

Képviselő-testületi előterjesztés

2016. október 26.

Tárgy: Tájékoztató a Lakáskonceptióban foglaltak végrehajtásáról

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/1199-1/2016/I.

Melléklet: Makó Város Önkormányzat Lakáskonceptiójának végrehajtása 2016

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport



.....
dr. Szilágyi Tímea

Témafelelős:



.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető

Az előterjesztést látta:



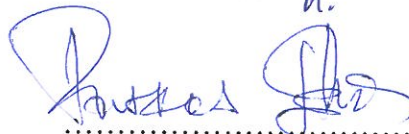
Véleményezésre megküldve:

Egyenlő Esély Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:



.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/1199 -1/2016/I

Üi: dr. Szilágyi Tímea

Tájékoztató

Tárgy: Tájékoztató a Lakáskonceptióban foglaltak végrehajtásáról

Melléklet: Makó Város Önkormányzat Lakáskonceptiójának végrehajtása 2016

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Makó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2015. szeptember 30. napján tartott rendes testületi ülésén fogadta el Makó Város Önkormányzat Bérletés Konceptióját (továbbiakban: Lakáskonceptió), azzal, hogy az abban meghatározott azonnali intézkedéseket tegye meg a Polgármesteri Hivatal, továbbá október hónapjában kerüljön sor a lakásgazdálkodás helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet előterjesztésére, valamint a 2016. évi költségvetés tervezése során legyen figyelemmel a Lakáskonceptióban meghatározott feladatok ellátására.

A helyi lakás- és vagyonrendelet újraszabályozására sor került, ennek során Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 20/2015. (X.28.) és 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendeletei 2015. december 01. napjától hatályba léptek.

2016. évben a fentiek szerinti jogszabályi változásokat követően kerülhetett sor a tényleges intézkedések megtételére Makó Város Önkormányzata részéről, fajsúlyozva és sorrendiséget megállapítva a felmerülő problémák és azok megoldási javaslatai vonatkozásában.

A jelen előterjesztés mellékletét képező „Makó Város Önkormányzatának Lakáskonceptiója 2016” című dokumentum egy szakmai anyag, mely a korábban fennálló hibás vagy nem teljesen megfelelő ügyintézési eljárások feltárását követően irányvonalat tartalmaz arra vonatkozóan, milyen ismérvek mentén kívánja Makó Város Önkormányzata a továbbiakban lakás-és helyiséggazdálkodási feladatait ellátni.

A végrehajtási dokumentációban foglaltak szerint az egységes szakmai irányvonal mentén megkezdődött a vagyongazdálkodási terület átfogóbb felülvizsgálata, és az ennek megfelelő az eljárási rend kialakítása is.

A részletes szakmai ismertetőt az előterjesztés melléklete tartalmazza.

A Lakáskonceptió végrehajtási anyagában megfogalmazott célok és útirányok tényleges végrehajtása sok esetben hosszú időt vesz még igénybe, ahogy a Lakáskonceptió is megfogalmazta: „évtizedes elmaradást azonnal nem lehet felszámolni, azonban kellő határozottsággal, és figyelemmel évek alatt a probléma kezelhető és orvosolható”.

Makó Város Önkormányzatának feltett szándéka, hogy a fentiek szerint intézkedjen a Lakáskonceptióban megfogalmazottak maradéktalan végrehajtása érdekében.

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzőekre tekintettel kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Makó Város Önkormányzat Lakáskonceptiójának végrehajtási dokumentációjában foglaltakat tárgyalja meg, és fogadja azt el, melynek érdekében a következő határozati javaslatokat terjesztem a Képviselő-testület elé:

1. sz. HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a „Makó Város Önkormányzat Lakáskonceptiójának végrehajtása 2016” című tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó város polgármestere
- Makó város jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda Vagyoncsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda Műszaki csoport
- Irattár

2. sz. HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhívja a Jegyzőt, hogy a „Makó Város Önkormányzat Lakáskonceptiójának végrehajtása 2016” című dokumentációban foglalt rövid- és hosszú távú intézkedések végrehajtásáról a Makói Polgármesteri Hivatalon keresztül tegye meg.
2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy az önkormányzat 2017. évi költségvetésének tervezése során legyen figyelemmel a „Makó Város Önkormányzat Lakáskonceptiójának végrehajtása 2016” című dokumentációban meghatározott feladatok ellátására.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző, polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó város polgármestere
- Makó város jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda Vagyoncsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda Műszaki csoport
- Irattár

M a k ó, 2016. október 20.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester



Makó Város Önkormányzat Lakáskonceptiójának végrehajtása

2016.

Bevezető

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. szeptember 30. napján tartott rendes ülésén elfogadta a Lakáskonceptióban foglaltakat, mely egyben előirányozta a továbbiakban szükséges intézkedések kidolgozását és azok végrehajtását is.

Ezzel egyidőben került sor az ingatlangazdálkodást meghatározó két önkormányzati rendelet – Vagyonrendelet és Lakásrendelet- átgondolására és azok újraszabályozására. Az új jogszabályi környezet kialakítása során alapvető cél volt, hogy a Lakáskonceptióban foglalt hiányosságok és a vagyongazdálkodást érintő alapvető problémák megoldásra kerüljenek.

Hangsúlyozni kívánjuk, hogy a feltárt problémák alapvetően nem pár hónap alatt alakultak ki, hanem hosszú évtizedekre visszamenő és sokszor nem következetesen átgondolt lakás-és helyiséggazdálkodási politika következményei.

Ennek megfelelően az eltelt közel egy évben sok esetben csak a rendszer alapjainak kidolgozására kerülhetett sor, de az annak mentén kialakított ingatlangazdálkodás keretei elgondolásunk szerint megfelelnek majd nemcsak a jogszabályokban előírt rendelkezéseknek, hanem a szakmai elvárásoknak megfelelő, mai ingatlankezelési igényeknek is.

Az Innovációs és Városfejlesztési Iroda Vagyoncsoportja az eltelt idő alatt ezért nemcsak szervezeti átalakításon ment keresztül, hanem olyan többletfeladatok ellátását is megkezdte, mely korábban egyáltalán nem vagy helytelenül került ügyintézésre.

A Vagyoncsoport munkája során szorosan együttműködött az Innovációs Iroda Műszaki Csoportjával, mint társcsoporttal, továbbá a követeléskezelés területén a Pénzügyi Irodával.

A bekövetkezett változásokat az alábbiak szerint kerülnek bemutatásra:

1. Jogszabályi környezet változásai

2. Bérbeadót terhelő intézkedési kötelezettségekben bekövetkezett változások

3. Hátralékkezelés

4. Társasházi ingatlanok

Önkormányzati rendeletek

1.1.A Lakáskonceptióban foglaltak szerint az egyik alapvető problémát az okozta a lakásgazdálkodás területén, hogy rendkívül magas volt a határozatlan idejű bérleti szerződések, valamint a határozott idejű, de 5 évre kötött szerződések száma.

A határozatlan idejű bérleti szerződés esetében értelemszerűen kevesebb alkalommal került sor egy-egy bérlő rendszeres ellenőrzésére, mint például egy éves időtartamra szóló szerződések esetében, ahol a jogviszony megújításának egyik feltétele, hogy a bérlő átmenjen azokon a szűrési rendszereken, melyek biztosítják a további rendezett bérbeadás lehetőségét. (Kiemelt tekintettel gondolunk itt a felhalmozott bérleti és közüzemi díj hátralékok rendezésére, továbbá az együttélési követelményeknek megfelelő magatartás tanúsítására.)

Ennek megfelelően a 20/2015. (X. 28.) önkormányzati rendeletben–Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról- szabályozásra került, hogy a lakásbérlemények határozott időre szóló szerződés alapján, 1 évre adhatóak bérbé.

Az új rendelet hatályba lépésével, pályázati úton mindösszesen 5 db lakásbérleti szerződés megkötésére került sor 1 éves időtartamra.

Az öt nyertes pályázat közül *három esetben szociális, míg kettő esetben költségelvű* alapon került kiutalásra a lakásbérlemény.

Fentiek amiatt bírnak kiemelt jelentőséggel, mert már a Lakáskonceptió is tartalmazta, hogy rendkívül sok a szociális alapon kiutalásra került bérlemény, annak ellenére, hogy indokolt lehetne a magasabb bérleti díjon történő bérbeadás.

Ráadásul az ingatlangazdálkodás egyik fajsúlyos eleme, hogy a bérbeadónak tisztában kell lennie az ún. költség-haszon elemzéssel, vagyis azzal, hogy adott paraméterek alapján milyen feltételekkel és milyen bérleti díj összegért kerül sor bérbeadásra, figyelemmel az ingatlan rendeltetészerű üzemeltetésének költségeire és a várható bevételekre.

Azokban az esetekben, ahol a jogszabályi rendelkezések lehetőséget adtak rá, 26 alkalommal került sor bérleti szerződés meghosszabbítására.

A bérleti szerződések meghosszabbítása során külön figyelem kísérte azt, hogy csak olyan bérlők esetében kerüljön erre sor, akinek nincsen sem bérleti sem pedig közüzemi díj hátraléka, és a szerződés lejártának napjáig nem érkezett vele szemben lakóközösségi panasz az együttélési magatartási szabályok megszegése miatt.

Az együttélési szabályok megszegésének figyelemmel kísérésére pedig két irányból is lehetőség mutatkozott az Önkormányzat részére, egyrészt a bérleményellenőrzések során elkészített jegyzőkönyvben foglaltak alapján, másrészt pedig a társasházi közgyűléseken jelen lévő önkormányzati képviselőnek előadott társasházi panaszok rögzítésével.

Az eltelt közel egy évben mindösszesen *hat társasház vonatkozásában kezdeményezett az Önkormányzat intézkedést ott lakó bérlő magatartásával kapcsolatosan*, így a Deák Ferenc u. 13, a Tömörkény u. 1., a Rudnay Gy u. 2/AB, a Fűrész u. 7, a Fűrész u. 9. és a Návay Lajos tér 10. szám alatti ingatlanokban lakó személyekkel szemben.

Megjegyezni kívánjuk, hogy fenti ingatlanok mind vegyes tulajdonban lévő társasházak, ezen számadatok között így nem szerepelnek azon ingatlanok bérlőivel szemben kezdeményezett jogi eljárások, akik teljes egészében 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő épületekben laknak.

Kiemelt figyelmet fordítunk így többek között a Vásárhelyi u. 49. szám alatti ingatlanban lakó bérlőkre, tekintettel arra, hogy az ott lakó személyekkel kapcsolatosan is érkezett megkeresés más, szomszédos lakóközösségek részéről.

Jelen dokumentum megírásával egyidőben van ugyanis folyamatban rendkívüli bérleményellenőrzés a Vásárhelyi u. 49. szám alatti lakók vonatkozásában, melynek során már egy esetben jogszerűtlen albérletbe adás fennállása került megállapításra a helyszínen ellenőrzést végző Vagyoncsoport részéről.

A kapcsolódó intézkedések ebben az esetben is végrehajtásárákerültek.

1.2. A Lakáskonceptió alkotása során egyértelműen megfogalmazásra került az az igény is, hogy ahol lehet, egyszerűsíteni szükséges az ügyintézési hatáskörök rendszerét, lehetőséget teremtve ezáltal a piaci viszonyok szerinti, rugalmas és önkormányzati érdeknek is megfelelő eljárási formáknak.

Különös tekintettel merült ez fel a pályázati kiírások során, melyek korábbiakbankizárolagosan képviselő-testületi hatáskörben történtek.

A rendelet elfogadásával a lakáspályázatok kiírása, míg a nem lakás célú helyiség pályázati kiírásánál azok kihirdetése is polgármesteri hatáskörbe került át.

Olyan fontos tárgykörök kerültek továbbá átgondolásra, melyek alapvetőek voltak a mindennapi ügyintézés végrehajtása során, így a bérleti szerződések felmondásának, továbbá közös megegyezéssel történő megszüntetésének kérdéseiben is.

A lakás-és helyiségbérleti szerződések felmondása és a közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetés korábban képviselő-testületi hatáskörben állt, a szerződések jogszerű felmondásának végrehajtása emiatt jelentősen nehézkessé vált.

Elég arra gondolnunk ebben az esetben, hogy amennyiben díjfizetés elmaradása miatt kíván a bérbeadó felmondási jogával élni, a Lakástörvény értelmében erre 2X8 nap áll a rendelkezésére; egyszer a fizetési felszólítás szerinti díjfizetésre irányuló 8 napos határidő kifizetésével, másodsor pedig teljesítés elmaradása esetén a levél bérlő általi átvételétől számított újabb 8 napos határidő figyelemmel kísérésével.

- Könnyen kiszámítható, hogy fenti egzakt jogi rendelkezések betartása majdhogynem lehetlenné tették a bérbeadó fentiek szerinti intézkedési jogát és kötelezettségét, hiszen minden ilyen esetben képviselő-testületi ülést kellett volna összehívni a kérdés eldöntésében.
- Feltételezhetően ez volt az egyik oka ezért annak, hogy alig került sor Makó Város Önkormányzata részéről bérleti szerződés felmondására díjfizetés elmaradása miatt, ezzel növelve a későbbiekben bemutatandó követeléskezelés területén okozott problémákat.
- Természetesen nem az a célja jelen esetben sem az Önkormányzatnak, hogy minél gyorsabban és hamarabb kerüljenek felmondásra bérleti szerződések, de álláspontunk szerint az olyan esetekben, ahol már nem áll rendelkezésre egyéb jogi eszköz, ott élni szükséges vele.
- Alkalmazni szükséges ezt a szankciós eszközt, amely megakadályozza a követelésállomány növekedését, a renitens nem fizető bérlők esetében jelzéssel élni feljűk, hogy tudunk a problémáról és amennyiben szükséges intézkedést kezdeményezűnk.
- Tapasztalataink szerint fenti bérbeadói beavatkozás sok esetben még a probléma komplexebbé válása előtt orvosolni tudja a kialakult problémát.

- Nem elhanyagolható szempont továbbá az sem, hogy a következetes bérbeadói magatartás rendszert és keretet teremt a bérlők részére is, ezzel elősegítve azt, hogy kialakuljon a jobbiztonság elve, és minden bérlő úgy gondolja, hogy a jogszabályi rendelkezések mindenkire vonatkoznak, akik bérleti jogvisztonnyal rendelkeznek önkormányzati tulajdonban álló bérlemény vonatkozásában.
- Példaként kívánjuk itt felhozni az egyik nem lakás célú bérleményt bérlő cég ügyét, ahol a határozott követeléskezelési eljárás megindítását követően, a helyiségbérleti szerződés felmondásával sikerült azt elérni, hogy több mint 8,5 millió Forint összegű helyiségbérleti díj hátralék kerüljön befizetésre az Önkormányzat részére, abban az ügyben, ahol bérlő gyakorlatilag hosszú évek óta nem, vagy hiányosan teljesíti fizetési kötelezettségét.
- Kiemelendő még a hatáskörökkel kapcsolatosan, hogy megjelent egy új szerv, a Lakásügyi Tanácsadó Testület, mely nevéből adódóan is azért jött létre, hogy szakmailag segítse munkájában az aktuális döntéshozókat. Ennek érdekében olyan személyek is tagjai a Testületnek, akik a mindennapi ügyintézés során tapasztalt problémákból levont tanulságok alapján, valóságos segítséget tudnak nyújtani egy-egy ügygel kapcsolatosan. (Jegyzői Iroda vezetője és a Vagyongcsoport egyik tagja is részt vesz a Testület munkájában.)
- A Lakásügyi Tanácsadó Testület teljesen új jogkörben eljárva előzetesen elbírálja továbbá a bérlők részletfizetési kérelmét, annak polgármesteri hatáskörben történő eldöntését megelőzően.

Fentiek szintén jelentős változást okoztak a bérlőkkel megkötendő részletfizetési megállapodások rendszerében is, hiszen lényegesen több megállapodás megkötésére került sor, mint az előző években.

A megállapodások jogi tartalmának komolyságát, és azt, hogy az Önkormányzat valóban partnereként kezeli a bérlőjét, egyértelműen igazolja az, hogy a megállapodások polgármesteri hatáskörben kerülnek aláírásra, a korábbi csoportvezetői jogosultság helyett.

1.3 A Lakáskonceptióban foglaltak szerint alapvető probléma volt a korábbiakban, hogy a bérlemények általános műszaki állapota nem volt megfelelő, számadatokkal került igazolásra az, hogy milyen kis összegben került elvégzésre karbantartási-felújítási munka mind a lakások, mind pedig a nem lakás célú bérlemények vonatkozásában.

Emiatt aztán maga a helyi lakásrendelet sem tartalmazott semmilyen konkrét rendelkezést a bérlemények műszaki állapotára vonatkozóan, sem bérlői, sem pedig bérbeadói oldalról tekintve.

A vagyongazdálkodás meghatározó alapját képezi az, hogy a vagyonnal rendelkező szerv milyen módon tesz eleget az állagmegóvási kötelezettségének, így megőrizve a rábízott vagyon eszmei és valóságos értékét.

Amennyiben nem működik megfelelően a szükséges állagmegóvás az ingatlangazdálkodás területén, ráadásul azt még a vonatkozó önkormányzati rendelet sem tudja megfelelően szabályozni, akkor ez elkerülhetetlenül veszteséges és további problémákra okot adó vagyongazdálkodást eredményez.

Gondoljunk csak arra, hogyan kérhető számon egy bérlőn a rá tartozó karbantartási kötelezettség teljesítése, ha adott esetben az ingatlan átadásakor sem volt megfelelő műszaki állapot?

Hogyan várható el ezek után egy bérlőtől, hogy rendszeresen teljesítse fizetési kötelezettségét, ha arra panaszkodik, hogy nem működik a kéménye, beázik a tető, vagy kiesik a bérlemény ablaka?

Fentiekben leírtak miatt vált sürgőssé, hogy az új lakásrendelet konkrétan tartalmazzon rendelkezéseket helyi szinten arról, milyen jogok illetik meg és kötelezettségek terhelik a bérbeadót és bérlőt.

Szabályozásra került így többek között:

- az átalakítási, korszerűsítési munkákkal kapcsolatos bérbeszámítási megállapodás megkötésének lehetősége-mely minden tekintetben előremutató gazdaságpolitikai elv, hasonlóan a nagyvárosokban is érvényesített mai ingatlangazdálkodási szemlélethez,-
- a bérlemények műszaki átadás-átvételének rendje,
- továbbá a kiemelten hangsúlyos nyílászáró csere, felújítás kérdése, és az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszerek hibáinak bérlőt és bérbeadót terhelő javítási kötelezettsége.

1.4 A helyi lakásrendelet újraszabályozása során figyelemmel voltunk a mindennapos, bérlőkre vonatkozó magatartási problémákra, melyek nagymértékben megnehezítették a bérbeadói ügyintézését.

Emiatt aztán a rendeletben két ponton is beépítésre került a fentieket szabályozó eljárási rend:

- nevesítésre került, hogy a *bérlőknek eleget kell tenniük az alapvető együttélési, beilleszkedési kötelezettségeknek,*
- másrésről pedig nem lesz jogosult szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra az a személy, akinek bérleti jogviszonya *„neki felróható okból 5 éven belül szűnt meg, 5 éven belül kilakoltatták, vagy bérlakást helyreállítatlan állapotban adott vissza, a visszaadástól számított 2 évig... ”.*

Fenti szigorító rendelkezések alapján várható, hogy a lassanként változó bérlői környezetben ténylegesen pozitív változások következnek be, mely a lakóközösségek nyugalma érdekében eredményezni fogja.

Mindezzel összefügg, hogy a rendeleti változásokkal együttesen Makó Város Önkormányzat új típusú tulajdonosi magatartásként intézkedett a társasházi közgyűléseken történő önkormányzati tulajdonosi képviselő érdekeiben.

Ennek során lehetőség adódott arra is, hogy helyben, a lakóközösség tájékoztatását követően, problémáik megismerése után tudjon intézkedést kezdeményezni a renitens bérlőkkel szemben.

1.5 A Lakáskonceptió megfogalmazta, hogy nagyon sok olyan költséget fizet az Önkormányzat a bérlők helyett, mely nem a bérbeadót terhelné.

Megkívánjuk jegyezni, hogy ez a helyzet áll fenn akkor is, amikor az *Önkormányzat magántulajdonosok helyett fizet közös költséget, csupán azért, mert a társasházi ingatlanok egyáltalán nem, vagy nagyon rosszul működnek üzemelés szempontjából,* és a tulajdonosok, közös képviselők sok esetben nem rendelkeznek információval az alapvető jogszabályi rendelkezésekről sem.

Ennek eredménye, hogy az Önkormányzat hosszú évekre visszamenőleg teljesített olyan kifizetéseket, melyek nem kizárólagosan az önkormányzati tulajdonra vonatkozóan kerültek megállapításra. (Erről továbbiakban majd a társasházi ingatlanok működésével kapcsolatos alpontnál kívánunk részletesen kitérni.)

Tekintettel arra, hogy a helyi lakásrendelet nem tartalmazott rendelkezést arról, a 100%-os önkormányzati tulajdonban álló épületeknél közüzemi szerződéssel nem rendelkező bérlők esetében hogyan kerüljön áthárításra az általuk elfogyasztott vízdíj összege; gyakorlatilag ennek költsége nem került érvényesítésre a bérlőn. Ez azt jelenti, hogy a bérbeadó Önkormányzat fizette meg hosszú időn keresztül a bérlő fogyasztása után keletkezett vízdíj összegét.

A lehetetlen joghelyzet és az Önkormányzat gazdasági érdekvédelmére tekintettel ezt a helyzetet is rendezni kellett az új lakásrendeletben, az alábbiak szerint:

- általánydíj bevezetése azon bérlők esetében, ahol nincs közüzemi szerződés, vagy felmondásra került, melynek mértéke $5 \text{ m}^3/\text{fő}/\text{hó}$,
- ahol vízvételi lehetőség csak udvari kifolyóról biztosított, ott $2 \text{ m}^3/\text{fő} /\text{hó}$ került megállapításra.

A vízdíj tehát fenti rendelkezés alapján áthárításra került az érintett bérlőkre, a rendelkezésre álló adatok alapján:

- *évi 104.820,-Ft összegben*, vagyis korábbi időszakban minimálisan ekkora összeget fizetett meg az Önkormányzat azon bérlők helyett, akiknek udvari kifolyóról van biztosítva a vízvételzés.

Annak érdekében továbbá, hogy az Önkormányzat támogassa a vízfogyasztás mérésére szolgáló almérő óra felszerelését, szabályozásra került, hogy annak első esetben történő felszerelési költsége a bérbeadó Önkormányzatot terhelje, a további hitelesítés pedig a bérlő feladata.

Ennek érdekében a Vagyoncsoport az elmúlt egy év alatt mindösszesen:

- 417.000,-Ft, azaz négyszáztizenhétezer forint összegben intézkedett almérő óra felszerelése érdekében, 44 önkormányzati tulajdonban lévő lakás és nem lakás célú bérlemény vonatkozásában.

1.6. Jogszabályi változásokra nem csupán a lakásrendeletben, de a kapcsolódó vagyonrendeletben is sor került.

A Lakáskonceptió tartalmazta, hogy a hátralékkezelésre, behajtási eljárások lefolytatására irányuló rendszer nem került megfelelően kiépítésre az érintett társ csoportok között, de a megbízott jogi képviselővel sem.

Alapvető fontosságú, hogy a behajtási eljárások kialakítása megfeleljen a jogszabályi rendelkezéseknek, feltérképezésre kerüljenek a jelentős összegű hátralékot felhalmozó adósok, akikkel szemben meginduljanak a határozott jogi lépések, ezzel mintegy hatást gyakorolva a többi nem fizető ügyfél fizetési hajlandóságára is.

Azonban nem kerülhetett sor fentiek szerinti rendszer kialakítására, amíg a vagyonrendelet nem tartalmazta a követeléskezelésre vonatkozó olyan rendelkezéseket, melyek addig abból hiányoztak.

A behajtási eljárásokat szabályozó, arra vonatkozó helyi rendelet, mint alkalmazandó jogszabályi alap nélkül ugyanis nem lehetséges egységes módon kezelni a több társ csoportot érintő eljárások lefolytatásának módját, és annak végrehajtását.

Fentiek megszüntetése érdekében ezért szabályozásra került többek között, hogy az egyes jogi eljárások kapcsolódó költségei hogyan kerüljenek átterhelésre az adósokra, milyen feltételekkel és milyen hatáskörben eljárva kerülhet sor részletfizetési megállapodás engedélyezésére.

A leírtak egyrészről segítettek kialakítani az egységes hátralékkezelés rendszerét, másrészről pedig védtek az Önkormányzat gazdasági érdekeit, hiszen az Önkormányzat által megelőlegezett költségek érvényesítésre kerültek az adósokon.

A vagyonrendelet módosítása továbbá azért is szükséges volt, mert a behajtásokból befolyó pénzeszszegek jelenthették az egyik pénzügyi alapját a korábbiakban nem megvalósított, de szükséges karbantartási-és felújítási munkáknak.

A jogszabályi rendelkezések változásának eredménye az alábbiak szerint összegezhető:

- **határozott idejű szerződéskötések az eddigi határozatlan időtartam helyett,**
- **bérleti szerződések meghosszabbításánál fokozott figyelem gyakorlása bérbeadó részéről,**
- **bérlemények műszaki állapotára vonatkozó bérlői-bérbeadói kötelezettségek rögzítése a helyi rendeletben,**
- **társasházi együttélési magatartási szabályok betartási kötelezettségének rögzítése a helyi rendeletben, társasházi Szervezeti és Működési Szabályzat megküldése az önkormányzati bérlők részére,**
- **vízdíj áthárítása helyi rendelet alapján a bérlők részére,**
- **követeléskezelésre vonatkozó rendelkezések újraszabályozása.**

2. A Bérbeadót terhelő intézkedési kötelezettségek vonatkozásában bekövetkezett változások

A Lakáskonceptió jól megfogalmazta, alapvető ingatlankezelési problémát jelent, hogy nem minden esetben történtek meg azok a szükséges bérbeadói intézkedések, melyek hiánya később fokozott nehézséget okozott a napi ügyintézés ellátása során.

Ahhoz, hogy elvárásokat megfogalmazzunk és érvényesítsünk a bérlők felé, első körben a korábbiakban tapasztalt bérbeadói magatartáson kellett változtatást eszközölni.

2.1 Bérleményellenőrzések

A legfontosabb dolog az volt, hogy rendelkezésre álljanak azok a bérleményellenőrzési jegyzőkönyvek, melyek a későbbiek során segítik a felelős vagyongazdálkodási ügyintézés.

Bár a Lakástörvény tartalmazza ugyan hatályba lépése óta, hogy évi egy alkalommal sort kell keríteni a szükséges ellenőrzésekre, azok végrehajtása vagy nem történt meg teljes körűen, vagy ha meg is történt, annak kiértékelésére és a szükséges további intézkedések megtételére nem került sor.

Ezt a hibás bérbeadói magatartást változtattuk meg annak megfelelően, hogy **2016. október 20. napjáig, vagyis a Lakáskonceptió elfogadását követő egy év alatt sor került a teljes lakás-és helyiségállomány ellenőrzésére, kétféle jegyzőkönyv felvételével.**

Felismerve ugyanis azt, hogy nem elég csak ingatlankezelési szempontból végrehajtani az ellenőrzést, de szükséges egyben a bérlemény műszaki állapotának felmérése is; a fenti ellenőrzések során a Vagyon-és Műszaki Csoport együttesen mérte fel a problémákat, rögzítette az adatokat.

Fentiek magas szintű együttműködést eredményeztek a két csoport között, különös tekintettel arra, hogy az elmaradt bérbeadói feladatok végrehajtását a napi szintű feladatok ellátása mellett oldották meg az érintettek.

A Vagyoncsoport által felvett jegyzőkönyvek tartalmazzák a bérlő összes személyes adatát, a bérleményben lakó személyek számát, adatát, a szerződés időtartamát, továbbá az esetleges követeléskezelésre indított jogi eljárás ismertetését.

Ezeknek az adatoknak az alábbiak miatt van fontos szerepük:

- személyes adatok hiányában nem indíthatóak meg a végrehajtási eljárások adósokkal szemben, mivel az kötelező eleme a végrehajtási lapoknak. Mivel nagyon sok a régi típusú szerződés, ezek az adatok több esetben egyáltalán nem kerültek feltüntetésre a dokumentumokon,
- a bérleményben ténylegesen lakó személyek számának ismerete fontos, ha vízárával nem rendelkező bérlő vízdíj átalányát kívánja kiszámlázni a bérbeadó, mivel annak összege személyek száma alapján került megállapításra,
- a meginduló jogi eljárásokról való helyszíni tájékoztatás az adósokban nagyobb „nyomot” hagy, mint egy egyszerű felszólító levél kiküldése,
- súlyosabb jogesetekben a bérleti szerződések felmondásához és a további intézkedésekhez szükséges, hogy pontosan tudjuk kik és hányan lakják a tárgyi bérleményt.

A Vagyoncsoport által felvett jegyzőkönyvek mellé pedig elkészítésre kerültek a Műszaki Csoport jegyzőkönyvei is, melyekben ismertetésre kerültek a bérlemények legfontosabb műszaki paraméterei (építési mód, fűtési lehetőség, komfortfokozat, m², nyílászárók, elektromos vezetékek, kapcsolók, dugaljak, stb), egyben jelölve azt is, ha további műszaki intézkedést igénylő állapot áll fenn.

Természetesen fentiek azzal lesznek igazán teljes értékű dokumentumok, ha a szükséges bérbeadói intézkedések megtörténnek az esetlegesen felmerülő hibák, hiányosságok megszüntetésére.

A bérleményellenőrzési jegyzőkönyvek átvizsgálása fenti szempontból folyamatos, nem szabad azonban figyelmen kívül hagyni, hogy évtizedes elmaradásokat szükséges most pótolni.

Az is valószínűnek mutatkozik, hogy a kapcsolódó intézkedések megtétele nem azért maradt el, mert az érintett ügyintéző azt elmulasztotta, hanem mert nem volt olyan egységes ingatlankezelési gyakorlat, mely alkalmas volt a kialakult helyzet mindennapi és jogszabályoknak megfelelő kezelésére.

2.2. Műszaki intézkedések

A Lakáskonceptió is tartalmazta, hogy az ingatlanállomány műszaki állapota, és kifejezetten a lakásbérleményeké nem megfelelő.

Sok helyen kifejezetten rossz a lakások állapota, mivel a szokásos állagmegóvási munkálatok elvégzésére nem került sor.

A Lakáskonceptió adatai tartalmazták például, hogy átlagosan mennyi pénzt fordított az Önkormányzat például *2013. évben karbantartási és felújítási munkálatok elvégzésére, ez a szám 210 bérlakásra - karbantartás tekintetében- 160.000,-Ft volt. Felújítási munka elvégzésére pedig nem került sor.*

Ezzel szemben 2015. nyaratól kezdődően teljesen új alapokon indult meg a szükséges műszaki intézkedések végrehajtása az alábbiak szerint:

Heti rendszerességgel került sor szakmai egyeztetésre a Műszaki és Vagyoncsoport között a bérlemények műszaki állapota és a panaszbeadványok kezelése vonatkozásában.

Meghatározásra kerültek azok a műszaki hibák, melyek elsőbbséget élveztek a többi meghibásodás mellett, így

- a tetőbeázások,
- az elektromos meghibásodások,
- a kémények, és
- a gázkészülékek felülvizsgálata.

Minden kivitelezési munka tételes árajánlat alapján kerül elfogadásra, és a későbbiek során műszaki átvételre, azt igazoló dokumentum alapján. Ez azért fontos, mert valóságosan látható és dokumentálásra került, hogy egy adott műszaki munka valójában átvételre került-e az Önkormányzat részéről.

Külön kiemelendő továbbá az, hogy a bérleményekhez tartozó kémények műszaki állapota szinte kivétel nélkül rossz. Ennek érdekében még 2015. év nyarán a Vagyoncsoport felvette a kapcsolatot a Kéményseprőipari Kft.-vel, mint szakhatósággal a további szoros együttműködés érdekében.

Sor került előzetes kéményvizsgálati jegyzőkönyvek kérésére az Önkormányzat részéről, vizsgálatot kérve az adott kéménnyel kapcsolatosan, és a műszaki hibaelhárítást követően utólagos vizsgálati jegyzőkönyv kérésére is, mely a továbbiakban igazolja a bérbeadó intézkedési kötelezettségének teljes körű végrehajtását.

A műszaki munkálatok elvégzése során tisztázásra kerültek, hogy milyen munkálatok terhelik a bérlőt, bérbeadót, továbbá melyek kapcsolódnak társasházi közös tulajdon szerkezeti részeihez.

Ez azért bír különös jelentőséggel, mert a helyi lakásrendelet most már egyértelműen tartalmazza a bérlőre és bérbeadóra tartozó műszaki feladatokat, elősegítve azt, hogy ténylegesen olyan feladatokat fizessen meg az Önkormányzat, ami rá tartozik.

Természetesen nagyon nehéz élesen elválasztani a két dolgot egymástól abban az esetben, ha a bérbeadó maga sem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adta át sokszor a tárgyi bérleményt, illetőleg hiányoztak azok az alapvető ellenőrzési kötelezettségek, melyek elmulasztása miatt nem is kerülhetett volna sor a bérlemény bérlő részére történő átadására.

E helyütt három ide vonatkozó fontos műszaki kérdést szeretnénk felvázolni:

- **gázkészülékek, illetőleg csatlakozó alapvezetékek felülvizsgálata,**
- **érintés-és villámvédelmi szabványosság betartása,**
- **klímák és kazánok kötelező karbantartása.**

A gázkészülékek, csatlakozó alapvezetékek felülvizsgálata

A lakásbérlemények bérlő részére történő átadása során a bérbeadó felelősséget vállal azért, hogy rendeltetésszerűen használható a tárgyi bérlemény. Természetesen mindez vonatkozik azokra a berendezési tárgyakra is, melyek a bérleményen belül találhatóak meg.

A jelenlegi egyik műszaki anomáliát az jelenti, hogy a lakásokban lévő gázkészülékek, gáztűzhelyek sok helyen nem használhatóak, javításra, vagy cserére szorulnának. Az elmúlt évben egy alkalommal már született bírósági ítélet, mely elmarasztalta Makó Város Önkormányzatát azért, mert éveken keresztül nem csináltatta meg az adott lakásban lévő gázkazánt és vízmelegítőt, annak ellenére sem, hogy arra a bérlő több alkalommal felszólította a bérbeadót, mivel nem tudta használni tárgyi lakást.

A 4. P. 20.374/2015/9. szám alatti bírósági ítéletben foglaltak szerint: „*A lakástörvény szerint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas , ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő része és a lakásberendezések üzemképesek... Jelen perbeli tényállás alapján a bíróság álláspontja szerint az megállapítható volt, hogy a bérlő azaz alperes az őt terhelő karbantartási kötelezettségének eleget tett. A bíróság álláspontja szerint a felperest terhelte tehát azon kötelezettség, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatát megfelelően biztosítsa, azaz a felkért szerelő javaslatát megfogadva a gázkészüléket kicseréli és így biztosítja az ingatlan melegvíz és fűtés ellátottságát... ”.*

Tekintettel arra, hogy a bíróság nem adott helyt felperesi Önkormányzat keresetének, nem ítélte meg az érvényesíteni kívánt 150.120,-Ft összegű elmaradt lakásbérleti díj tartozást sem. A hátralékot emiatt behajthatatlan követelésként kellett a továbbiakban nyilvántartásba venni.

Hangsúlyos kérdés továbbá a gáz csatlakozó vezetékek és felhasználói berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálatáról szóló **19/2012. (VII.20.) NGM rendeletben foglaltak maradéktalan végrehajtása**, tekintettel arra, hogy tárgyi szakági jogszabály szerint meghatározott időpontban el kell végezni a gáz csatlakozó vezetékek és felhasználói berendezések műszaki –biztonsági felülvizsgálatát.

A jogszabály szerint „*ha a felhasználó egyetemes szolgáltatásra jogosult, az 1981. január 1-je előtt vagy ismeretlen időpontban üzembe helyezett felhasználói berendezés vagy csatlakozóvezeték esetében az az ingatlantulajdonos a földgázelosztói engedélyesnél 2014. december 31. napjáig köteles bejelentést tenni, melyben megrendeli az első műszaki biztonsági felülvizsgálatot.*”.

Fenti rendelet előírásai szerint 2014. év végéig kellett megtenni a kötelező bejelentést, 2015. év végéig pedig a helyszíni vizsgálatot az arra jogosult szakember bevonásával, aki a gázszerelők engedélyezéséről és nyilvántartásáról szóló miniszteri rendelet szerint műszaki-biztonsági felülvizsgálatra jogosító engedéllyel rendelkezik.

A felülvizsgálat során feltárt hibákat az ingatlantulajdonosnak 2016. december 31. napjáig kell elvégeztetnie.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok többségénél nem található konkrét dokumentum az üzembe helyezés időpontjáról, továbbá 1981. előtt épült épületek is érintettek, a kötelező bejelentést meg kellett volna tenni 2014. év végéig.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a szakági rendelet 2012. szeptember 1. napján lépett hatályba, a jogalkotó pontosan azért adott több mint két évet az intézkedések kidolgozására és végrehajtására, mert a megvalósítandó műszaki tartalom igen komplex, tekintettel a bérbeadói- bérlői-magántulajdonosi érintettségre.

A fentiek szerinti intézkedések megtételére azonban nem került sor, a probléma súlyának felismerése miatt azonban mindenképpen szükséges ügyintézés kezdeményezni, mely az alábbiak szerint történt eddig meg:

- a bérleményellenőrzésekre vonatkozó bejárások során nemcsak a szokásos ellenőrzésre került sor, hanem kifejezetten a fentiek szerinti dokumentumok meglétének vizsgálatára is; az ellenőrzések időpontjáról szóló bérbeadói megkeresések kifejezetten tartalmazták ezeket a felhívásokat,
- kapcsolatfelvételre került sor a földgázelosztó engedéllyessel,
- tekintettel arra, hogy bármilyen hiba felmerülése esetén féltő, hogy az ingatlan kizárásra kerülhet a szolgáltatásból, mely esetben a szolgáltatás visszaállítása tervezetessel és azt követő konkrét kivitelezési munkával jár, a *Vagyonscsoport 2016. évben azonnal intézkedett erre a jogcímre vonatkozó külön költségkeret elkülönítésére, négy millió forint összegben.*

Érintés-és villámvédelmi vizsgálatok

Az ingatlanokra vonatkozó műszaki dokumentumok átnézését követően egyértelműen kiderült, hogy nem biztosított megfelelően a bérlemények jogszabály szerinti kötelező felülvizsgálata érintésvédelmi, ahol szükséges, ott villámvédelmi szempontból sem.

2013. évben sor került érintésvédelmi jegyzőkönyvek kiállítására főként a lakásbérlemények szempontjából, azonban a jegyzőkönyvben foglalt hiányosságok megszüntetésére nem került sor az Önkormányzat részéről.

Fentiekon túlmenően nem került ellenőrzésre a bérbeadó részéről a bérlőket terhelő intézkedési kötelezettség sem az érintésvédelemmel kapcsolatosan, annak ellenére, hogy a Lakástörvény tartalmazta egyértelműen, hogy milyen feladatok tartoznak bérlői, bérbeadói feladatkörbe.

A 2015. évben elkészítésre kerülő helyi lakásrendelet pedig már konkrétan szabályozza, hogy a bérbeadónak és bérlőnek milyen kötelezettségei vannak az érintésvédelem szempontjából. (35-36.§)

Felmerül kérdésként azonban, hogyan kérhető számon a bérlőn az őt terhelő kötelezettség, ha adott esetben az nem kerül igazolásra a bérbeadó részéről sem?

Folyamatban lévő intézkedések fentiek megszüntetése érdekében:

- a Vagyonscsoport átnézte a rendelkezésre álló dokumentumokat, ebből külön készített ingatlanjegyzéket,
- Műszaki Csoport fajsúlyozta a fennálló problémákat ingatlanonként,
- árajánlatok beszerzésére került sor adott műszaki tartalom megvalósítására,
- Vagyonscsoport intézkedett a szükséges elektromos munkák pénzügyi fedezetének elkülönítésére, ezen a jogcímen *megközelítőleg hatmillió forint összegben,*
- Vagyonscsoport megkeresésére becsatolásra kerültek a nem lakás célú bérlemények vonatkozásában a bérlőkre vonatkozó érintésvédelmi jegyzőkönyvek, melyek vizsgálata még folyamatban van bérbeadói részről.

A felülvizsgálatok során különös figyelmet fordítunk azokra a bérleményekre, ahol a 2013. évben vagy azt követően keletkezett jegyzőkönyvek szerint baleset-vagy életveszély állhat fenn.

Jelenleg sor kerül a Vásárhelyi u. 49. szám alatti lakásbérlemények átfogó felülvizsgálatára és a műszaki intézkedések soron kívüli megtételére.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján a legóvatosabb becsléssel is *megközelítőleg bruttó 300.000,-Ft-ba került most egy-egy bérlemény elektromos helyreállítása.*

Klímák és kazánok kötelező karbantartása

Az ingatlanokhoz tartozó klímák és gázkazánok vonatkozásában szintén nem került sor karbantartási szerződés megkötésére arra jogosult és szakavatott céggel, pedig a rendszeres karbantartás nagymértékben hozzájárul ezen berendezések élettartamának megnöveléséhez, továbbá a szükséges javítási munkálatok költségeinek csökkentéséhez.

2015. év nyarán például a Korona klímája ment tönkre vezérlő panel egység hibája miatt, a helyreállítás mindösszesen hatszázezer forintba került.

Annak érdekében, hogy a jövőre nézve átfogóbb módon kerüljön sor ezen berendezések felülvizsgálatára, általános karbantartási szerződés megkötését tervezzük az összes érintett ingatlannal kapcsolatosan, 2016. október hó elején sor került a kiválasztott céggel történő személyes egyeztetésre is.

E helyen csak hivatkozni szeretnénk a szakértő cég műszaki álláspontjára a Korona klímájára vonatkozóan: „... a beavatkozás elvégzése előtt azt is mérlegelni kell, hogy a berendezés még R 22 hűtőközeggel üzemel, ami jelenleg már tiltólistás hűtőközeg és nem beszerezhető. A berendezések még üzemeltethetők a gyári töltetekkel, de bármilyen a hűtőkört érintő meghibásodás esetén már nem engedélyezi a törvény az R22-vel történő feltöltést. Vagy ki kell váltani a hűtőközeget más típusú engedélyezett közegre, vagy cserélni kell a berendezést...”.

2.3. Műszaki helyreállítás költségei

A Lakáskonceptió tartalmazta, hogy összességében mennyire kevés költséget fordított korábban az Önkormányzat a bérlemények műszaki állapotának helyreállítására, az állagromlás további megakadályozására.

Amennyiben a bérlemények műszaki állapota nem kerül helyreállításra fokozatosan, valószínűsíthetően a bevételek vonatkozásában is csökkenés várható. (Leromlott állapotú üres üzlethelyiségekre, és olyan bérlakásokra tekintettel, ahol a műszaki hibák és hiányosságok miatt nem kíván a bérlő fizetést teljesíteni.)

Fentiek megszüntetése érdekében Makó Város Önkormányzata rendkívüli figyelmet fordított 2015. nyarától mindmáig a jelzett hibák megszüntetésére, természetesen a problémák műszaki fajsúlyozását követően, egyfajta sorrendiséget megpróbálva felállítani az ügyek között.

Eddig leghangsúlyosabb tényezők közé tartozott a kémények helyreállítása a szakhatósággal együttműködve, a tetőbeázások megszüntetése, továbbá a balesetveszélyes elektromos hálózat megjavítása.

A teljesítésre kerülő vállalkozói számlák alapján az alábbi összegeket fordította az Önkormányzat bérlemények felújítására-karbantartására 2015-2016. években:

2015. év

| | |
|---|---------------|
| Lakások karbantartása | 1.521.113,-Ft |
| Nem lakás célú helyiségek karbantartása | 2.683.312,-Ft |

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Lakások felújítása | 4.299.701,-Ft |
| Nem lakás célú helyiségek felújítása | 8.627.133,-Ft |
| Mindösszesen | 17.131.259,-Ft |

2016. év

| | |
|---|----------------------|
| Lakások karbantartása | 2.051.313,-Ft |
| Nem lakás célú helyiségek karbantartása | 1.220.702,-Ft |
| Lakások felújítása | 1.575.672,-Ft |
| Nem lakás célú helyiségek felújítása | 2.599.940,-Ft |
| Mindösszesen | 7.447.627,-Ft |

Fenti adatsort tovább árnyalja még, hogy folyamatban van az ún. Start munka-program is, mely szintén az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok műszaki helyreállítását és felújítását célozza meg, például nyílászárócserét, tetőjavítást, belső festési munkálatokat.

A Start munka-program költségvetése a Makói Városgazdálkodási Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Nonprofit Kft.) ügyvezetőjének tájékoztatás alapján:

| | |
|--------------------|-----------------|
| Anyagköltség: | 14.365.000,- Ft |
| Üvegezés: | 700.000,- Ft |
| Hulladékszállítás: | 3.000.000,- Ft |

Folyamatban van még továbbá a Nonprofit Kft. által elvégzésre került munkák pénzügyi rendezése, és még további műszaki munkavégzések várhatóak, hiszen a leírtak csak a befogadott, pénzügyileg rendezett tételeket tartalmazzák, 2016. szeptember hónapjáig.

Látható tehát, hogy a 2015. év második felétől egészen napjainkig milyen jelentős összeget fordított Makó Város Önkormányzata az ingatlanok műszaki állapotára, melynek eredményeként azt várjuk, hogy megakadályozható lesz a további állagromlás bekövetkezése, és a lakások felújítását követően lehetőség van arra, hogy költségelven vagy piaci alapon kerüljenek bérbeadásra a bérlemények, az eddigi, főleg szociális jelleg mellett.

A költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás teremti meg az alapját annak, hogy az Önkormányzat érvényesíteni tudja a költség haszon elemzést, mely az ingatlangazdálkodás egyik sarokpontja, és az Állami Számvevőszék is felhívta jelentésében erre a figyelmet.

2.4 Szolgáltatókkal történő kapcsolatfelvétel

A Lakáskonceptió tartalmazta, hogy ki kell építeni a közüzemi szolgáltatókkal történő jogszabályoknak megfelelő kapcsolattartást annak érdekében, hogy a felmerülő problémák egyeztetésre kerülhessenek és közösen kerüljön sor a megoldás kidolgozására.

E helyen kiemelten az ALFÖLDVÍZ Zrt.-vel történő új típusú eljárási rend kialakítását szeretnénk megemlíteni, mivel a rendelkezésre álló adatok alapján egyértelműen megállapításra került, hogy nem tisztázott és eddig helytelen gyakorlat alakult ki főleg az önkormányzati tulajdonban álló bérlemények bérlőinek vízdíj fizetésével kapcsolatosan.

Az alapvető problémát az jelenti, hogy az ALFÖLDVÍZ Zrt. a jogszabályoknak megfelelően elsősorban a társasházi ingatlanok közös képviselőit tájékoztatja a felmondásra került mellékszolgáltatási szerződésekkel kapcsolatosan, így természetesen a bérlők esetében is.

Az Önkormányzat vagy jóval később, vagy nem értesül arról, hogy a bérlő mellékszolgáltatási szerződése felmondásra került; márpedig erről több tényező miatt is tudnia szükséges:

- időben tudja felvenni a kapcsolatot az adott bérlővel a hátralék rendezése érdekében,
- időben tudja felvenni a kapcsolatot az adott társasház közös képviselőjével,
- ellenőrizni tudja, hogy a közös képviselő által bérlőn érvényesíteni kívánt vízdíj összege valóban a bérlő fogyasztásából ered, és esetlegesen más fogyasztók vízdíját nem tartalmazza- e ez az összeg.

Hangsúlyozni kívánjuk, hogy Makó városában jelentős számban vannak olyan társasházi ingatlanok, ahol nem megoldott a közös vízdíj jogi kategóriája. Ez azért fontos, mert az ún. közös vízdíjba tartozik mindazon vízfogyasztás, amelyet a társasházak elhasználnak takarításkor, locsoláskor, továbbá azon személyek által használt víz is, akik nem rendelkeznek mellékszolgáltatási szerződéssel az ALFÖLDVÍZ Zrt. vonatkozásában.

Abban az esetben ugyanis, ha felmondásra kerül egy tulajdonos/bérlő mellékszolgáltatási szerződése, az általa elfogyasztott víz díjának összege a társasházi főmérő órán kerül érvényesítésre, vagyis a társasházközösség fizeti azt meg.

Kérdés azonban, hogy mi történik abban az esetben, ha a társasház nem kalkulál ilyen közös vízdíj összeget, ilyen esetben milyen módon kerül érvényesítésre az a bérlőn vagy magántulajdonoson?

A társasházi üzemeltetési adatok átnézését követően kiderült ugyanis, hogy sok esetben a mellékszolgáltatási szerződéssel nem rendelkező bérlőn, illetőleg direktben az Önkormányzaton kívánja a közös képviselő érvényesíteni ezt az összeget, anélkül, hogy valóban meggyőződne arról, hogy ez a fogyasztás ténylegesen csak a bérlő fogyasztása lenne, nem pedig más, szintén szerződés nélküli tulajdonos fogyasztásáé is.

Mivel azonban a közös képviselők nem számolnak közös vízdíj összeget, voltaképpen azoknál az ingatlanoknál, ahol egy személynél több nem rendelkezik mellékszolgáltatási szerződéssel, nem lehetséges nyomon követni, hogy pontosan mekkora összeget lehetne az adott bérlőn érvényesíteni.

Példaként szeretnénk hozni egy társasház jelenlegi ügyét, ahol az ALFÖLDVÍZ Zrt. tájékoztatása szerint a társasházi főmérőóra Makó Város Önkormányzata nevére szerepel, így az azon lévő teljes vízfogyasztást is az Önkormányzat fizette meg évekig. A társasház alapítására 1996. évben került sor, és az eltelt időben jelentős mértékű beruházási munkák történtek az ingatlanon, melyet vízfogyasztás is kísérhetett.

Természetesen, ha minden tulajdonos, bérlő rendelkezik mellékszolgáltatási szerződéssel, ez az összeg csekélynek mondható, de sajnálatosan egyre inkább az tapasztalható, hogy jelentős mértékben megemelkedett a díjfizetés miatt felmondásra kerülő mellékszolgáltatási szerződések száma, vagyis egyre több a nem fizető tulajdonos vagy bérlő.

Az ALFÖLDVÍZ Zrt. erre vonatkozó tájékoztatása szerint 2015-2016. évben eddig több mint 40 alkalommal történt magántulajdonos díjtartozása miatti felmondás; ezen személyek tehát

nem önkormányzati bérleményben laknak. Felmerül a kérdés, hogy tárgyi tulajdonosok vízdíja hogyan kerül érvényesítésre jogszerűen, ha a társasházi közös költségnek nem képezi részét a közös vízdíj?

Másik társasházi esetet példaként hozva továbbá, a bérlőn olyan összegű vízdíj mennyiséget kíván érvényesíteni a társasházi közös képviselő, ami létezzetlenül magas fogyasztásra utal. Tekintettel arra, hogy a vízmű adatai szerint egy személy átlagos fogyasztására 5m^3 mennyiséget számol, könnyen kiszámolható, hogy ilyen magas összegű fogyasztást egy személy nem eredményezhetett egy ingatlanban.

Ebben az esetben valószínűsíthetően rejtett csőtörés állhat a probléma mögött (pincében folyt a víz), ez okozta a jelentős vízfogyasztást. Tekintettel azonban arra, hogy a bérlőn kívül minden más ottlakó rendelkezik mellékszolgáltatási szerződéssel, a teljes vízdíj összeget rajta kívánta érvényesíteni a közös képviselő. (Ahelyett, hogy minden tulajdonos között felosztásra került volna a csőtörés miatti többlet víz mennyiség.)

Fentiekben leírt igen összetett problémakör miatt ezért elsődleges célja az volt a Vagyoncsoportnak, hogy felvegye a kapcsolatot az ALFÖLDVÍZ Zrt.-vel és közös egyeztetést kezdeményezzen a kialakult helyzet kezelésére és megoldására.

Aktualizált bérleménylista megküldésével kértük, hogy az ALFÖLDVÍZ Zrt. minden egyes bérlői felmondást megelőzően az Önkormányzatot is tájékoztassa a tervezett intézkedésről, ne csupán a közös képviselőt. Ennek érdekében kontakt személy kijelölésére került sor az Önkormányzat részéről, akinek megküldésre kerül a konkrét tájékoztatás.

Harmadsorban az ALFÖLDVÍZ Zrt. szakmai tájékoztató levelét a vízdíj felosztásával kapcsolatosan megküldjük minden vegyes tulajdonban lévő társasház közös képviselőjének, mivel a vonatkozó kormányrendeletben foglaltakat vagy nem ismerik az érintett személyek, vagy nem kívánják azt megfelelően alkalmazni.

A példaként felhozott társasházzal kapcsolatosan –ahol Makó Város Önkormányzata nevében szerepel a társasházi főmérő óra- haladéktalanul felszólítottuk a közös képviselőt, hogy intézkedjen a szolgáltatóknál történő átjelentés érdekében, tekintettel, hogy ez az ő szerződéses kötelezettsége közös képviselőként.

Összefoglalóan tehát az alábbi bérbeadói intézkedések megtételére került sor Makó Város Önkormányzata részéről:

- **átfogó bérleményellenőrzések indítása, vagyongazdálkodási és műszaki szempontból,**
- **jelentős összegben került sor karbantartási, felújítási munkálatok elvégzésére az ingatlanok vonatkozásában, a további állagromlás megakadályozása érdekében,**
- **a karbantartási szerződések- jogszabályok által előírt műszaki kötelezettségek teljesítése miatti- egységes átgondolása,**
- **közüzemi szolgáltatókkal történő széleskörű egyeztetések lefolytatása,**
- **az ALFÖLDVÍZ Zrt. részére bérleménylista megküldése, kontakt személy kijelölése az Önkormányzat részéről,**
- **az ALFÖLDVÍZ Zrt. szakmai levelének továbbítása az érintett közös képviselők részére.**

3. Hátralékkezelés

A Lakáskonceptió szerint nem volt egységesen kialakítva a hátralékkezelés rendszere sem a társ csoportok, sem pedig az érintett egység és a megbízott ügyvédi iroda között.

Hangsúlyozni szeretnénk, hogy a Lakáskonceptió végrehajtási anyagának elkészítésekor két olyan terület van még mindig élesen kirajzolódva, ahol jelentős intézkedési kötelezettség vár Makó Város Önkormányzatára, az egyik a hátralékkezelés, a másik a társasházi ingatlanok jogi helyzetének rendezése.

Mindkét terület jelentős elmaradásának indoka, hogy a vagyongazdálkodás ezen két részterületét teljesen újra kellett szabályozni és az eddigi nem vagy nem megfelelően működő rendszer helyett új alapot és irányelvet kellett megfogalmazni.

Természetesen fentiek következetes végrehajtása sok időt vesz igénybe még, de egyértelműen **kimondható, hogy a rendszer alapjainak jogszabályoknak megfelelő kiépítésére sor került.**

A Lakáskonceptió szerinti problémák felsorolása az alábbiakban foglalhatóak össze:

- együttműködés hiánya a társszervek között, megbízott jogi képviselővel,
- iratanyagok átadására nem került sor,
- nem történt után követés, lakcím keresés,
- közüzemi díj hátralékok sem kerültek átterhelésre bérlőkre,
- nem került kibocsátásra fizetési meghagyás,
- nem indultak végrehajtási eljárások,
- nem történt felmondás,
- nem került sor kilakoltatásra, mely elrettentő példa lehetett volna.

Az új szabályozás kezdete 2015. december hónapja volt, nincs tehát még egy éve sem, hogy ennek megfelelően kerültek megindításra a kapcsolódó intézkedések, melyeknek eredménye már látható és mérhető, az alábbiakban leírtak szerint:

- **új vagyrendelet megalkotása**, mely 2015. december 1. napjától hatályos,
- Vagyonszolgáltató és a Pénzügyi Iroda szorosabb **szakmai együttműködése**, továbbá a felmerülő problémák közös megoldása, mely kulcskérdésnek tekinthető,
- megbízott ügyvédi irodával történő **többszöri egyeztetés** az eredményesebb behajtás vonatkozásában,
- Vagyonszolgáltató szervezeti átalakítása, **státusz létrehozása kifejezetten erre a feladatellátásra**,
- jogszabályoknak megfelelő **fizetési felszólítások kiküldése**,
- **utánkövetés**, lakcímtudakozványok megindítása,
- **fizetési meghagyások** megindítása, azok nyomon követése,
- nem teljesítés esetén **végrehajtási eljárások megindítása**,
- **végrehajtási jog bejegyzése ingatlantulajdonra, letiltások foganatosítása munkabére és egyéb járandóságokra**,
- **behajthatatlan követelések átvezetése a Pénzügyi Iroda bevonásával**,
- **késedelmi kamat érvényesítése a tőke követelés összegére**,

- **részletfizetési megállapodások újraszabályozása**, azok polgármesteri és nem csoportvezetői hatáskörben történő engedélyezése, szükséges iratok bekérése a részletfizetés engedélyezéséhez, Lakásügyi Tanácsadó Testület előzetes véleményének megkérésével,
- lakás-és helyiségbérleti szerződés felmondása fennálló tartozás miatt,
- közüzemi díjak átterhelése fennmaradó közüzemi díjak vonatkozásában, bérlő változás esetén,
- kilakoltatási eljárások megindítása.

Fentiekben leírtakkal kapcsolatosan fontos kiemelni, hogy a jogi eljárások megindítása az adósokkal szemben természetesen költségek előlegzésével jár az Önkormányzat részéről, mely fizetési meghagyás és végrehajtási eljárás megindításánál ügynként, minimum 5.000,- Ft-ba kerül.

Minden költségelem azonban, amit az Önkormányzat az eljárás megindítása érdekében megfizet; áthárításra kerül az adott hátralékosra.

Számadatok tükrében a fentiekben leírtak:

- 2015. augusztus hónapjától napjainkig **912.668,- Ft összegben került átutalásra eljárási díj fizetési meghagyás vagy végrehajtási eljárás kezdeményezésére**,
- fizetési felszólítás kiküldése a **Vagyongcsoport részéről 1200 alkalommal**,
- **26 esetben történt adatkérés** társzervekhez,
- **részletfizetési megállapodás megkötése 35 alkalommal**,
- felszámolási eljárás megindítása 1 alkalommal,
- 38 fő esetében **757.030,- Ft összegben kellett továbbá végrehajtási előleget** teljesíteni a végrehajtó felé az adott eljárás folytatása érdekében,
- **12 fő** esetében már kiadásra került **letiltás munkabér** vonatkozásában,
- **3 esetben történt felmondás**, ebből egy esetben a gazdasági társaság a felmondást követően rendezte a mintegy tízmillió forint összegű helyiségbérleti díj hátralékát,
- **felmondás terhe melletti fizetési felszólítás jelenleg mintegy 15 esetben** folyamatban van; eljárási határidőt várunk,
- **jelenleg 7 esetben van folyamatban kilakoltatási eljárás**, ebből egy esetben már sor került rá, több esetben egyeztetés van folyamatban a bírósággal a végrehajtás módjára vonatkoztatva,
- **behajthatatlan követelés átvezetése 28 alkalommal.**

Kintlévőség alakulása adott időszakok vonatkozásában

| Jogcím: | 2015.09.30 (Ft) |
|-----------------------|-----------------|
| Lakbér | 19 679 434 |
| Lakáshasználati díj | 2 427 980 |
| Vízáltalány befizetés | 771 008 |
| Közterület-használat | 1 184 873 |

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Bérleti díj (helyiségek) | 48 146 498 |
| Eseti bérbeadás | 413 906 |
| Terület bérleti díj | 7493 |
| Földterület bérbeadása | 465 448 |
| Továbbszámlázás | 18 962 419 |
| Összesen: | 92 059 059 |

2016. szeptember 30. napján:

| | |
|--|----------------------|
| Eseti bérbeadás hátraléka | 0 Ft |
| Földterület bérbeadás hátraléka | 537 063 Ft |
| Közterület használat hátraléka | 1 311 498 Ft |
| Terület használat hátraléka | 10 820 Ft |
| Vízátalány hátraléka | 693 004 Ft |
| Továbbszámlázott közüzemi díj hátraléka | 18 968 949 Ft |
| Továbbszámlázott költségek hátraléka | 1 221 035 Ft |
| Bérleti díj és helyiséghasználati díj hátraléka | 41 885 286 Ft |
| Lakbér, lakáshasználat, szociális lakbér hátraléka | 26 071 374 Ft |
| Összes hátralék: | 90 699 029 Ft |

Látható, hogy 2015. évtől kezdődően markánsan emelkedett a kintlévőség, amelynek fő oka az volt, hogy 2013. évben megindított jogi eljárások, különös tekintettel a fizetési meghagyásokra; nem kerültek további érvényesítésre, annak ellenére, hogy a fizetési meghagyások sok esetben 2013. évben, vagy 2014. évben jogerősség váltak.

Mai napig van olyan jogi eljárás, aminek alapját a 2013. évi jogerős eljárás jelenti.

Fentiekén túlmenően a többszöri jogi képviselő váltás is hatást gyakorolt a behajtási eljárások lassúságára, mivel ezekben az esetekben természetesen mindig volt némi átállási idő, illetve az iratanyagok újbóli megküldése is jelentős időtöbblettel járt.

Az, hogy a kintlévőség fennálló összegét sikerült nemcsak stabilizálnia, hanem csökkentenie is az Önkormányzatnak, annak ellenére, hogy a kapcsolódó eljárásokat:

- új alapokon,
- új megbízott jogi képviselő bevonásával,
- 2015. december 1. napjától új jogszabályi rendelkezés alapján végeztük, álláspontunk szerint jelentős fejlődési ütemet mutat.

A fennálló követelési állományból a Makói Gyógyfürdő Zrt. elmaradása 2016. szeptember 30. napján 19.050.000,-Ft.

A 2016. évi adatok között továbbá szerepel egy olyan jogcím is, ami korábban nem jelentkezett, ez a továbbszámlázott eljárási költségek összege, jelenleg 1.221.035,-Ft összegben.

Tekintettel arra, hogy még fenti tétel beiktatásával is kevesebb összegű a jelenleg fennálló követelésállomány a 2015. szeptember havi adatokhoz képest, úgy véljük, hogy a megindított ügyintézés eredményesnek mondhatóak.

A kintlévőség csökkentés az egyik legfőbb célkitűzés a továbbiakban, hiszen e beérkező bevételek jelenthetik az alapját például a további műszaki helyreállítási munkálatoknak.

4. Társasházi ingatlanok

A társasházi ingatlanok kezelésével kapcsolatosan általánosan elmondható, hogy nem került sor az önkormányzati tulajdonrész jogszerű képviselőjének kialakítására, sem azon alapelvek érvényesítésére, mely fontos lett volna az egységes gyakorlat kialakítása szempontjából.

Fentiek miatt ez a terület a kintlévőség kezeléshez képest is nagyobb elmaradásban van.

Makó Város területén jelenleg 28 olyan társasházi ingatlan van, mely jogilag vegyes tulajdonú jellegű, vagyis az Önkormányzatnak tulajdoni hányada van benne és társasházként is működik.

Fentiek amiatt fontosak, mert **további 13 olyan ingatlan van, mely jogilag társasház, de egyáltalán nem működik** ennek megfelelően, feltehetően sohasem alakult meg így, viszont önkormányzati tulajdoni hányad is van benne.

Ezen ingatlanok vonatkozásában az önkormányzati tulajdonrész képviselője nem valósult meg megfelelően, így **pedig a vagyongazdálkodás egyik meghatározó eleme nem érvényesülhetett, az önkormányzati tulajdon érdekvédelme.**

A társasházi ingatlanok jelentős részénél olyan közös képviselő került megbízásra, akik nem ismerik megfelelően a vonatkozó jogszabályokat, sem egyéb szakmai ajánlásokat, így nem tudják biztosítani a társasház rendeltetésszerű és törvényes üzemelését.

Ezen közös képviselők jó része nem rendelkezik a jogszabály szerinti társasházkezelői végzettséggel, e nélkül pedig kizárólagosan csak a társasházban ott lakó tulajdonos láthat el ilyen feladatot.

Társasházi közgyűlésekre korábban több esetben nem kapott meghívót az Önkormányzat, a nyilvánvaló jogszabálysértés ellenére került sor közgyűlési határozatok meghozatalára, a közös képviselők nem tettek eleget a 2014. évre vonatkozó beszámolási kötelezettségüknek, így gyakorlatilag a társasházak döntő részénél nem érvényesül a tulajdonosok gazdasági ellenőrzése.

Pénzügyi elszámolások hiányában a fizetendő közös költség jogalapja sem állt rendelkezésre, mely közvetlenül sérti az Önkormányzat és minden tulajdonostárs érdekét.

Emiatt került sor 2015. szeptember hónapjában egy tájékoztató levél megküldésére minden olyan közös képviselő részére, aki vegyes tulajdonban lévő társasházat kezel, és melyben egyértelműen rögzítésre kerültek az Önkormányzat, mint társasházi tulajdonostárs tulajdonosi elvárásai a társasházak jogszerű működtetésével kapcsolatosan.

Ennek eredményeként jelenleg minden érintett ingatlannal egyeztetés van folyamatban a további ügymenettel kapcsolatosan, alapvetően elmondható, hogy az Önkormányzat ezen új szerepvállalása kedvező fogadtatásban részesült a makói lakóközösségekben.

Természetesen van olyan társasházi ingatlan, ahol nem sikerült közös kompromisszumra jutni a szabályos üzemelés kérdésében, ezekben az esetekben Makó Város Önkormányzata élt a jegyzői törvényességi felülvizsgálat iránti eljárás kezdeményezésével.

A társasházi ingatlanokban történő önkormányzati tulajdonrész képviselete továbbá azért is meghatározó jelentőséggel bír, mert így gyakorlatilag a társasházi közgyűlésen történő részvétel által első körben értesül az Önkormányzat a bérlőkkel kapcsolatos lakóközösségi panaszokról, melyek alapján olyan dokumentumok születhetnek, melyek alkalmasak arra, hogy hatékonyan tudjunk fellépni a társadalmi közösségi normákat megszegő bérlőkkel szemben.

Ezen gondolat alapján került például szabályozásra a helyi új lakásrendeletben a bérlőket terhelő fenti együttélési kötelezettség teljesítése a társasházi lakóingatlanok esetén.

Jelenleg van folyamatban, hogy minden társasházi bérlő részére megküldjük a társasházak rendelkezésére álló Szervezeti és Működési Szabályzatát, fentiekkel összhangban.

Megtett intézkedések Makó Város Önkormányzata részéről 2015. augusztus hónapjától:

- 2015. szeptember hónapjában tájékoztató levél megküldésére minden olyan közös képviselő részére, aki vegyes tulajdonban lévő társasházat kezel, és melyben egyértelműen rögzítésre kerültek az Önkormányzat, mint társasházi tulajdonostárs tulajdonosi elvárásai a társasházak jogszabályszerű működtetésével kapcsolatosan.
- Számos egyeztetésre került sor a Vagyonsoportnál a közös képviselőkkel, melyek alapvetően eredményesek voltak, sokan kértek segítséget a további ügyintézésrel kapcsolatosan, melyet teljesítettünk is.
- 2015. év végéig **10 alkalommal** vettünk részt társasházi közgyűlésen, melyek fő napirendi pontjai az elmúlt évek elmulasztott gazdasági beszámolóinak ismertetése volt.
- 2016. év május hó 31. napjáig- kötelező mérlegbeszámoló közgyűlés végső határideje a társasházi törvény szerint- **átnéztük a becsatolt 28 társasház** gazdasági beszámoló anyagát, közgyűlési meghívókat, javaslatokat a társasházak műszaki karbantartására és felújítására vonatkozóan.
- **Részt vettünk 14 mérlegbeszámoló** közgyűlésen, a többi esetben megküldésre került írásbeli észrevételünk, álláspontunk az anyaggal kapcsolatosan.
- Részt vettünk **továbbá 4 egyéb közgyűlésen**, ahol átnézésre és elfogadásra kerültek a tulajdonosok részéről a **társasházi Szervezeti és Működési Szabályzatok**, előzetesen megküldésre került az Önkormányzat módosítási javaslata a közös képviselők részére.
- Részt **vettünk 4 olyan közgyűlésen, ahol új közös képviselőt választottak.** A Bérpalota esetében a tulajdonosok az Önkormányzatot választották meg, mint az új megbízási szerződést aláíró egyik tulajdonostársat.
- Társasházak műszaki állapota miatt 2 alkalommal vettünk részt közgyűlésen, a Széchenyi tér 25. sz. alatti helyi védett társasháznál, és a Návay Lajos tér 10. szám alatti ingatlannál.
- **Három alkalommal éltünk a társasházi törvény szerinti jegyzői törvényességifelügyeleti jogkör gyakorlásának** kezdeményezésével, két esetben született döntés, mindkétyszer elmarasztalva a társasházi működést.
- A három jegyzői felülvizsgálattal érintett társasház közül az egyiknél büntető eljárás indult, mivel a közös képviselő saját nyilatkozata szerint két millió forint összeget vett fel saját részére a társasház bankszámlájáról.

- A Lakáskonceptió szerinti csipkesori társasháznál, ahol a bérlők miatt több közös költséget állapítottak meg az Önkormányzat részére, **visszaállításra került** önkormányzati megkeresésre az eredeti díjösszeg társasházi közgyűlésen.

Fentiekben leírtak miatt rendkívül koncentrált és egységes iránymutatás alapján került sor és van jelenleg is folyamatban a kapcsolódó ügyintézés a társasházak vonatkozásában, hiszen ennél a területnél mintegy két évtizedes, koncepció nélküli és hibás, szabálytalan gyakorlatot szükséges megszüntetni; ezzel biztosítva minden érintett makói lakos és az Önkormányzat, mint tulajdonostárs érdekeit is.

A lassan érzékelhető változást például az mutatja, hogy rendkívül jól sikerült kialakítani a közös képviselővel a közvetlen elektronikus kapcsolatfelvételt, a közgyűlési meghívók időben megküldésre kerülnek, és a közgyűléseken jelen lévő önkormányzati képviselőt érdemben megkeresik a tulajdonosok a társasházi vagy bérlői problémákkal kapcsolatosan.

Hosszú időbe telik még ennek a kérdésnek a végleges rendezése, de a helyes irányvonal úgy véljük, hogy kialakításra került.

A következő ügyintézési lépcsőben feltett szándéka az Önkormányzatnak, hogy a 13 nem működő társasházi ingatlan vonatkozásában-ahol önkormányzati tulajdonrész van - sikerüljön helyreállítani a szakmai működést.

Összegzés

Jelen szakmai anyag elkészültének indoka, hogy az egy évvel ezelőtti vagyongazdálkodási állapothoz képest azt mutassa meg, miben történtek változások, milyen irányvonalak mentén történik a napi szintű ügyintézés az érintett csoportoknak, kiemelten a Vagyonscsoportnak.

Természetesen a jelenlegi helyzettel sem lehetünk maradéktalanul elégedettek, hiszen sok helyütt még további intézkedésekre van szükség.

Az azonban vitathatatlan, hogy az azonnali, és azt követően szükséges intézkedések megtételére is sor került, sok esetben mélyebb szinteken is, mint azt eredetileg a Lakáskonceptió tartalmazta.

Makó, 2016. október 20.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester

