cél a bérlői fizetési képesség helyreállítása volt.

Nem lakás célú helyiségek bérleti és azzal egy tekintet alá eső díjhátralék miatti bérleti szerződés felmondása



A követeléskezelési részleg 2012. évben 5 db bérleti jogviszony felmondást küldött ki 2.097.895,- Ft hátralék összegre, melyből 2 db felmondást 804.671 Ft értékű hátralék megfizetése miatt visszavonásra került. Tehát 3 esetben volt szükséges jogi eljárást indítanunk.

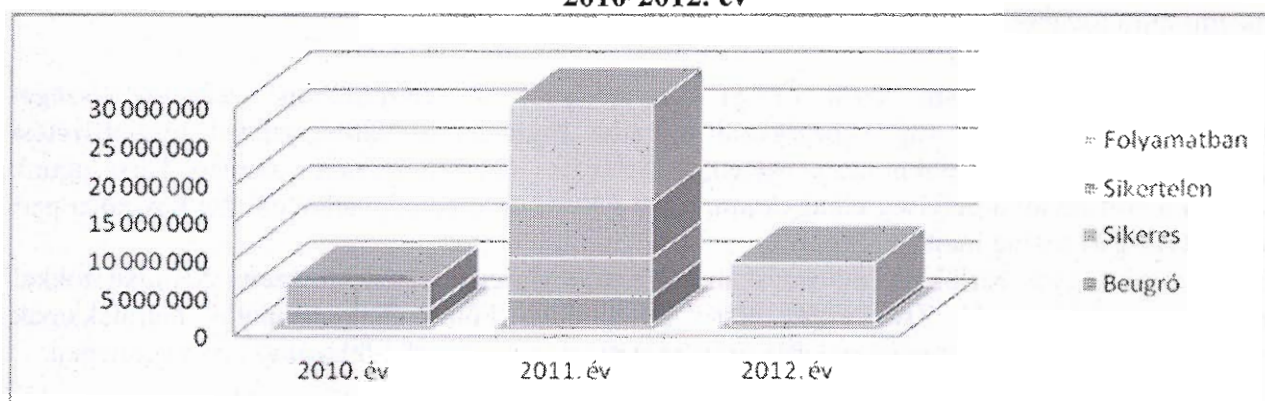
Nem lakás célú helyiségek esetén jól látszik, hogy a hátralékba kerülő cégek, amennyiben tudják rendezni hátralékukat, azt a fizetési felszólító levél kiküldése után határidőben teljesítik. A fizetésképtelen cégek esetében pedig sajnos a felmondást leggyakrabban követi a jogi eljárás.

RÉSZLETFIZETÉSI MEGÁLLAPODÁSOK

A hátralékok fizetési könnyítésére az önkormányzat lehetőséget ad részletfizetési megállapodások kötésére. Feltétele, hogy vállalja közokiratba foglalt tartozás elismerő nyilatkozat megtételét és annak díjának megfizetését, valamint a hátralékaira vonatkozóan legalább 10% egyösszegű megfizetése esetén aktuális havi számlái mellett a 12 havi részletfizetést.

A részletfizetési megállapodások tekintetében ezen a területen számolhatunk a legrosszabb sikerrátával.

**Tartozás elismerése és részletfizetési megállapodások
2010-2012. év**



Évek	db				Ft				
	Fiz.megáll	Sikeres	Sikertelen	Folyamatban	Fiz.megáll	Beugró	Sikeres	Sikertelen	Folyamatban
2010. év	10	1	9	0	5 702 055	2 107 561	125 959	3 468 535	0
2011. év	11	2	4	5	24 074 570	3 839 270	5 126 656	7 264 650	12 970 650
2012. év	3			3	8 248 302	835 863			7 412 439

A 2012. évben megkötésre került 3 db mindösszesen 8.248.302,- Ft-ról szóló részletfizetési megállapodásból kezdőbefizetésként 835.863,- Ft került azonnal kiegyenlítésre.

Jelenleg nem lakás célú használatra vonatkozóan 8 db részletfizetési megállapodás van folyamatban, melyeknek eredményessége esetén 7.412.439,- Ft hátralék kerülhet pénzügyi rendezésre, de ebből csak 20% -os tényleges eredményességet várhatunk el.

PERESÍTETT ELJÁRÁSOK – BÍRÓSÁGI KERESETEK

A bírósági kereset benyújtásának feltétele a szerződések jogszerű felmondása és annak hatályba lépése. A törvényben meghatározott módon történő felmondások kiküldése a szükséges és elégséges feltétele a bírósági kereset benyújtásának.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény feltételei mellett a lakásbérleti szerződések felmondásának hatályba lépése után kiürítésre, illetve a hátralékok rendezésére indítunk bírósági eljárást. A helyiségek kiürítésére irányuló peres eljárásokat a legvégső esetben alkalmazzuk; 2013. évben 1 db eljárást kezdeményeztünk a kerületi Bíróságon.

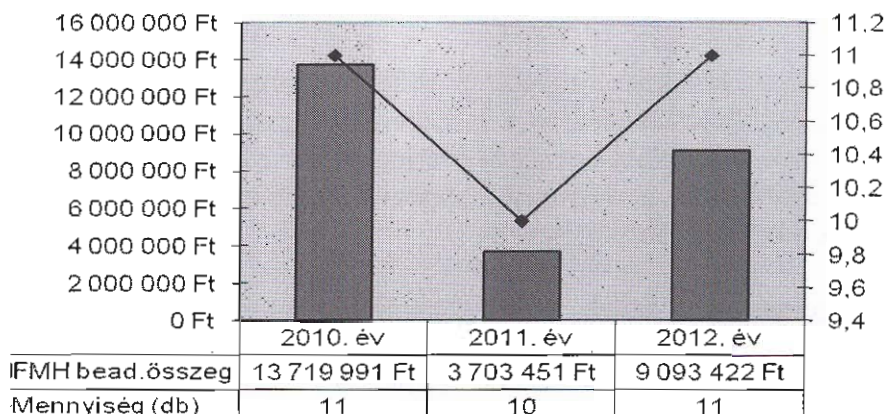
A cégek többsége az általa bérelt helyiségben történt gazdálkodásával termeli ki a bérleti díj összegét. Az Adós hátralékát csak tevékenysége folytatása mellett fizetheti ki, vagy végelszámolással/felszámolással a céget törlik a nyilvántartásból, ezzel hátralékunk is behajthatatlanná válik.

2012. évben 12 db Cég volt felszámolási, vagy végelszámolási eljárás alatt. Ez annyit jelent, hogy a Cégek vagy saját magukat szüntetik meg, vagy külső nyomásra megszüntetésre kerülnek. Tapasztalatunk szerint a Cégek nem alkalmazzák a fizetési haladékot jelentő csődeljárást.

- 2012. évben 1 db cég tekintetében kaptuk meg a behajthatatlansági nyilatkozat"-ot, illetve került törlésre a Cég a felszámolási eljárás utolsó lépéseként 3.770.440 Ft tőke tekintetében kerülhetne leírásra.
- Ezen felül 5 db cég van összesen 10.738.239 Ft hátralékkal végelszámolási eljárás alatt, melynek célja, hogy a társaság elrendezze, lezárja a folyamatban levő ügyeit, kifizesse esetleges tartozásait és szépen csendben megszűnjön. Tehát itt nincs a társaságnak jogutódja, nem válik szét több társasággá, nem olvad be másíkba, nem alakul át. Fontos, hogy végelszámolásnak csak akkor van helye, ha a cég nem fizetéseképtelen, vagyis minden egyes vele szemben fennálló tartozást ki tud egyenlíteni, esetünkben ebből már ketten rendezték felénk teljeskörűen hátralékukat.
- Továbbá 6 db Cégünk áll Felszámolási eljárás alatt. A felszámolási eljárás lefolytatását adós cég bármely hitelezője, vagy a végelszámoló is kérelmezheti. A bíróság ezután megvizsgálja az adós fizetőképességét. Ha ennek során megállapítja fizetéseképtelenségét, elrendeli a cég felszámolását. A felszámolás elrendelésétől kezdve a Társaságunk is csak a felszámolás keretében érvényesíthetjük 12.028.451,- Ft igényeiket az adóssal szemben, vagyis minden hitelezőnek be kell előre jelentenie követelését. Ezen követelések kielégítésének pedig meghatározott sorrendje van. A felszámoló biztos behajtja a cég esetleges követeléseit, és értékesíti annak vagyonát, hogy legyen miből fedezni a tartozásokat, amennyire csak lehet. Az eljárás végén az adós cég megszűnik, törlik a cégjegyzékből, és adott esetben a hátralék behajthatatlanná válhat.

A fizetési meghagyást (továbbiakban: FMH) a Magyar Országos Közjegyzői Kamarához (MOKK) kell eljuttatni elektronikus úton, ami jelentősen meggyorsította az eljárást.

**Nem lakás célú helyiségek
fizetési meghagyása**

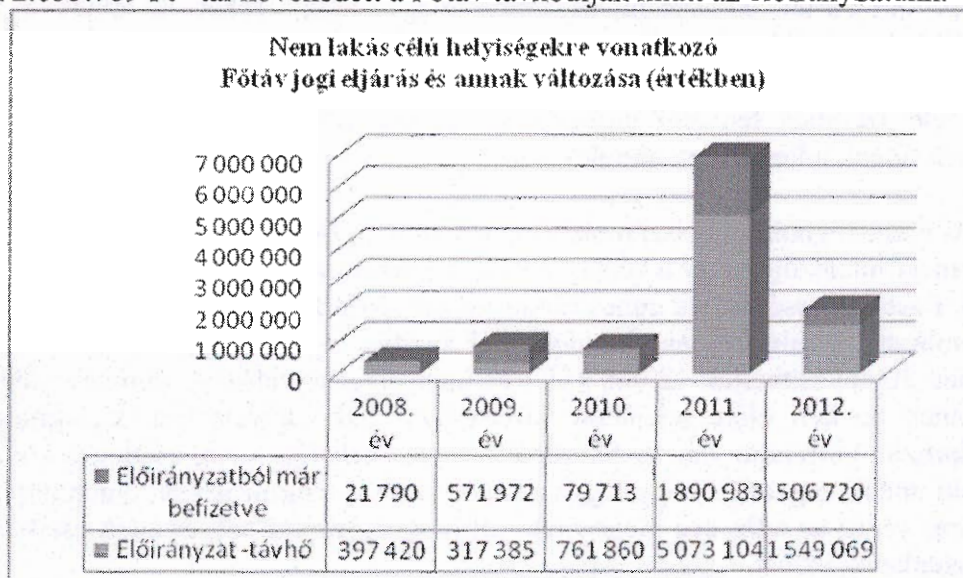


A követeléskezelési csoport, nem lakás célú használatra vonatkozóan 2012. évben összesen 11 esetben 9.093.422,- Ft értékben FMH kibocsátását kérelmezte a MOKK rendszerén keresztül, mely folyamatban van. Eljárási díj címen Társaságunk által 271.906 Ft került kiegyenlítésre MOKK-os utalással.

PERES TÁVHŐ (FÖTÁV, DHK, FÖ-HŐ)

Közületekre vonatkozóan, melybe bele tartoznak a helyiségek és az együttes kérelemmel nem rendelkező lakásbérlet/lakáshasználók a felhalmozott távhődíj tekintetében a Főtáv Zrt. maga indítja el a fizetési meghagyásait.

2012. évben 2.055.789 Ft –tal növekedett a Főtáv távhődíjak miatt az előirányzatunk.



Az előző évek tapasztalatai után 2012. évben (a DHK megállapodással egy időben) teljesítési keretet engedélyeztek a távhődíjak kifizetésére, így (egyetlen kivétellel) nem volt jogi eljárás útján beadott fizetési meghagyás. A Szolgáltató által utolsó jogtanácsos általi felszólító levélre történtek a kiegyenlítések. Ezzel legalább 300.000 Ft többletköltségtől kíméltük meg a helyi költségvetést.

A Városgazdának tudomása van 339.418,-Ft + kamat Önkormányzat általi teljesítésről, de erről a beszámoló készítéséig nem kaptunk hivatalos dokumentumot.

VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSOK

A végrehajtás indítása a végrehajtási jog meglététől függ, amely valamely bírósági ítélet/meghagyás/egység vagy közjegyzői okirathoz kapcsolódik. A közjegyző előtt megkötött szerződések biztosítják a gyorsabb behajtási idő lehetőségét, tekintettel arra, hogy ez esetben kikerülve a keresettel járó peres tárgyalásokat, illetve a fizetési meghagyással járó jogerőre emelkedéssel járó határidő bővítéseket, azonnal végrehajtásra adható. Végrehajtási kényszer alkalmazása eljárások feltételeit a 1994. évi LIII. végrehajtási törvény szabályozza.

2012. évben nem lakás célú helyiségekre vonatkozóan 6 db végrehajtás lett elindítva 8.944.819,- Ft követeléssel.

HELYISÉG KIÜRÍTÉS

Társaságunk együttműködve a Polgármesteri Hivatallal minden esetben külön vizsgálja a lehetséges megoldásokat. Egyeztetéseket folytatunk a Jegyző úrral.

2012. évben 1 db üzlethelyiség kiürítése történt meg 1.700.506,- Ft bérleti díj vagy közüzemi díjak meg nem fizetése miatt. Legtöbbször már üres, nem működő üzletek helyiségeit vagyunk kénytelenek átvenni. Az elhagyott helyiségeket átvétele kizárólag a rendőrség általi kikényszerítés után történhet a Végrehajtó felügyelete alatt. Tapasztalataink szerint a helyiségek bérlői a jogi eljárás megkezdése után még a kiürítés előtt átadják a helyiséget az ezzel megbízott Városgazda Zrt. ügyfélszolgálatán.

Figyelembe kell vennünk azt a tényt is, hogy a kiürítés után itt hagyott hátralékok behajtási rátája nagyon alacsony, hiszen a legtöbb esetben a székhely/telephely megszűnését is jelenti, ami a cég megszűnésével párosul. Ez Kft. esetében egyértelműen behajthatatlanná válik, Bt. esetében a beltag felkutatása nehézkes, gyakran, nincs jövedelmük, sem lefoglalható ingó-, ingatlan vagyontárgyuk. A további nem peres eljárásba bevonás további költségekkel jár, (illeték, végrehajtási előlegek, költségek) amelyeknek a végrehajtás útján történő behajtása szintén kétséges.

A Városgazda Zrt. a kiürítés után a működési engedélyüket is törölteti a nyilvántartásból, bár legtöbbször ez jóval hamarabb megtörténik.

„PIAC” HÁTRALÉKOK

A fizetési meghagyást (továbbiakban: FMH) a Magyar Országos Közjegyzői Kamarához (MOKK) kell eljuttatni elektronikus úton.

A követelésekkel kapcsolatos csoport, Csepeli Piac területére vonatkozóan 2012. évben összesen 1 esetben 248.849,-Ft értékben FMH kibocsátását kérelmezte a MOKK rendszerén keresztül, mely folyamatban van. Eljárási díj címen Társaságunk által 7.345 Ft került kiegyenlítésre MOKK-os utalással.

„VICS” HÁTRALÉKOK

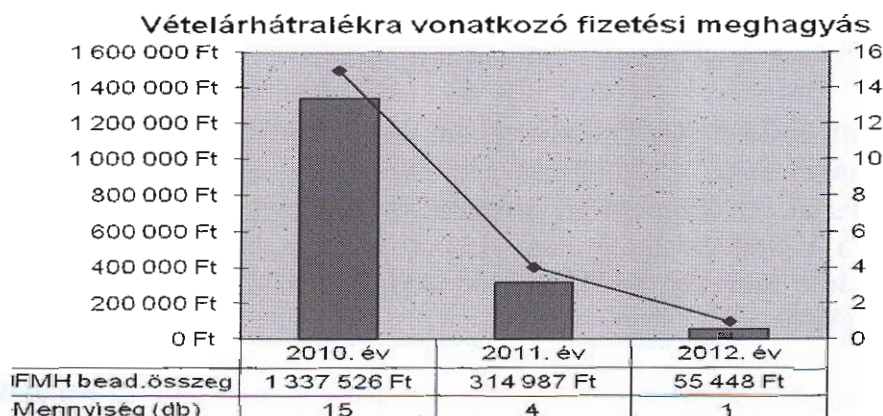
A lakásprivatizáció idején átmenetileg – társasházzá alakulásukig – kezelt többlakásos ingatlanokon a megosztott költségekből az egyes lakásokon keletkezett összegeket a Zrt. időszakos felszólítás, majd fizetési meghagyásos eljárás útján kísérli meg beszedni. Ezen ügyek száma napjainkra számottevően lecsökkent. Jórészüik az időmúlás következtében nem behajtható, leírandó.

VÉTELÁRHÁTRALÉKOK

A részletfizetési kedvezménnyel 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 (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 (Zrt.) nem él.

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



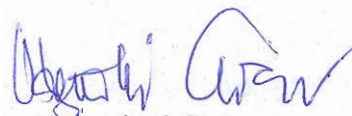
2012. évben 1 db esetben 55.448 Ft értékben lett új eljárás kezdeményezve. A csökkenés egyik oka, hogy elsősorban a törlesztő részt próbálják rendezni, hátra sorolva a közüzemi vagy más jellegű fizetési kötelezettségüket, így a végrehajtás indítása sem Társaságunknál történik, hanem egy tőlünk független végrehajtást kérő kezdeményezésére.

VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSOK

A végrehajtás indítása a végrehajtási jog meglététől függ, amely valamely bírósági ítélet/meghagyás/egység vagy közjegyzői okirathoz kapcsolódik. A közjegyző előtt megkötött szerződések biztosítják a gyorsabb behajtási idő lehetőségét, tekintettel arra, hogy ez esetben kikerülve a keresettel járó peres tárgyalásokat, illetve a fizetési meghagyással járó jogerőre emelkedéssel járó határidő bővüléseket, azonnal végrehajtásra adható. Végrehajtási kényszer alkalmazása eljárások feltételeit a 1994. évi LIII. végrehajtási törvény szabályozza.

2012. évben vételárhátralékra vonatkozóan 6 db végrehajtás lett elindítva 355.012,- Ft követeléssel, ezen felül a vizsgált évben 18 esetben 4.045.281,-Ft értékben csatlakoztunk be a végrehajtási eljárásba.

Budapest, 2013. április 25.


Vágvölgyi György

ingatlangazdálkodási divízióvezető

**BUDAPEST XXI.
KERÜLET**



**CSEPEL
ÖNKORMÁNYZATA**

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

K I V O N A T

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2008. június 12-én** (csütörtökön) **9,00 órai** kezdettel a Csepeli Munkásotthon rendezvénytermében (1211 Bp. XXI. ker. Árpád u. 1. földszint) megtartott ülésén készült jegyzőkönyvből.

Napirend 14. pontja:

a) **Beszámoló az önkormányzat gazdasági társasága behajtási tevékenységéről, javaslat a további intézkedésekre** (165. sz. előterjesztés)

454/2008.(VI.12.)Kt

H A T Á R O Z A T

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a CSEVAK Zrt. a saját behajtási tevékenységéről évente készítsen beszámolót és azt terjessze a Képviselő-testület elé, egyúttal a 103/2006.(II.21.)Kt számú határozatot és annak végrehajtási határidejét módosító 187/2007.(II.20.)Kt számú határozatot hatályon kívül helyezi.

Határidő:

elfogadásra:
végrehajtásra:

azonnal
tárgyévi májusi Kt. ülés

Felelős:

elfogadásért:
végrehajtásért:

Tóth Mihály polgármester
Szenteczky János CSEVAK Zrt. vezérigazgató

25 igen
0 nem
0 tartózkodás

e l f o g a d v a

K.m.f.

