



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
CSEPELI VÁROSGAZDA
KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.
1125 Csepel, Városház utca 1.

JAVASLAT

a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. követeléskezelési tevékenységéről szóló beszámoló elfogadására

Készítette: **Nagy Ákos**
ingatlangazdálkodási főosztályvezető
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: **Pintér István**
vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Az előterjesztés egyeztetve:
Halmos Istvánné városgazdálkodási ágazatvezetővel
dr. Vincze Anikó aljegyzővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Pénzügyi Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

A leadás időpontja:
2015. június „24.”.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20 ¹⁵ évi 190/1. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2015.06.25.

Testületi ülés időpontja:
2015. június 25.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megtárgyalásra és elfogadásra benyújtja a 2014. évi követeléskezelési - különös tekintettel a hátralékkezelésre és a kapcsolódó kintlévőségek kezelésére irányuló - tevékenységéről készített beszámolóját.

A Zrt. Követeléskezelési csoportja 2014. évben 152 db fizetési felszólítást továbbított az érintetteknek, melynek következményeként 78 db bérleti jogviszony felmondása történt meg (24.477.181,- Ft hátralék összegre).

A kiküldött felmondásokból utóbb 47 db visszavonásra került arra tekintettel, hogy a bérlő még annak hatálybalépése előtt rendezte hátralékát, részletfizetési megállapodást kötött társaságunkkal vagy együttműködött a Csepeli Családsegítő Szolgálattal.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény feltételei mellett a bérleti szerződések felmondásának hatálybalépése után 2014. évben 8 lakás és helyiség kiürítésére vonatkozóan indítottunk bírósági eljárást.

A Követeléskezelési csoport lakások és helyiségek tekintetében 2014. évben összesen 77 esetben, 50.231.764,- Ft értékben fizetési meghagyás kibocsátását kérelmezte a Magyar Országos Közjegyzői Kamara rendszerén keresztül.

2014. évben 6 db végrehajtási eljárást kezdeményeztünk lakás és helyiség kiürítésére vonatkozóan, és 68 db végrehajtási eljárást indítottunk pénzkövetelésre, 38.424E Ft értékben.

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

Budapest, 2015. június „24.,”


Pintér István
vezérigazgató

Mellékletként csatolva:

- 2014. évi beszámoló

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. 2014. évi követeléskezelési tevékenységéről – ennek keretében kiemelten a hátralékkezelésről és a kapcsolódó kintlévőségek kezeléséről – szóló beszámolóját (1. sz. melléklet) elfogadja.

Határidő: azonnal

Végrehatásért felelős: Pintér István vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú
Nonprofit Zrt.

Végrehajtás előkészítésért felelős: Pintér István vezérigazgató
Halmos Istvánné ágazatvezető

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

Tájékoztató a Városgazda Zrt. követeléskezelési tevékenységéről

I. Bevezetés

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) és a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (továbbiakban Városgazda) között fennálló Feladatellátási Szerződés 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.

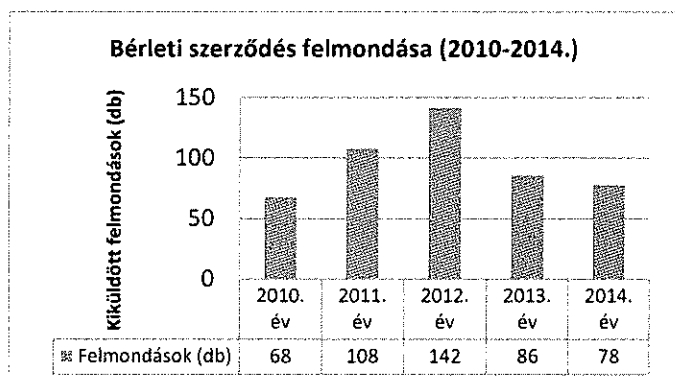
A Városgazda követeléskezelési tevékenységét a követeléskezelési csoport útján végzi, mely egy megbízott csoportvezetővel és 4 munkatárssal rendelkezik. A csoport munkáját egy fő ügyvéd segíti.

Behajtási tevékenység éves működési költsége	
Munkatársak munkaidejének ára	16 640 370 Ft
Ügyvédi és végrehajtási költségek	6 632 906 Ft
Működési költségek	3 410 162 Ft
Összes költség	26 683 438 Ft

II. A követeléskezelési csoport 2014. évi tevékenységének bemutatása

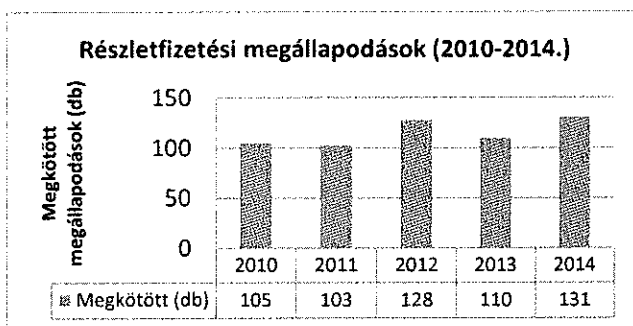
Felszólítások, felmondások

A követeléskezelési csoport 2014. évben 152 db fizetési felszólítást küldött ki, melynek következményeként 78 db bérleti jogviszony került felmondásra (24.477.181.- Ft hátralék összegre). A kiküldött felmondásokból 47 db került visszavonásra (60%-os siker), mivel azokban az esetekben a bérlő rendezte hátralékát, részletfizetési megállapodást kötött Társaságunkkal vagy együttműködött a Családsegítővel. A kiküldött felszólítások és a bérleti jogviszony felmondásának kilátásba helyezésének hatására 2014. évben 6.105E Ft hátralék összeg került megfizetésre.



Részletfizetési megállapodások

2014. évben (javarészt a kiküldött fizetési felszólítások és felmondólevelek hatására) 131 db új részletfizetési megállapodás megkötésére került sor, 47.808.254,- Ft értékben. A még folyamatban lévő, illetve a tárgyévben újonnan megkötött részletfizetési megállapodásokból összesen 31.916E



Ft hátralék összeg került megfizetésre. 2008-ban a részletfizetési megállapodások 63 %-ban voltak sikeresek, vagyis a megállapodásokban foglaltaknak ennyien tettek maradéktalanul eleget. A következő hat évet áttekintve viszont folyamatos csökkenés tapasztalható: 2009-ben 58%, 2010-ben 51%, 2011-ben 40%, 2012-ben pedig 34% volt az arány. Tekintettel arra, hogy 2013. és 2014. évben megkötött részletfizetési megállapodások egy része még folyamatban van (mivel lakásbérlelőinknek maximum 18 havi részlet adható), így itt még nem állapítható meg pontosan a megállapodások sikeressége.

Bírósági eljárások, keresetek

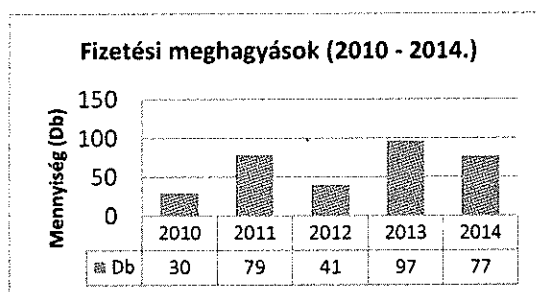
A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény feltételei mellett a bérleti szerződések felmondásának hatályba lépése után kiürítésre, illetve a hátralékok rendezésére indítunk bírósági eljárást. 2014. évben 8 lakás és helyiség kiürítésére vonatkozóan adtunk be keresetet a bíróságra. Pénzkövetelésére a gyorsabb, Magyar Országos Közjegyzői Kamara (továbbiakban MOKK) elektronikus rendszerén keresztül indított fizetési meghagyást érvényesítettük.

Cégek esetében jellemző, hogy a bérelt helyiség fenntartásához (bérleti díj, közüzemi díjak) szükséges forrást a cég a helyiségben történő gazdasági tevékenységével teremti elő. Ebből eredően egy esetleges helyiség kiürítése / végelszámolás / felszámolás esetén a hátralék is behajthatatlanná válik valószínűsíthetően hiszen a vállalkozási tevékenységét a bérleményben nem tudja tovább folytatni.

Az ügyvédi tevékenység díjazásáról szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet szerint a bíróság 10 millió forint perértékig a felperest képviselő ügyvéd munkadíjaként annak 5 %-át állapítja meg, amelyet a perveztes fél visel és a felperest – esetünkben az Önkormányzatot illeti meg. Miután 2014. évben a követeléskezeléssel összefüggésben nem volt perveztes ügy, perköltség címén nem volt fizetési kötelezettségünk.

Fizetési meghagyások

A követeléskezelési csoport lakásokra és helyiségekre vonatkozóan 2014. évben összesen 77 esetben, 50.231.764,- Ft értékben fizetési meghagyás kibocsátását kérelmezte a MOKK rendszerén keresztül, mely folyamatban van. Eljárási díj címen Társaságunk által 1.564.376,- Ft került kiegyenlítésre bankkártyás fizetéssel.



2009. júniusáig a Pp. szerinti hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságnál, papír alapon lehetett benyújtani a fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmeket, így az Önkormányzat képviselőjében indított eljárások után az Itv. 5.§ (1) b bekezdése alapján, mint helyi Önkormányzat, teljes személyes illetékmentességben részesültünk. A fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény 2009. június 30. napján történt hatálybalépésével a pénzkövetelések érvényesítésére szolgáló egyszerűsített polgári nemperes eljárások a közjegyzők hatáskörébe kerültek és a MOKK rendszerén keresztül, elektronikus úton kerülnek benyújtásra. Az eljárásért a MOKK részére eljárási díjat kell fizetni, így ellentétben a Bírósághoz benyújtott fizetési meghagyásokkal – ahol érvényesült az Önkormányzat teljes személyes illetékmentessége – ezen eljárások indítása az eljárási díj miatt jelentős többletterhet tesz a vállunkra. 2014. évben fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelemre 1.564E Ft, végrehajtás elrendelésének kérelmezése címen pedig 440E Ft eljárási díj került megfizetésre Társaságunk által, melyet, amennyiben a követelés behajtható, úgy utólag tudunk érvényesíteni az adóson.

Nemperes eljárásban, így a fizetési meghagyásos ügyekben és a végrehajtási eljárásban az ügyvédi tevékenység díjazásáról szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet alapján az ügyvédi munkadíj az érvényesített tőkekövetelés 2,5 %-a. Könnyen kiszámítható, hogy, miután a fizetési meghagyás esetén a közjegyzői eljárási díj 3 %, a végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén 1 %, a két eljárásban pedig összesen 5 % ügyvédi munkadíj összege illeti meg a jogosultat/végrehajtást kérőt, így esetünkben az Önkormányzatot, a javára 1 %-nyi díjkülönbözet jelenik meg, amely a kötelező jogi képviselő jogszabályi díjazása által lehetséges.

2014. évre számolva ez az alábbiakat jelenti: 50.231.764.-Ft összegben került sor fizetési meghagyás kibocsátására. Ennek 2,5 %-a, vagyis 1.255.792.-Ft volt az érvényesített ügyvédi munkadíj. Tény, hogy az eljárási díj ennél 0,5%-kal magasabb volt, tehát 1.506.931.-Ft-ot tett ki, azonban az ügyvédi munkadíj még a végrehajtási eljárásban is, mint költség, közvetlenül az eljárási díjat követi, így a behajtási eljárásban szinte mindig befolyik.

Ha a 2014. évben csak is a nemperes eljárásokra eső ügyvédi díjazás jogszabály szerint érvényesítésre kerülő összegét nézzük, a jogi képviselőre fordított összeg az eljárásokban megtérült.

Végrehajtási eljárások

2014. évben 6 db végrehajtási eljárást indítottunk lakás és helyiség kiürítésére vonatkozóan és 68 db végrehajtási eljárást indítottunk pénzkövetelésre, 38.424E Ft értékben. A MOKK rendszeren keresztül beadott végrehajtások indítása után 440E Ft eljárási díjat fizettünk meg, illetve 2.948E Ft végrehajtási előleg utalását kértük a gazdasági osztálytól. Az Önkormányzatnak, mint végrehajtást kérőnek a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. (1) bekezdése értelmében meg kell előlegeznie a végrehajtási eljárás során felmerülő költségeket, melyet a végrehajtási eljárás keretein belül tudunk érvényesíteni az adóson.

2014. évben munkabér letiltás útján 33.626E Ft került behajtásra.

2015. március hónaptól egyeztetéseket folytattunk a Főtáv Zrt, a végrehajtó irodák és a közjegyző iroda munkatársaival. Jelenleg folyamatban van annak kidolgozása, hogyan lehetne gördülékenyebb és még hatékonyabb az együttműködés, melytől a behajtási tevékenység hatékonyságának növelését várjuk.

Kilakoltatások

2014. évben nem történt kilakoltatás. 36 lakásra vonatkozóan megérkezett a pénzbírságról szóló végzés, illetve 21 esetben már rendőrség általi kikényszerítést is alkalmazhatunk. A moratóriumra való tekintettel jelenleg nincs kitűzve kilakoltatás.

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 adósaikat és tájékoztatják a lehetőségekről, vagy segítséget nyújtanak a kilakoltatás utáni szállás/elhelyezési problémák leküzdésében. 2013. évtől a Humán Szolgáltatások Igazgatóságáról aktív közreműködést kaptunk, melynek eredményeképpen több esetben sikerült megoldanunk ideiglenesen is a kilakoltatott személyek elhelyezését.

Távhődíj hátralékok

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.

A Főtáv Zrt. a 180 napot meghaladó esedékességű, távhőszolgáltatás igénybevételeből származó lakossági követeléseit a DHK Zrt-re engedményezi. A DHK Zrt-nél nyilvántartott hátralékok rendezése érdekében az Önkormányzat és a Hátralékkezelő között eddig 5 megállapodás született (mely szerint az

Megállapodás éve	Megállapodás összege
2009.	116.244E Ft
2011.	59.146E Ft
2012.	36.917E Ft
2013.	29.774E Ft
2014.	18.188E Ft

Önkormányzat évente egyszer, kamat és kezelési költség nélkül veszi át a bérlők által felhalmozott távhődíj hátralékot). A táblázatból is megállapítható, hogy az évente átvett távhődíj hátralék folyamatos csökkenést mutat.

Közületekre vonatkozóan - melybe beletartoznak a helyiségek és az együttes kérelemmel nem rendelkező lakásbérlők / lakáshasználók – a Főtáv Zrt. maga érvényesíti követeléseit.

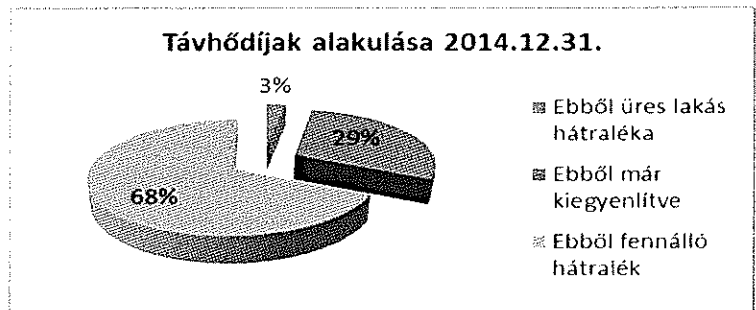
Az aktuális követelésállomány bemutatását az 1. számú

melléklet, a követelésállomány alakulásának évenkénti bontását a 2. számú melléklet tartalmazza. Utóbbi táblázatban megfigyelhető, hogy nem csak az évenként átvett távhő esetében figyelhető meg javuló tendencia, hanem a tárgyévben keletkezett hátralékok nagysága is évről évre mérséklődik. Amíg például 2011. évben lakásbérleti és közüzemi díj címen 185.550E Ft hátralék keletkezett, úgy 2014. évben 70.557E Ft volt ez az összeg, vagy a korábban részletezett távhődíj átvétel a 2011-es megállapodásban még 59.146E Ft volt, 2014-re azonban sikerült visszaszorítani 18.188E Ft összegre.

2014. évben fizetési felszólítások és bérleti szerződés felmondásának kilátásba helyezésének hatására 6.105E Ft, részletfizetési megállapodások hatására 31.916E Ft, végrehajtói munkabér letiltásra 33.626E Ft hátralék összeg került megfizetésre.

A jelenlegi követelésállományban jelenleg 45.168E Ft elévült hátralékot tartunk nyilván, melynek évenkénti bemutatását a 3. számú melléklet tartalmazza.

Budapest, 2015. június 15.



1. számú melléklet

Önkormányzat megbízásából végzett feladatokhoz kapcsolódó vevőállomány kintlévősége
2014.év

Megnevezés	Lejárt követelés	Bévílt követelés	90 napon túl lejárt követelés	összesen
Lakásbérleti és közüzemi díj	24 540 886	23 621 506	429 666 895	477 829 287
Nem lakás céljára szolg.helyiség bérleti és közüzemi díj.	38 078 030	16 820 018	176 666 962	231 565 010
Közterület	0	198 414	2 425 860	2 624 274
VICS	0	4 528 957	0	4 528 957
DHK megállapodás szerint (távhő)	0		236 095 794	236 095 794
Intézmények bérleti díja	11 427		52 483	63 910
Közintézmények bérleti és közüzemi díja	3 102 371		2 189 630	5 292 001
Megváltozott munkaképességűek csomagolási díja	218 676		98 762	317 438
Nem szociális bérlet hátralék alakulása II. Rákóczi F.u. 97-105.	3 384 790		47 151 176	50 535 966
Nem szociális bérlet hátralék alakulása II. Rákóczi F.u. 93-95	2 366 979		21 878 716	24 245 695
Önkormányzat bevételeinek hátralékos kimutatása mindösszesen	71 703 159	45 168 895	916 226 278	1 033 098 332

2. számú melléklet

Önkormányzat megbízásából végzett feladatokhoz kapcsolódó vevőállomány évenkénti kintlévősége

Megnevezés	2010	2011			2012			2013			2014		
		előző évi meg nem fizetett hátralék	adott évben keletkezett	összes hátralék	előző évi meg nem fizetett hátralék	adott évben keletkezett	összes hátralék	előző évi meg nem fizetett hátralék	adott évben keletkezett	összes hátralék	előző évi meg nem fizetett hátralék	adott évben keletkezett	összes hátralék
Lakásbérleti díj összesen és közüzem díj	283 916 690	214 749 973	185 550 166	400 300 139	350 128 752	114 804 352	464 933 104	362 491 677	80 421 285	442 912 962	407 272 262	70 557 025	477 829 287
Nem lakás céljára szolg.helyiség bérleti és közüzem díj	111 366 255	97 113 248	61 744 690	158 857 938	118 131 576	57 098 008	175 229 584	140 618 668	67 243 389	207 862 057	172 103 642	59 461 368	231 565 010
Közterület	2 779 743	1 867 531	1 446 599	3 314 130	2 823 130	0	2 823 130	2 760 934	0	2 760 934	2 624 274	0	2 624 274
VICS	4 528 957	4 528 957	0	4 528 957	4 528 957	0	4 528 957	4 528 957	0	4 528 957	4 528 957	0	4 528 957
DHK megállapodás szerint (távhő)	87 865 169	79 992 375	57 671 532	137 663 907	230 704 376	0	230 704 376	253 218 355	0	253 218 355	236 095 794	0	236 095 794
Intézmények bérleti díja	0	0	0	0	0	0	0	112 713	112 713	8 065	55 845	63 910	
Közütemények bérleti és közüzem díja	0	0	0	0	0	0	0	2 736 979	2 736 979	649 597	4 642 404	5 292 001	
Megváltozott munkaképességűek csomagolási díja	0	0	0	0	0	0	0	70 964	70 964	0	317 438	317 438	
Nem szociális bérlakás hátralék alakulása II. Rákóczi F.u. 97-105.	32 872 489	29 423 131	9 182 332	38 605 463	31 552 621	11 286 009	42 838 630	37 236 788	11 341 948	48 578 736	41 299 666	9 236 300	50 535 966
Nem szociális bérlakás hátralék alakulása II. Rákóczi F.u. 93-95	13 659 643	12 063 632	8 037 247	20 100 879	16 410 453	8 527 163	24 937 616	20 641 936	6 897 814	27 539 750	20 236 061	4 009 634	24 245 695
Önkormányzat bevételeinek hátralékos kimutatása mindösszesen	536 988 946	439 738 847	323 632 566	763 371 413	754 279 865	191 715 532	945 995 397	821 497 315	168 825 092	990 322 407	884 818 318	148 280 014	1 033 098 332
				763 371 413			945 995 397			990 322 407			1 033 098 332

3. számú melléklet

Elévült követelés összege a jelenlegi állományban

	2004	2008	2009	2010	2012	2013	2014	2015	Összesen
lakás		35 344		70 314	10 839 291	10 775 762	1 536 254		23 256 965
piaci bérlakás							364 541		364 541
nem lakás	7 790 610	720 766	7 718 351	530 489				59802	16 820 018
közterület							190 239	8175	198 414
Vegyestulajdonú ingatlankezelés				4 528 957					4 528 957

Összesen: 45 168 895