

Önkormányzati bérlakások kintlévőségének beszédéséhez kapcsolódó gyakorlatok, tapasztalatok a Barcika Szolg Kft.-nél

*Sáfár László
energetikai igazgatóhelyettes*

2025. június 17.

A kazincbarcikai távhő múltja és jelene - számokban



2008-tól Timpanon Kft.
2013-tól Barcika Szolg Kft.

- **közel 12.500 db Kazincbarcika lakásállománya**
 - ebből majd' 8.200 db a távhős lakások száma (65%)
- **8.709 db felhasználási hely**
 - ebből 8.616 a lakossági felhasználók száma (99%)
- **356 db önkormányzati tulajdonban álló ingatlan**
 - **ebből 46 db a távhős ingatlan (13%)** - átlagosan 121 lm³
 - 38 db lakás (82%)
 - 8 db egyéb ingatlan (18%)
- **163 db Barcika Szolg Kft. tulajdonában álló ingatlan**
 - **ebből 106 db a távhős ingatlan (65%)** - átlagosan 151 lm³
 - 31 db lakás (29%)
 - 75 db egyéb ingatlan (71%)

A követeléskezelés fejlesztése a Barcika Szolg Kft.-nél

• 2017. szeptember 1. előtt

- az ingatlangazdálkodásban és a távhőben külön működött
 - nem volt kapcsolat/átjárás
 - információhiány
 - következetlenség
 - nem önálló munkakör
- szaktudással, tapasztalattal rendelkező munkatársak hiánya
- hiányzó visszacsatolások
- hatalmas és akkor még mindig növekvő kintlévőség-állomány

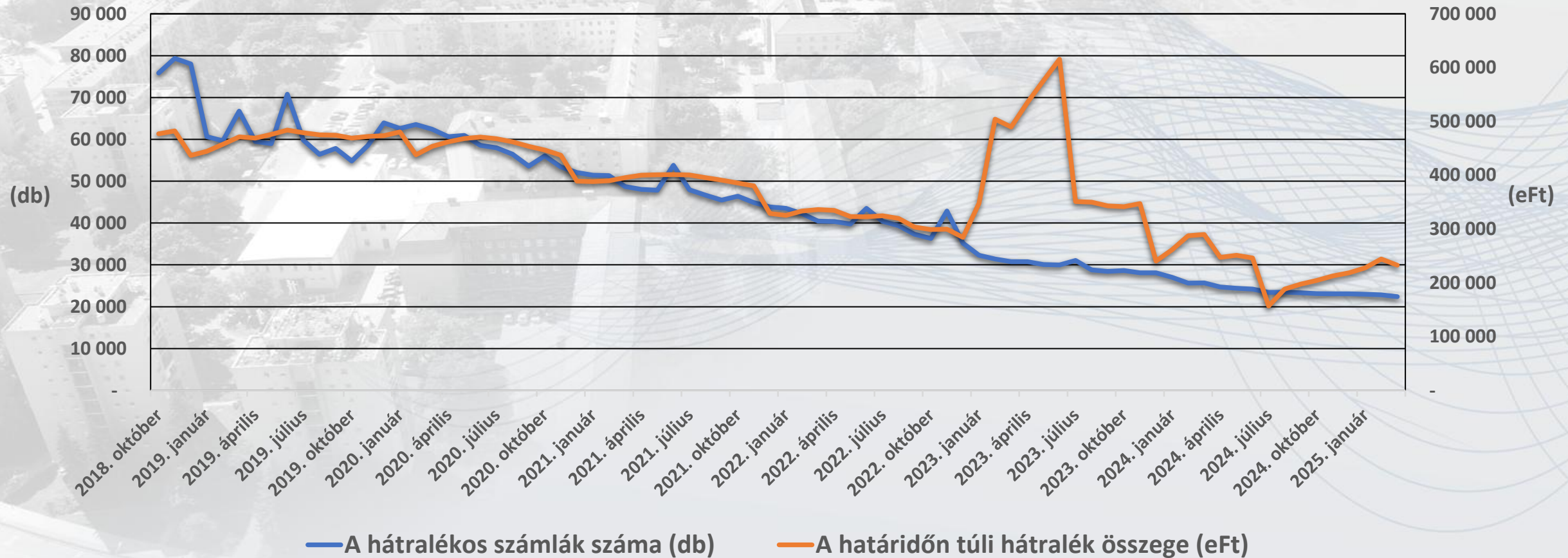
• 2017. szeptember 1. után

- cégvezetői igény és akarat
- önálló követeléskezelési csoport létrehozása - kizárólagosság
- folyamatszabályozások kialakítása
- kapcsolódások a két terület között

• 2019. február 1-től

- KKR – speciális követeléskezelési rendszer bevezetése a távhőben (Pannon Set Kft.)
 - nagyfokú átláthatóság
 - gyors munkafolyamatok
 - behajtásban mennyiségi előrelépés
 - visszakereshetőség
- új behajtási folyamatok megindítása

A távhős kintlévőség változása



De mit jelentett az ,új' rendszer...

- külön csoport a követeléskezelésre - egységesítés
 - ezen belül más személy foglalkozik a távhős és más az ingatlanos kintlévőségekkel
- a behajtási folyamat elsődlegesen a nagy tartozással rendelkezőkre indult
- kutatások megindítása
 - párhuzamosan indítjuk a behajtást a kapcsolódó ügyfelekre is
 - nem engedjük el a tartozásokat, azokért mindig felelnie kell valakinek
- fokozott figyelem az elévülési időre ↔ annak „sajátos” értelmezése
- rövidtávú fizetési emlékeztetők bevezetése
- a ráfordított költségek optimalizálása

...és milyen hatása volt? (1)

- V. Gábor – önkormányzati lakás bérlője
 - 1992. április 1-től határozatlan idejű bérleti szerződés
 - 2018. március 12-én felszólítás
 - 1.838.646 Ft tőke- és költségtartozás
 - **„tájékoztatás” a bérleti szerződés felmondásának lehetőségéről**
 - akkor 11 db folyamatban lévő végrehajtás + 2012-től fennálló tartozás
 - 2018. május 10-én 24 havi részletet kötött 1.739.311 Ft-ra
 - 2020. április 16-án lezárásra került a megállapodás – teljesen kiegyenlítve
 - nem keletkezett új elmaradás, a tárgyhavi számlák fizetve voltak
 - végrehajtási eljárások lezárásra kerültek
 - azóta minden számla (határidőben!) rendezve van

...és milyen hatása volt? (2)

- K. Andrásné – szintén önkormányzati lakás bérlője
 - 1991. február 15-től határozatlan idejű bérleti szerződés, mely 2011-ben felmondásra került
 - 2012-ben meghatározott cselekményre végrehajtás, majd 2019. május 7-re kilakoltatás meghirdetésre – szüneteltetés kérése
 - akkor 18 db folyamatban lévő távhős végrehajtás 1996-tól fennálló tartozásra!
 - 2019. május 17-én összegű befizetés: 2.303.342 Ft!
 - végrehajtási eljárások lezárásra kerültek
 - azóta minden számla rendezve van

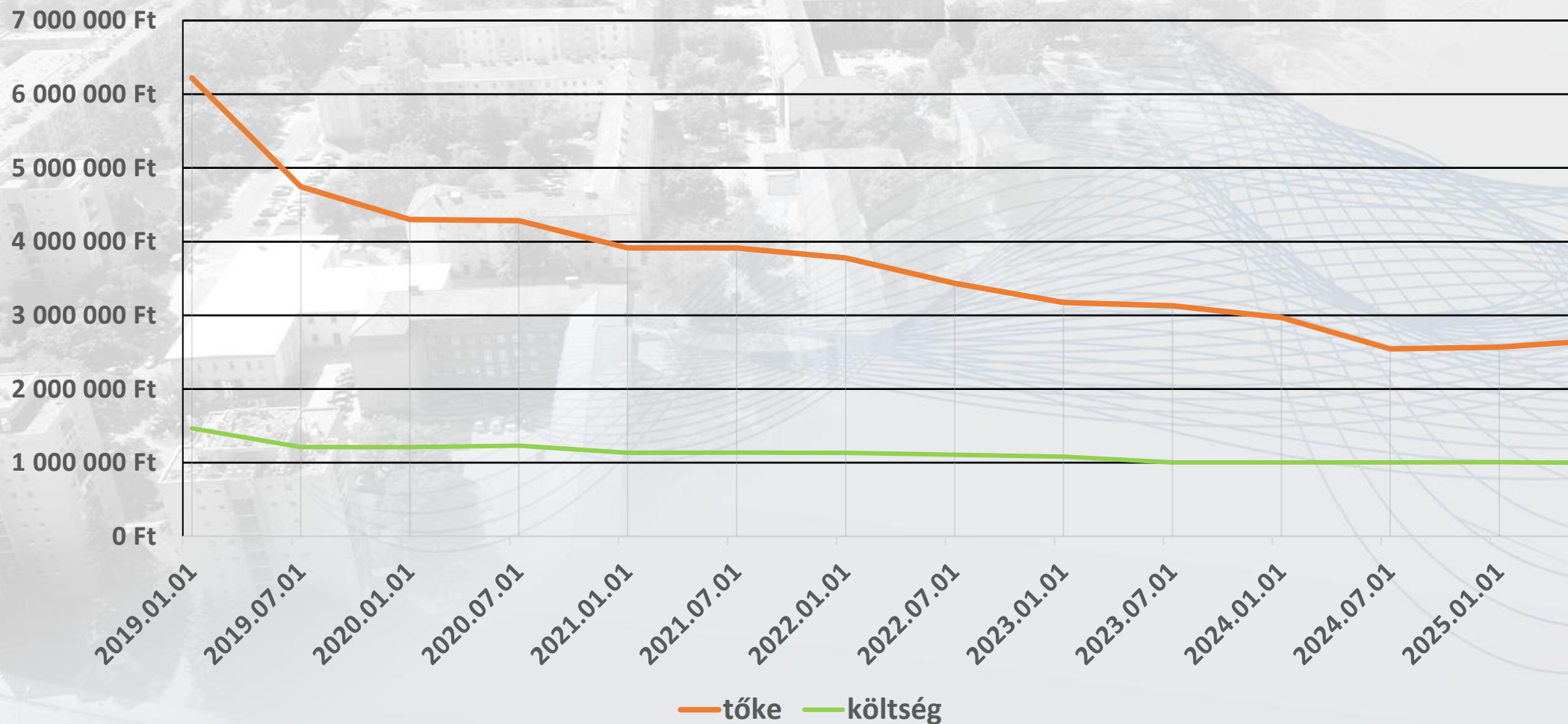
Mottónk:

Mindenkit egyenlőként kezelünk, nincs kivétel!

(ez az elv az önkormányzat részéről is támogatást kapott!)

- *senkinek nincs tartozáselengedés*
- *késedelmi kamatfizetési kötelezettség*
- *semmilyen szinten nincs kivételezés*
- *munkatársi szinten is elfogadott elv*

Önkormányzati bérlakások távhős kintlévőségének alakulása



10/2019. (III.21.) önkormányzati rendelet - a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól

- **4. § (1) Nem köthető új bérleti szerződés**, valamint a hatályos bérleti szerződés nem módosítható azzal a személlyel,
 - a) akinek önkormányzati bérleménye után bérleti díj, használati díj, külön szolgáltatási díj vagy közüzemi díjtartozása van,
 - c) akivel vagy a vele együtt kötőző személlyel szemben az Önkormányzatnak, vagy az Önkormányzat bármely közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaságának vagy intézményének lejárt követelése van,
 - d) akinek korábbi bérleti szerződése az a) és a c) pontban meghatározott fizetési kötelezettség nem teljesítése miatt szűnt meg.
- **9. § (2)** Az írásba foglalt **bérleti szerződésnek tartalmaznia kell** különösen
 - k) a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díját, valamint az egyéb fizetési kötelezettséget,
- **10. § (1)** A bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékául háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű **óvadékot köteles fizetni** a bérbeadó részére.
 - (3) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződésből eredő kötelezettségei szerződésszerű teljesítését biztosítja. Az óvadék összegéből a bérbeadó levonhatja a bérlő szerződésből származó kötelezettségei megszegésével okozott károkat és költségeit, valamint a szerződés megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának a költségét.
- **17. § (5)** Bérbeadó a befogadáshoz írásbeli hozzájárulást akkor adja meg, ha
 - b) a bérlőnek és az élettársnak nincs a 4. § (1) bekezdés a) és c) pontja szerinti tartozása,
- **22. § Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani**, ha bérlő a bérleti jogviszonnyal összefüggésben keletkezett Ltv-ben, jelen rendeletben vagy egyéb jogszabályban előírt, illetve a bérleti szerződésben szereplő kötelezettségét megszegi, vagy a lakás bérletére vonatkozó jelen rendeletben foglalt feltételeknek nem felel meg.
- **23. § (6)** A bérlő köteles a lakás bérleti díját, illetőleg használati díját és egyéb szerződés szerinti díjait, továbbá a lakással összefüggően a bérlőt terhelő üzemeltetési, legalább az eredeti állapotot elérő javítási, helyreállítási és fenntartási költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adta, vagy a bérbeadó azt birtokba nem vette.
- **24. § (4)** Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos lakáshasználati díj, továbbá az olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, **az örököst terhelik**.
- **26. § (3) Bérlő köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi szolgáltatások díjait.**

Bérleti szerződések érintett pontjai

8./ A bérelő köteles a bérleti díjon felül, a bérlemény használatával kapcsolatos rezsiköltségeket viselni, melyek - a teljesség igénye nélkül különösen – az alábbiak:

- villamos energia díja (MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.),
- víz- és szennyvíz díj (ÉRV Zrt.),
- távhő szolgáltatási díj (Barcika Szolg Kft.)
- hulladékgazdálkodási közszolgáltatás díja (MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt.)
- kommunális adó (Kazincbarcika Város Önkormányzata),
- gázdíj (MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.),
- közös költség.

11./ A bérelő köteles a közüzemi számlákat, illetve az annak befizetését igazoló bizonylatokat összegyűjteni és azt a bérbeadó részére negyedévente, a tárgyi negyedév utolsó napjáig a rezsiköltségek megfizetésének igazolásaként a bérbeadó részére bemutatni.

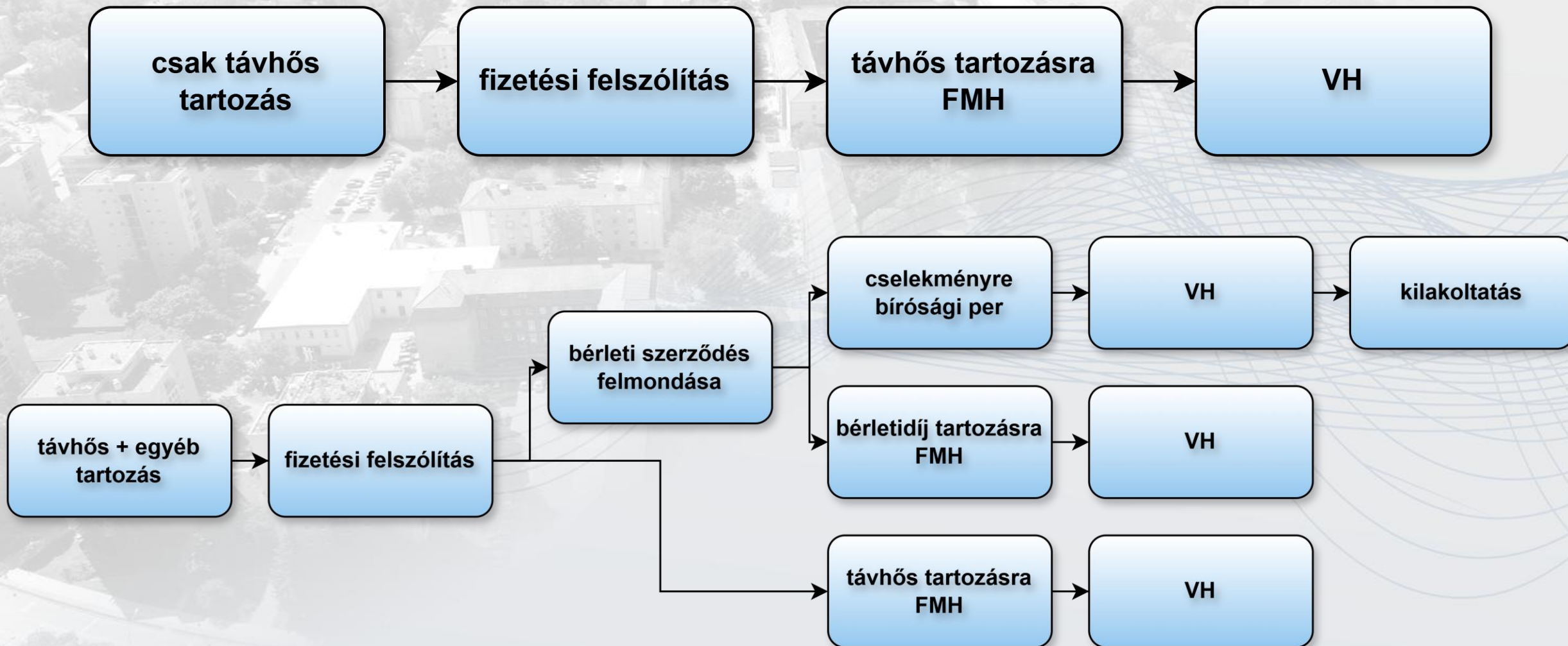
Szerződő felek rögzítik, hogy bérelő az egyes közüzemi és egyéb szolgáltatásokra vonatkozóan saját nevében szerződést kötött a korábbi jogviszonyából eredően és azt a bérleti jogviszony időtartama alatt köteles fenntartani. Ennek megfelelően a rezsiköltségek megfizetésére a bérelő közvetlenül a közüzemi szolgáltatók felé köteles, a szolgáltatók által kibocsátott számlák esedékességének megfelelően, az abban meghatározott módon.

21./ A bérbeadó a szerződést az Ltv. 25. §-a alapján írásban felmondhatja, ha a bérelő

- a.) a bérleti díjat, a külön szolgáltatás díját, a közös költséget vagy a rezsiköltséget határidőben, felszólítás ellenére nem fizeti meg;

22./ A 21./ pontban hivatkozott felmondási okok felmerülése esetén a bérbeadó köteles a bérletről a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel, írásban a teljesítésre felszólítani. Ha a bérelő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondási idő az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat azzal, hogy a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

Behajtás a gyakorlatban



Egy kiforratlan rendszer jellemzői

- Ingatlangazdálkodásban táblázatok használata
- Távhő tartozás mellett új bérleti szerződés kötése vagy a meglévő hosszabbítása
- Bérlováltozás esetén időnként elmaradó/megkéső tájékoztatás a távhő ügyfélszolgálatára felé
- Információtorzulás az ingatlangazdálkodás és a követeléskezelés közötti szóbeli kommunikációban

És mi a jövő?

- Új program bevezetése vagy a jelenlegi kiterjesztése az ingatlangazdálkodás területére is
 - Bérleti szerződés kötésekor előzmények elérhetőek mindenkinek
 - Automatizált figyelmeztetések
 - Mindennemű ügyfélkapcsolat rögzítése – mindenki lát mindent
- Folyamatszabályozások és azok szigorú, minden érintettre nézve kötelező betartása
- A kis összegek behajtására terv készítése és annak megvalósítása
- „Koppanós” kamat rendszerének kialakítása

Köszönöm a figyelmet!