ÁLLAMI SZÁMVEVŐSZÉK
Durucz Emma Katalin
2026-09-25 11:24:10 +0200
ASZ0000066803

ÁLLAMI
SZÁMVEVŐSZÉK

JELENTÉS

Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése

---

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata

2026.

26092

www.asz.hu

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező”

ÁLLAMI
SZÁMVEVŐSZÉK

JELENTÉS

Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata

2026.

26092

www.asz.hu

dr. Windisch László
elnök

ELLENŐRZÉSI IGAZGATÓSÁG:

ELLENŐRZÉSI IGAZGATÓSÁG II.

ELLENŐRZÉSI IGAZGATÓ:

DR. BAFFIA GERGELY GÁBOR igazgató

ELLENŐRZÉSVEZETŐ:

HARANGOZÓ ATTILA ellenőrzésvezető

Jelentéseink az interneten a www.asz.hu címen olvashatók.

IKTATÓSZÁM: EL-4281-096/2026

TÉMASORSZÁM: 44/2024

ELLENŐRZÉS-AZONOSÍTÓ SZÁM: V113906

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS 5

AZ ELLENŐRZÉS EREDMÉNYEI 9

1. Az önkormányzati lakásállomány hasznosításának tervszerűsége, tervek-tendenciák összhangja, figyelemmel az eredményesség és vagyonmegőrzés elveire 9

JAVASLATOK 25

I. FÜGGELÉK: ÉSZREVÉTELEK 27

II. FÜGGELÉK: ELLENŐRZÉSI MEGKÖZELÍTÉS 30

MELLÉKLETEK 35

I. sz. melléklet: Értelmező szótár 35

II. sz. melléklet: Az ellenőrzött szervezetek jegyzéke 40

III. sz. melléklet: Kimutatás az ellenőrzött időszak lakásgazdálkodásra és lakáshasznosításra vonatkozó irányvonalairól 41

IV. sz. melléklet: A teljes lakásvagyon jellemző adatait bemutató részletező ábrák 42

RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE 45

ÖSSZEFOGLALÁS

A KSH[1] és az ingatlan.com adatai alapján a 2024. évre a reál lakbérindex országosan 27,1%-kal, a fővárosban 21,1%-kal haladta meg a 2015. évi bázist. **A lakosság a jövedelme egyre nagyobb részét fordította lakhatásra.** Bár a KSH szerint a 2015-2024. években hazánkban 171 391 lakás épült, ez azt jelenti, hogy átlagosan évente a magyar lakásállomány 0,4%-a tudott megújulni. Ebben az ütemben a magyar lakásállomány teljes megújulásához 262 évre lenne szükség. A COVID világjárvány kitörése és következményei, az energiaköltségek emelkedése, az inflációs folyamatok a lakhatás feltételeire is kedvezőtlen hatást gyakoroltak.

1. táblázat

LAKHATÁS MAGYARORSZÁGON SZÁMOKBAN 2015-2024

REÁL LAKÁSÁRAK	LAKÁSÁR / JÖVEDELEM	REÁL LAKBÉRINDEX	ÁLLOMÁNY MEGÚJULÁSA
+82,2 %	+15,4 %	+27,1 %	0,4%/év (262 év)

Forrás: KSH adatok alapján ÁSZ saját szerkesztés

Hazánkban a rendszerváltáskor a tanácsi bérlakásokat az újonnan alakuló települési önkormányzatok örökölték meg, ezt követően az önkormányzati tulajdonú lakások száma folyamatosan csökkent. **Az önkormányzati tulajdonú lakások száma** országos szinten a 2000. évi 176 501-ről az ellenőrzött időszak végére 99 923-ra, míg a fővárosban ugyanezen időszakban 87 488-ról 38 938-ra **mérséklődött**, ezáltal egyre kevesebbeknek nyújtott alternatívát a piaci lakásbérléssel szemben. A 2020-2024. években az önkormányzati tulajdonú bérlakásállomány megközelítőleg 40%-a Budapesten volt található. Az Önkormányzat[2] **teljes lakásállománya**[3] a **2024. év végén 2242 lakást tett ki,** amely meghaladta a fővárosi kerületek lakásállományának egy kerületre jutó átlagát (1309 lakás). A teljes lakásállományból (2242 lakás) **1043 lakás közvetlenül, 1199 lakás – az UV Zrt.[4] által – közvetetten** tartozott az Önkormányzat tulajdonába. A 2020-2024 közötti időszak[5] átlagolt adatai alapján az Önkormányzat teljes lakásállománya a Budapest Főváros IV. kerület lakásállományának 4,6%-át tette ki, amelyben a kerületi lakosság, lakónépesség (95,2 ezer fő) 4,6%-a élt.

Az Alaptörvény[6] szerint Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa. Ezen cél megvalósulásához többek között hozzájárul az Mötv.[7]-ben meghatározottak szerint a **helyi önkormányzat helyben biztosítható közfeladataként előírt saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás,** valamint a szociális ellátások biztosítása.

A lakásgazdálkodási közfeladatellátás az Önkormányzat és az UV Zrt. között megosztott rendszerben valósult meg. Az ÁSZ ellenőrzése megállapította, hogy az Önkormányzat a teljes lakásvagyon hasznosítására vonatkozóan egy cél kivételével általános irányokat fogalmazott meg, részletes, számszerűsített és mérhető célokat nem határozott meg, ami miatt az eredményesség nem volt értékelhető. A teljes lakásállomány a 2020. évi 2324-ről 2024. évre 2242 lakásra csökkent, de minőségi összetétele kedvezően változott, az összkomfortos, jó állagú lakások aránya nőtt, míg a rosszabb állagú lakások száma mérséklődött. A teljes lakásállomány lakáshasznosítási mutatója meghaladta az országos átlagot, és a vagyonmegőrzés elvei érvényesültek, mivel a fejlesztésekre fordított összeg magasabb volt az elszámolt értékcsökkenésnél. A lakásgazdálkodásból származó bevételek az ellenőrzött időszakban nem fedezték a ráfordításokat.

Az ellenőrzés **eredményközpontú megközelítést** alkalmazott, amely során arra kereste a választ, hogy az Önkormányzat a – közvetlen és közvetett – tulajdonában álló lakásállomány hasznosítására vonatkozóan

rendelkezett-e célokkal, a hasznosítás tervezetten, a tervekkel összhangban, az eredményesség és a vagyonérték megőrzésének elveire figyelemmel történt-e.

Az ellenőrzés során az ÁSZ értékelte az Önkormányzat teljes lakásállománya tekintetében a hasznosítás tervszerűségét, a stratégiákban megfogalmazott célkitűzéseket, azok megvalósulását, a tervek és tendenciák összhangját. A tendenciák és tények vizsgálata alapján feltárásra kerültek a teljesítményt akadályozó tényezők lehetséges okai és javaslatok kerültek megfogalmazásra a tervek-célok összhangjának megteremtése érdekében.

Az ÁSZ a javaslatokkal egyrészt **támogatni kívánja az Önkormányzatot a lakásgazdálkodási döntései meghozatalában**, másrészt fontosnak tartja ráirányítani a figyelmet az önkormányzati tulajdonú lakásokra, mint a lakáspolitikai eszköztár nemzeti vagyon részét képező eszközének helyzetére.

Az Önkormányzat 2020-2024. évekre szóló, **közép- és hosszú távú stratégiai terv**dokumentumaiban meghatározott célkitűzések és feladatok a **lakáshasznosítás közfeladatára közvetetten vonatkoztak.** A meghatározott feladatok jellemzően ingatlanvagyongazdálkodással kapcsolatos, **általános célkitűzések voltak, az eredményesség méréséhez szükséges indikátorok**, célértékek és megvalósítási határidők **nélkül.** A teljes lakásvagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó közvetlen közép- és hosszú távú célrendszer hiányában a lakások hasznosításának kereteit az Önkormányzat és az UV Zrt. közötti Szerződés[8] rendelkezései, a lakástulajdonosok egyedi döntései, illetve az UV Zrt. éves közszolgáltatási, üzleti tervei határozták meg.

Az Önkormányzat éves tevékenységéről készült beszámolók, és az azokat megalapozó előterjesztések nem terjedtek ki az Önkormányzat és az UV Zrt. között megosztott lakásgazdálkodás, lakáshasznosítás, mint közfeladat egészére vonatkozó adatokra. Az Önkormányzat lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó céljait, irányait, és a tervek-tendenciák összhangját az 1. ábra szemlélteti.

1. ábra

A LAKÁSGAZDÁLKODÁS CÉLJAI, IRÁNYAI ÉS A TERVEK-TENDENCIÁK ÖSSZHANGJA A 2020-2024. ÉVEKBEN

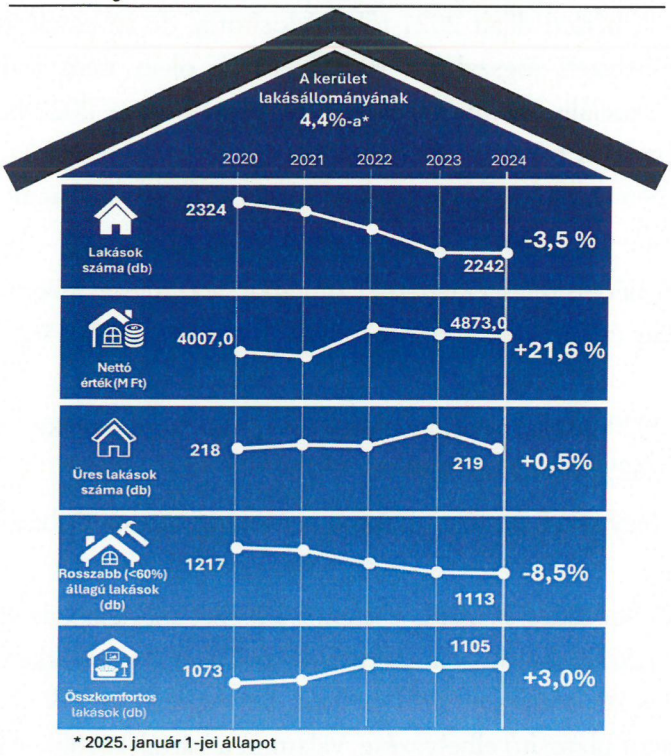


Forrás: Az ellenőrzési tapasztalatok alapján ÁSZ saját szerkesztés

A teljes lakásállomány ellenőrzött időszakra vonatkozó **főbb jellemzőit** és azok tendenciáit a 2. ábra mutatja be.

2. ábra

AZ ÖNKORMÁNYZATI TELJES LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI A 2020-2024. ÉVEKBEN



Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

Az ellenőrzött időszakban a teljes **lakásállomány** 3,5%-kal **csökkent, minőségi összetétele kedvező irányba változott**, ugyanis a lakásépítések és a lakásállomány felújítása, korszerűsítése következtében az összkomfortos lakások száma 3,0%-kal nőtt, a rosszabb minőségű (60% alatti állagmutatójú) lakások száma 8,5%-kal csökkent.

Az Önkormányzat az ellenőrzött évek átlagában a teljes lakásállománya 89,5%-át, a 2024. évben **90,2%-át hasznosította.** A lakáshasznosítás országos átlaga 79,4% volt, amely 2024. évben 79,2%-ra alakult. Az Önkormányzat céljaival összhangban a teljes lakásállományból a **legnagyobb részarányt** (a 2020. év végén 63,5%-ot, a 2024. év végén 67,5%-ot) a **költségelven történő bérbeadás** képviselte. A piaci alapú bérbeadás aránya 12,8%-ról a 2024. év végére 14,4%-ra emelkedett, míg a szociális alapon és egyéb módon történő bérbeadás aránya 5,9 százalékponttal 8,4%-ra csökkent.

Az Önkormányzat a teljes lakásállományának átlagosan **10,5%-át nem hasznosította** (2020 év végén 218 lakás, 2024. év végén 219 lakás).

Az ellenőrzött időszakban az Önkormányzat és az UV Zrt. összesen 2538,8 M Ft-ot fordított a teljes lakásállomány fejlesztésére (építés, vásárlás és felújítás), amely az időszakban elszámolt értékcsökkenés (1477,8 M Ft) közel dupláját (171,8%-át) jelentette. Az értékcsökkenést meghaladó összegben végzett fejlesztések hatására a teljes lakásállomány bruttó értéke 2012,6 M Ft-tal, illetve 32 összkomfortos lakással növekedett. A **vagyonmegőrzés elvei érvényesültek** a lakásgazdálkodás során, mivel a teljes lakásállomány könyv szerinti értéke a 2024. év végére 866,0 M Ft-tal nőtt.

2. táblázat

AZ ÖNKORMÁNYZAT ÉS AZ UV ZRT. EGYES LAKÁSGAZDÁLKODÁSI MUTATÓI 2024

ÉVES LAKÁSGAZDÁLKODÁSI BEVÉTEL (AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZETEK ÖSSZESÍTETT BEVÉTELÉNEK 2,2%-A)	ÉVES LAKÁSGAZDÁLKODÁSI RÁFORDÍTÁS (AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZETEK ÖSSZESÍTETT RÁFORDÍTÁSÁNAK 2,6%-A)	LAKÁSFELÚJÍTÁSI, KORSZERŰSÍTÉSI RÁFORDÍTÁS	FELHALMOZOTT BÉRLETI DÍJHÁTRALÉK	BÉRLETI DÍJBEVÉTEL
1441,6 M Ft	**1687,9 M Ft**	**125,7 M Ft**	**239,7 M Ft**	**805,6 M Ft**
Éves lakásgazdálkodási bevételhez / ráfordításhoz viszonyított aránya:		**7,4%**	**16,6%**	**55,9%**

Forrás: Önkormányzat által szolgáltatott adatok alapján ÁSZ saját szerkesztés

A teljes lakásgazdálkodásból származó 2020-2024. évi összes bevétel nem nyújtott fedezetet az időszakban felmerült ráfordításokra. A hiányzó forrás 1741,7 M Ft volt, amelyet az Önkormányzat és az UV Zrt. saját forrásaiból, közhatalmi bevételekből, illetve a nem lakáscélú helyiségek UV Zrt. általi piaci szemléletű hasznosításából fedezett.

Az Önkormányzat a Lakbérrendeletben[9] a lakások bérleti díjait 2021-től módosította, de az emelést a költségelvű bérbeadás során az egészségügyi veszélyhelyzeti jogszabályi rendelkezések okán nem tudta érvényesíteni. A 2021. évi módosító rendelkezések a szociális szempontokat is figyelembe véve 2022-ben visszavonásra kerültek. Ennek következtében **a költségelven bérbeadott lakásoknál** a Lakástörvény[10] 34. § (4) bekezdésének előírásai ellenére a 2020-2024. években **nem térültek meg a bérbeadó ráfordításai**, a fedezet a 2020. évi 57,3%-ról 2024-re 42,9%-ra csökkent.

A piaci alapon bérbeadott lakásoknál alkalmazott bérleti díjak elmaradást mutattak a kerületre jellemző átlagos piaci lakásbérleti díjakhoz képest, annak közel felét (a 2020-2024. években 53,7%, 59,3%, 54,8%, 46,9% és 50,7%) érték el.

A bérlakásokhoz kapcsolódó hátralékok összege 2020-2024. között 0,9%-kal (245,9 M Ft-ra) emelkedett, azonban a hátralékkal érintett lakások száma 22,2%-kal (629 lakásra) csökkent.

Az ÁSZ a Polgármesternek három javaslatot, a Jegyzőnek kettő javaslatot, a Vezérigazgatónak három javaslatot fogalmazott meg.

Az UV Zrt. vezérigazgatója az ÁSZ tv. 29. § (2) bekezdés szerinti, a jelentéstervezet megállapításaira, javaslataira tett észrevételében arról tájékoztatta az ÁSZ-t, hogy – a számviteli politika értékcsökkenés elszámolására vonatkozó előírásainak felülvizsgálata, a lakásértékesítésből befolyt bevételnek az UV Zrt. számláját vezető pénzintézetnél elkülönített, értékállóságot biztosító elhelyezése, valamint a hátralékcsökkentés vonatkozásában – intézkedéseket tesz az ÁSZ ellenőrzés során felmerült hiányosságok megszüntetése érdekében, ezzel az ÁSZ megállapításai az ellenőrzés során hasznosultak.

AZ ELLENŐRZÉS EREDMÉNYEI

1. Az önkormányzati lakásállomány hasznosításának tervszerűsége, tervek-tendenciák összhangja, figyelemmel az eredményesség és vagyonmegőrzés elveire

Összegző megállapítás

Az önkormányzati teljes lakásállomány hasznosítása részben volt tervszerű. Az Önkormányzat részletes, számszerűsített lakásgazdálkodási célkitűzéseket, így mérhető teljesítménycélokat, indikátorokat, mutatószámokat és megvalósítási határidőket – egy kivételével – nem határozott meg, ezáltal az eredményesség nem volt értékelhető. A tervezett irányokhoz kapcsolódó tevékenységek, azok tendenciája részben valósult meg. Az Önkormányzat teljes lakásállománya csökkent, a komfortfokozat és állagmutató szerinti összetétele javult, az üres lakások részaránya növekedett. A teljes lakásvagyon könyv szerinti értéke növekedett, így a vagyonmegőrzés elvei számviteli elszámolás szempontjából érvényesültek.

I. A LAKÁSHASZNOSÍTÁS TERVSZERŰSÉGE

Az Önkormányzatnál **megosztott ingatlan-, azon belül lakásgazdálkodási rendszer működött**. A rendszer alapját képezte az Önkormányzat és az UV Zrt. között létrejött Szerződés. A lakásgazdálkodás működtetését a Szerződésben foglaltak és az önkormányzati rendeletek alapján a teljes lakásvagyon kettős tulajdonjoga, a kapcsolódó kettős rendelkezési, döntési jogkörgyakorlás és közfeladatellátás, illetve az egymás melletti, átfedés nélküli elkülönült nyilvántartási és elszámolási rendszer határozta meg. Az Önkormányzat gyakorolta a bérlőkijelölési és rendelkezési jogokat az ellenőrzött időszakban a teljes lakásállomány több mint négyötödét kitevő szociális helyzet alapján, illetve a költségelven bérbe adott lakások felett (*II. Függelék A. ábra szemléltet*). Az UV Zrt.-t a piaci alapon bérbeadott lakások esetében illette meg a bérlőkijelölési és rendelkezési jog függetlenül attól, hogy azok közvetlen vagy közvetett önkormányzati tulajdonban álltak. A lakásgazdálkodáshoz, lakásokhoz kapcsolódó nyilvántartások vezetése megosztott volt, amelynek kereteit az önkormányzati belső szabályozás és a Szerződés határozta meg.

Az Önkormányzat a 2020-2024. évekre kiterjedően az **ingatlanvagyonára vonatkozóan** közép- és hosszú távra szólóan megfogalmazta koncepcióit, meghatározta **stratégiai céljait**. Ingatlangazdálkodási célokat tartalmazott a Vagyongazdálkodási Koncepció[11], a Településfejlesztési koncepció „2030"[12], a Gazdasági program[13], a Szociális Szolgáltatástervezési Koncepció[14], a Vagyongazdálkodási rendelet[15] és az ITS[16] is. Az ingatlanvagyonra vonatkozó irányokon, célokon belül azonban konkrétan a **lakásgazdálkodásra, -hasznosításra összpontosító stratégiai irány- és célrendszert az Önkormányzat nem határozott meg.** Ingatlanportfólióval kapcsolatos célokat hosszútávra a Településfejlesztési koncepció, középtávra a Gazdasági program, rövid távra az UV Zrt. **éves**

közszolgáltatási- és üzleti tervei tartalmaztak. A középtávra szóló **tervdokumentumok** és a rövid távú tervek – egy kivétellel – **konkrétan definiált, számszerűsített célokat nem tartalmaztak.**

Az Újpest Kapuja projekt[17] esetében az Önkormányzat határozott meg indikátorokat és célértékeket.

Irányokat kijelöltek – többek között a minőségi összetétel javítása, a portfólió tisztítása, a gazdasági és üzemeltetési fenntarthatóság javítása, a piaci alapú hasznosítás erősítése –, de általános jellegükből adódóan mérhető teljesítménycélokat, indikátorokat, mutatószámokat és megvalósítási határidőket nem határoztak meg. (A polgármester részére címzett 2. javaslat)

A lakásgazdálkodási, lakáshasznosítási közfeladatot is érintő 2020-2024. években érvényes önkormányzati terveket, főbb irányokat, azok határidejét és teljesülését a III. számú melléklet mutatja be.

Az Önkormányzat nem határozott meg – egy kivétellel – a lakásgazdálkodás tekintetében konkrét célértéket és kapcsolódó indikátorokat, a **megvalósulás eredményessége nem volt mérhető, értékelhető** a Bkr.[18] 5. § (1) bekezdésében előírt módszertani útmutató[19] 1.2.3. pontjában foglaltak ellenére. (A jegyző részére címzett 1. és 2. javaslat)

Az UV Zrt. a közszolgáltatási tevékenysége teljesítéséről az ellenőrzött időszakban a Szerződésben rögzített, fél évente esedékes tájékoztatási-, illetve a kompenzáció elszámolását is tartalmazó éves működési jelentésadási kötelezettségeinek eleget tett. A lakásgazdálkodási, lakáshasznosítási közfeladatok ellátására, költségvetési kereteire az önkormányzati éves költségvetési és zárszámadási rendeletek és a kapcsolódó előterjesztések nem tértek ki, mivel a feladatellátásra vonatkozó számviteli elszámolások – a Szerződésben rögzítettekkel összhangban – az UV Zrt. könyveiben szerepeltek. Az Önkormányzat költségvetésében, illetve könyveiben az ellenőrzött évek mindegyikében szerepeltette a lakásgazdálkodási közfeladatellátásra – az UV Zrt. részére a Szerződésben rögzítettek szerint – átadott pénzeszközöket, ami megfelelt az Mötv., illetve az Áhsz. előírásainak.

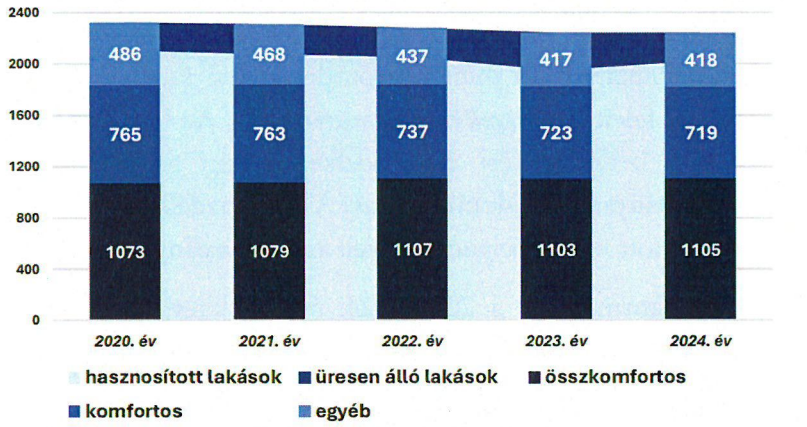
II. A LAKÁSÁLLOMÁNY FŐBB JELLEMZŐI, HASZNOSÍTÁSUK ALAKULÁSA

Az Önkormányzat teljes lakásállománya 2020. év végén 2324 lakás volt, amely a **folyamatos csökkenést** követően 2024. év végén 2242 lakásból állt. Ezzel párhuzamosan – 1,8%-kal, illetve 1917 m^2-rel – csökkent a lakások összterülete is, amely 2024. év végén 101 902 m^2-re mérséklődött. A lakásszám alakulását az ellenőrzött időszakban a 3. ábra szemlélteti.

A lakásállomány tulajdonos és komfortfokozat szerinti alakulását a IV. sz. melléklet 3/a. és 3/b. ábrái részletezik.

3. ábra

AZ ÖNKORMÁNYZATI TELJES LAKÁSÁLLOMÁNY ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



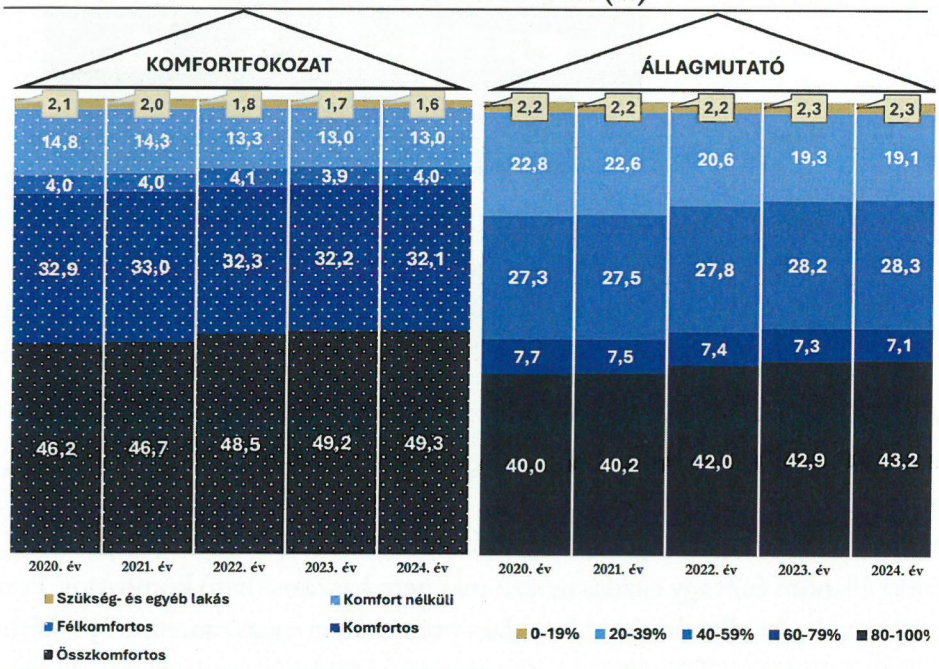
Forrás: Önkormánytat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

Az Önkormányzat **közvetlen tulajdonában** álló lakások száma 2024. év végére 4,2%-kal nőtt, és részaránya a teljes lakásállományból a 2020. évi 43,1%-ról **46,5%-ra** (42-vel) **emelkedett**. Ezzel szemben az **UV Zrt.** –

azaz az Önkormányzat közvetett – **tulajdonában álló** lakások száma 9,4%-kal, míg részaránya a teljes lakásállományból a 2020. évi 56,9%-ról a 2024. év végére **53,5%-ra** (124-gyel) **csökkent.**

4. ábra

A KOMFORTFOKOZAT ÉS ÁLLAG SZERINTI ÖSSZETÉTEL A 2020-2024. ÉVEKBEN (%)



Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

A 2020-2024. években a teljes lakásállomány komfortfokozat és állag szerinti összetételét a 4. ábra szemlélteti, amely a lakásállomány minőségének javulását támasztja alá. Az összkomfortos lakások száma 2020. év végétől 2024. december 31-éig 32-vel (3,0%-kal) nőtt (részarányuk a 46,2%-ról 49,3%-ra emelkedett), a többi komfortfokozatban a lakások száma összesen 114-gyel (9,1%-kal) csökkent. Az ellenőrzött időszak valamennyi évében a teljes lakásállomány több mint felét a komfortos, a félkomfortos, a komfort nélküli-, szükség- és egyéb lakások jelentették, amelyeknek a négyötöde az UV Zrt. tulajdonában állt.

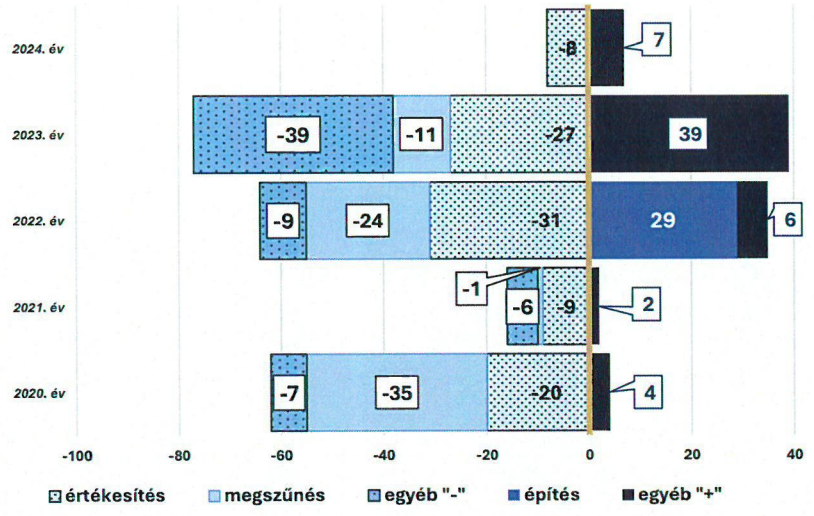
Az összkomfortos lakások állagmutatója 60% feletti volt az ellenőrzött időszakban. A teljes lakásállományból a **60-99%-os állagmutatóba tartozó lakások részaránya 2,6 százalékponttal,** számuk 22-vel (1107-ről 1129-re) **emelkedett** 2020. évről a 2024. évre. A 0-59%-os állagmutatójú lakások száma ugyanakkor – az önkormányzati lakásállomány minőségi összetétele javulása és a „*portfólió tisztítása*" megfogalmazott irányokkal összhangban – 8,6%-kal (1217-ről 1113-ra) csökkent.

A lakásállomány tulajdonos és állagmutató szerinti alakulását a IV. sz. melléklet 4/a. és 4/b. ábrái mutatják be, amelyek alapján a **jó minőségű,** felújítást nem, vagy kisebb mértékben igénylő 60,0% feletti állagmutatójú **lakások közel 70,0%-a** a 2020-2024. években az **Önkormányzat közvetlen tulajdonába** tartozott. Ezzel szemben a teljes lakásállományból a 40-59%-os állagmutatójú lakások 80,0%-a, illetve a jelentős felújítást igénylő 40,0% alatti állagmutatóba sorolt lakások 77,2%-a az UV Zrt. tulajdonát képezte.

A lakásállomány jogcím szerinti változását az ellenőrzött időszakban a 5. ábra szemlélteti.

5. ábra

AZ ÖNKORMÁNYZATI TELJES LAKÁSÁLLOMÁNY JOGCÍM SZERINTI VÁLTOZÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

Az Önkormányzat – közvetlen tulajdonába tartozóan – az eredetileg tervezett 31-gyel szemben 2-2 lakás összevonása miatt, a módosított tervek szerint **29 lakást épített** saját és az „*Újpest Kapuja projekt*” keretében pályázati forrásból a 2022. év folyamán. Az ellenőrzött időszakban az Önkormányzat a teljes lakásállományból **95 lakást értékesített**, amelynek meghatározó része (77 lakás 81,1%) az UV Zrt. tulajdonába tartozó leromlott állapotú és/vagy gazdaságosan már nem hasznosítható komfortos, komfort nélküli, szükség- és egyéb lakás volt. Az ellenőrzött időszakban bontás útján megszüntetett 71 lakásból 70 az UV Zrt. tulajdonában állt, amelyek közül 20-39%-os állagmutatóval 69 lakás rendelkezett, és egy lakás volt összkomfortos. Az egyéb ok miatti állománymozgás során (-61 egyéb, illetve +58 egyéb) az ingatlanok egyesítése, átsorolása miatti kivezetések történtek, illetve a vagyonkataszter és ingatlannyilvántartás egyeztetése miatt informatikai adattisztításra került sor az UV Zrt. 9/2020. számú vezérigazgatói utasításban foglaltak alapján.

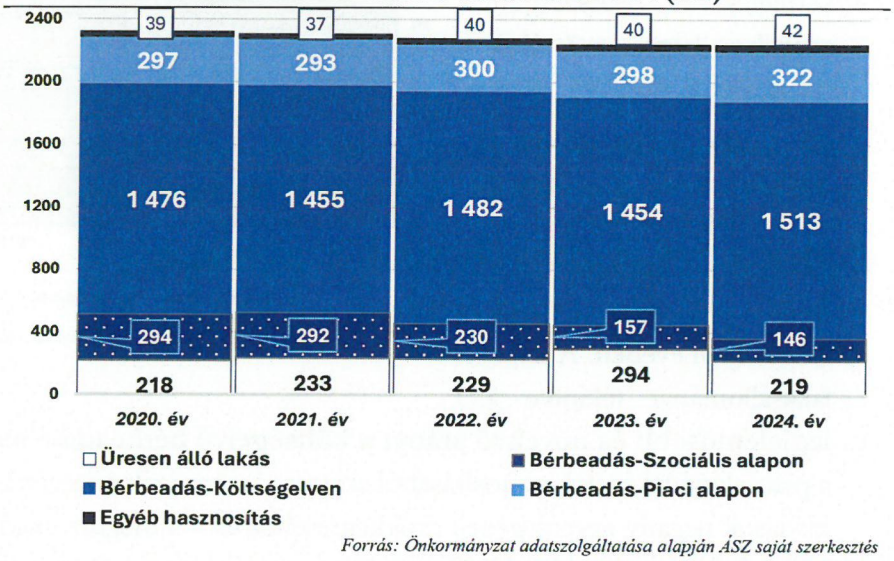
> Az UV Zrt. 9/2020. számú vezérigazgatói utasítás a műszaki osztály feladataként jelölte meg többek között a létesítménygazdálkodási rendszer ingatlan törzsében feltüntetett ingatlanok, bérelhető egységek frissítését, ezen belül a bontott, eladott, összenyitott, felújított lakások adatainak aktualizálását.

Az adattisztítás eredményeként 35 lakás átvezetésre került az Önkormányzat közvetlen tulajdonú lakásai közé, tekintettel arra, hogy a lakások tévesen az UV Zrt. tulajdonaként szerepeltek a nyilvántartásokban.

A teljes lakásállomány csökkenése mellett a minőségi összetétel kedvezően változott. A tendencia megfelelt a tervdokumentumokban a lakásgazdálkodásra, lakáshasznosításra vonatkozóan **általánosan megfogalmazott** – minőségi összetétel javítása, a portfólió tisztítása, a gazdasági és üzemeltetési fenntarthatóság javítása – **irányvonalnak**.

6. ábra

A TELJES LAKÁSÁLLOMÁNY HASZNOSÍTÁS SZERINTI ÖSSZETÉTELE A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

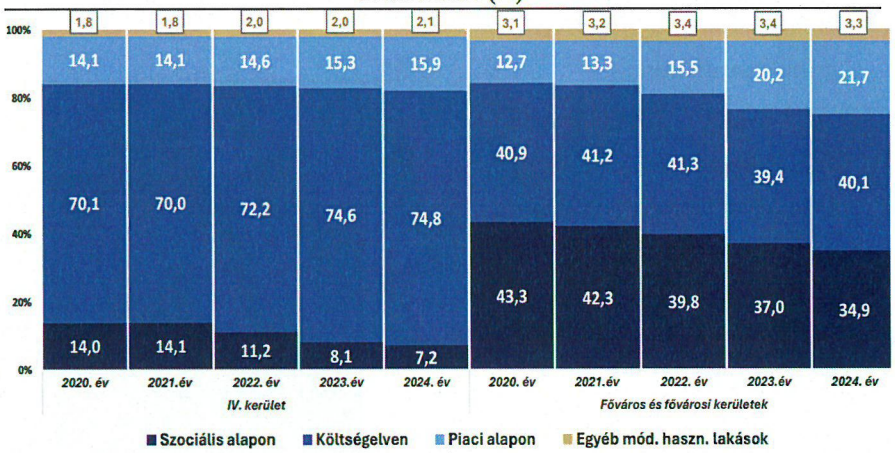
A teljes lakásállomány **hasznosítás szerinti összetételének** alakulását az 6. ábra, illetve ellenőrzött szervezetenként a IV. sz. melléklet 6/a. és 6/b. ábrái mutatják be.

A teljes lakásállomány minősége kedvezően alakult, amely hozzájárult a **hasznosított, bérbeadott lakások** lakásállományon belüli **magas arány**ához. Az átlagos **lakáshasznosítási mutató** (89,5%) 10,1 százalékponttal **meghaladta** a KSH nyilvános adatsoraiban az ellenőrzött időszakra kimutatott **országos átlagot** (79,4%). A Lakbérrendelet és a Lakásrendelet[20] szabályozása és módosításaik (bérbeadási feltételek szigorítása, szociális alapú lakbér mértékének 10,0%-os csökkentése, a piaci alapú lakbérkategória minimum értékének 48,0%-kal történő emelése valamennyi komfortfokozat esetében) kedvezően befolyásolták a szociálisan rászorulók lakáshoz jutását és a lakhatási költségeik csökkentését. A módosítások erősítették továbbá a lakáshasznosítás lakbér megállapítási módok szerinti összetételében a költségelvű bérbeadási forma meghatározó szerepét, illetve a piaci alapú bérbeadás térnyerését a szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadással szemben. A teljes lakásállományon belül **meghatározóan és növekvő részarányban** (63,5% és 67,5% között, átlagosan 64,8%-ban) **költségelv szerint** adta bérbe a lakásokat az Önkormányzat. 2020-2024. között kis mértékben növekvő (12,8%-ról 14,4%-ra, átlagosan 13,2%) volt a piaci alapon bérbeadott lakások részaránya is. A lakások átlagosan 9,8%-át szociális helyzet alapján (a jövedelmi és vagyoni körülmények figyelembevételével) adta bérbe az Önkormányzat, amely arány a 2020. évi 12,7%-ról 2024. év végére 6,5%-ra csökkent. Az egyéb – szolgálati lakás, közérdekű – célra hasznosított lakások átlagos részaránya 1,7% (1,7% és 1,9% közötti) volt, számuk az időszak elejei 39-ről az időszak végére 42-re nőtt.

A 2020-2024. években a teljes hasznosított lakásállomány bérbeadási módok szerinti megoszlásának alakulását a Főváros és a fővárosi kerületek összesített adataihoz képest a 7. ábra szemlélteti.

7. ábra

A HASZNOSÍTOTT LAKÁSÁLLOMÁNY MEGOSZLÁSÁNAK ALAKULÁSA A FŐVÁROS ÉS A FŐVÁROSI KERÜLETEK ADATAIHOZ KÉPEST A 2020-2024. ÉVEKBEN (%)



Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

A teljes hasznosított lakásállomány megoszlása eltért a Főváros és kerületei jellemző adataitól az ellenőrzött időszak valamennyi évében. A teljes lakásállományt tekintve a **legjelentősebb és növekvő arányt a költségelvű bérbeadási mód** képviselte. A magasabb – döntően a piaci alapú lakások hasznosításából származó – realizált árbevétel hozzájárult a lakáságazati bevételek és kiadások negatív egyenlegének csökkentéséhez és – a megnövekedett forrás következtében – a rosszabb minőségű lakások műszaki állapotának javításához, végsősoron a lakásállomány hasznosíthatóságának növeléséhez. Az alacsony részarányt képviselő szociális alapú bérbeadás a költségelvű bérbeadás növekedésével párhuzamosan mérséklődött, aránya – az időszak végére – felére csökkent. A **piaci alapú bérbeadás részaránya csekély** (1,8 százalékpontos) **mértékű emelkedést** mutatott, amely jelentősen elmaradt a Főváros és fővárosi kerületek összesített adatainál megfigyelhető 9,0 százalékpontos növekedéstől.

Az **Önkormányzat gyakorolta a bérlőkijelölési és rendelkezési jogokat** az ellenőrzött időszakban a teljes lakásállomány több mint négyötödét kitevő **szociális** helyzet alapján, illetve a **költségelven bérbe** adott lakások felett *(II. Függelék A. ábra szemlélteti)*. Az **UV Zrt.**-t a **piaci alapon** bérbeadott lakások esetében illette meg a bérlőkijelölési és rendelkezési jog függetlenül attól, hogy azok közvetlen vagy közvetett önkormányzati tulajdonban álltak. A lakásgazdálkodáshoz, lakásokhoz kapcsolódó nyilvántartások vezetése megosztott volt, az ellenőrzött szervezetek elkülönített nyilvántartásokkal rendelkeztek, amelynek kereteit az önkormányzati belső szabályozás és a Szerződés határozta meg.

> Az ÁSZ véleménye, hogy a lakásállománnyal kapcsolatos stratégiai döntéshozatal megalapozottságát elősegítené egy teljes lakásállományra kiterjedő egységes, valamennyi releváns adatot magában foglaló nyilvántartási rendszer kialakítása, amely teljes rálátást biztosítana a lakásgazdálkodás egészére mindkét ellenőrzött szerv részéről.

A teljes lakásállományra vonatkozó lakásigénylések 2020. évi száma (54) évről évre csökkent, a 2024. évben 18 volt, melyhez hozzájárult az önkormányzati lakásbérletre jogosultak körének – az Önkormányzat közigazgatási területén legalább két éve lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező magánszemélyek körére – szűkítése. Az Önkormányzat bérlőkijelölési és rendelkezési körébe tartozó (szociális és költségelvű) lakásokat legnagyobb számban pályázat útján adta bérbe. Az NLB[21] általi

pályázatkiírás feltétele a lakásállomány 2%-át meghaladó mértékű üres és beköltözhető lakásszám rendelkezésre állása volt. A 2020-2024. évek között – a IV. sz. melléklet 8/a. és 8/b. ábráiban bemutatott adatok szerint – az **új lakáskiutalások** (összesen 181) **egyharmada** (az évek sorrendjében 28,6%, 48,0%, 29,3%, 35,7% és 26,3%, átlagában 33,6%-a, 60 lakást érintően) **pályázati úton**, több, mint egynegyede (38,1%, 24,0%, 26,8%, 19,6% és 26,3%, átlag 27,0%-a, összesen 46 lakás) az NLB méltányossági döntései alapján, további egyötöde (átlag 21,4%, összesen 42 lakás az évek sorrendjében 4, 3, 8, 17 és 10) átmeneti elhelyezés és lakáscsere jogcímek vonatkozásában történt. A teljes lakásállomány vonatkozásában új lakáskiutalásokra bérlőkijelölés alapján az ellenőrzött évek átlagában 18,2%-ban, összesen 33 esetben került sor, számuk évente 3-10 között mozgott. A 2020-2024. évek közötti **új kiutalások közül is** a **költségelven történő bérbeadások domináltak**, az évek átlagában 57,2%-ban (az évek sorrendjében: 12, 11, 24, 34, és 25, összesen 106). A korábban bérlői státusszal nem rendelkező személyek részére szociális alapon történt bérbeadások aránya az évek sorrendjében 12,3%, 8,0%, 12,2%, 3,7% és 7,9%, átlagosan 8,3% (10) volt. Piaci alapon újonnan a 2023. évben hét (a bérbeadások 12,5%-a arányában), míg a 2024. évben három lakást (a bérbeadások 7,9%-a arányában) adtak bérbe, a 2020-2022. években erre nem került sor. Az egyéb bérleti konstrukció szerinti (tulajdonosokon kívüli egyéb bérlőkijelölési jog, fiatalok garzonháza) új lakásbérbeadások átlagosan az éves kiutalások 27,6%-át (összesen 50) tették ki, számuk a 2023. évben (13), míg arányuk 2021. évben (48%) volt a legmagasabb.

A teljes hasznosított lakásállományon belül – a IV. sz. melléklet 9/a. és 9/b. ábráiban bemutatott adatok szerint – a **határozott idejű szerződések aránya** a 2020. évi 56,8%-ról (1196 lakás) 2024. végére 60,5%-ra (1223 lakás) **emelkedett**, amely a határozatlan idejű bérleti jogviszonyok arányának – a 2020. évi 43,2%-ról (910 lakás) a 2024. év végére 39,5%-ra (800 lakás) – csökkenésével járt.

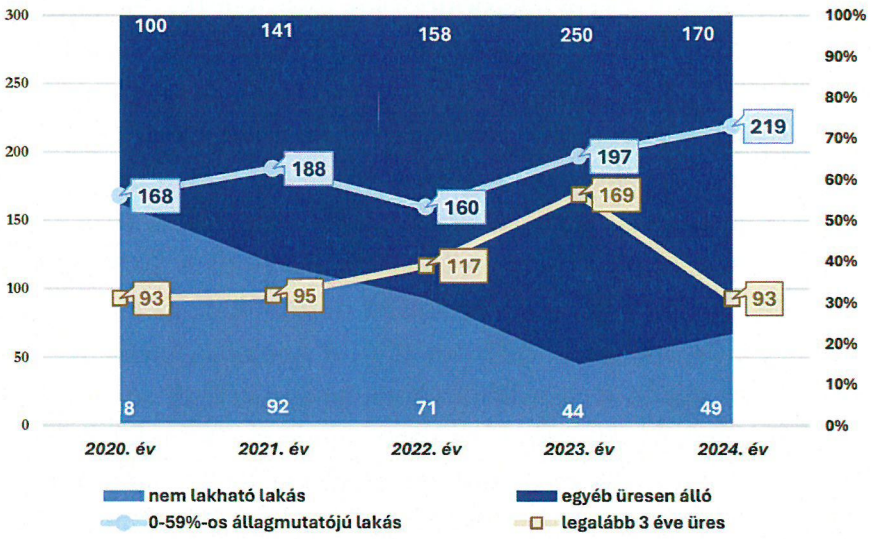
A **lakásokban lakók száma** a 2020. év végi 4203 főről a 2024. év végére – 3,6%-os növekedés mellett – 4354 főre **emelkedett**. A laksűrűség a 2020. évben 2,0 fő/lakás volt, amely 2024. év végére 2,2 fő/lakásra növekedett.

Az UV Zrt. éves üzleti terveiben minden ellenőrzött évben megfogalmazott – *„az üres ingatlanok számának csökkentése csatolásos felújítással, vagy funkcióváltással, átalakítással, szétválasztással egybekötött teljeskörű felújítás utáni hasznosítással”* – célja ellenére a **nem hasznosított lakások aránya** – a 3. illetve 6. ábrákban bemutatott adatok szerint, a teljes lakásállományon belül – 9,4%-ról (218-ről) **9,8%-ra** (219-re) **változott az ellenőrzött időszakban.**

Az üres lakásállomány állag, illetve használaton kívüliség időtartama szerinti alakulását a 2020-2024. években a 10. ábra szemlélteti.

10. ábra

AZ ÜRES LAKÁSÁLLOMÁNY MEGOSZLÁSÁNAK ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB;%)



Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

Az üres lakások átlagosan közel négyötöde (78,9%-a) – a tulajdonos szervezetenként a IV. sz. melléklet 10/a-b. ábráiban bemutatott adatok szerint – a 0-59%-os állagmutatóval rendelkező, felújítást igénylő lakás volt. Ebből a csoportból kerültek ki a műszaki állapotuk, állaguk miatt nem lakható lakások, amelyek száma és üres lakásokon belüli részaránya a bontások és az értékesítések következtében a felére (a 2020. évi 118 lakásról, 54,1%-ról a 2024. év végére 49 lakásra, 22,4%-ra) esett vissza. Az egyéb ok miatt – kiutalt, de bérbeadás előtt felújítás alatt álló, vagy a nem kiadható – üres lakások (100) 45,9%-os részaránya a 2024. év végére (170) 77,6%-ra növekedett. **Az üresen álló lakások** 2020. évben 42,7%-át, 2024-ben **42,5%-át a legalább 3 éve üresen álló lakások** képviselték, mivel azok lakhatásra alkalmatlanok vagy komfort nélküliek voltak, és gazdaságosan – az elhelyezkedésük vagy a társasház állapota miatt – nem voltak felújíthatóak. (Az arány tartósan magas szintjéhez hozzájárult a városi családi otthonteremtési kedvezmény feltételeinek 2023. év nyarán bejelentett módosítása, a korszerűtlen energetikai jellemzőkkel rendelkező lakások iránti csökkenő kereslet, a bérlők elhalálozása esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult hozzátartozók hiánya.)

Az **üresen álló lakások üzemeltetésére** fordított összeg a 2020. évről a 2024. évre **több, mint háromszorosára** (10,4 M Ft-ról 36,3 M Ft-ra) **emelkedett, összességében 121,5 M Ft ráfordítással járt,** amely a lakásgazdálkodás ellenőrzött időszakbeli működtetési veszteségének (-1263,0 M Ft) 9,6%-át jelentette. Az üzemeltetési ráfordítások növekedését az infláció és az erőforrások költségeiben bekövetkezett emelkedés okozta.

A **teljes lakásállomány számosságának és komfortfokozat, állag szerinti minőségi összetételének** bemutatott változásai, illetve kihasználtságuk magas szintje **megfelelt** az Önkormányzat által **általánosan** megfogalmazott – *„bővíteni a jó minőségű bérlakás-állományt az új bérlakások építésével, a döntően rosszabb minőségű (komfortos, komfort nélküli -, szükség- és egyéb) lakások értékesítésével hozzájárulni a meglévő bérlakásállomány gazdasági és üzemeltetési fenntarthatósága és minőségi összetétele javulásához, illetve a portfólió tisztulásához”* – lakásgazdálkodásra vonatkozó **irányvonalnak.**

Az ÁSZ ellenőrzés jó gyakorlatként értékelte, hogy az Önkormányzat 2020-ról 2024. évre a teljes lakásállomány vonatkozásában az **értékcsökkenést** (1477,8 M Ft) **meghaladó mértékű fejlesztések** (2538,8 M Ft) **eredményeként állag és komfortfokozat szerinti összetételjavulást** ért el, mely hozzájárult az országos átlagos kihasználtsági mutatót (79,4%) 10,1 százalékponttal meghaladó mértékű lakáshasznosítási arány ellenőrzött időszakon belüli folyamatos fenntartásához.

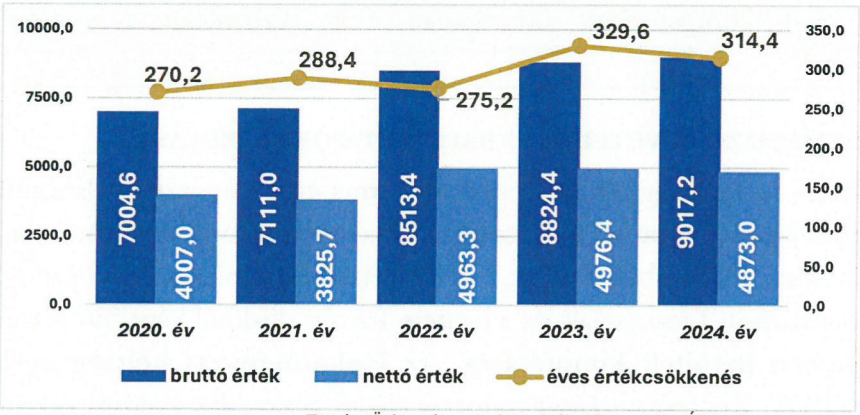
A 60% feletti állagmutatóval rendelkező lakások állománya 2,0%-kal (1107-ről 1129-re), az összkomfortos lakások állománya 3,0%-kal (1073-ról, 1105-re) nőtt, míg az ennél rosszabb minőségű 60% alatti állagmutatójú lakások állománya 8,6%-kal (1217-ről 1113-ra), a nem összkomfortos lakások állománya 9,1%-kal (1251-ről 1137-re) csökkent. A teljes lakásállomány átlagos kihasználtsági mutatója – az országos átlagos értéket felülmúló – 89,5%-ot tett ki, mely mutató az összkomfortos lakásoknál ezt meghaladó 94,6%-os, a komfortos lakásoknál 88,7%-os, az ezeknél alacsonyabb komfortfokozatú lakásoknál 78,5%-os értéket jelentett.

III. A BÉRLAKÁSÁLLOMÁNY FEJLESZTÉSE

A teljes lakásvagyonnak az Önkormányzat és az UV Zrt. mérlegeiben kimutatott **könyv szerinti értéke** a 2020. év végi 4007,0 M Ft-ról – döntően az **új lakások építése eredményeként** – az időszak végére 4873,0 M Ft-ra (21,6%-kal) **emelkedett**. A teljes lakásállomány vagyonértékének – azaz a bruttó értékének, a nettó értékének és az elszámolt értékcsökkenésének – alakulását a 11. ábra, valamint a IV. sz. melléklet 11/a. és 11/b. ábrái szemléltetik.

11. ábra

A TELJES LAKÁSÁLLOMÁNY ÉRTÉKÉNEK ÉS AZ ELSZÁMOLT ÉRTÉKCSÖKKENÉSNEK AZ ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (M FT)



Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

A **teljes lakásállomány nettó értékének aránya** az Önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek tulajdonában álló Áhsz.[22] 30. §-a szerinti, valamint az UV Zrt. Számv. tv. szerinti **összesített vagyonához viszonyítva** 4,9%-ról **4,5%-ra csökkent** a 2020. és 2024. évek mérlegadatai alapján. A teljes lakásvagyon 71,3%-a (2857,9 M Ft nettó értékben) az Önkormányzat közvetlen tulajdonába tartozó lakásokhoz kapcsolódott a 2020. év végén, amely a fejlesztések eredményeként 2024. év végére 76,4%-ra (3725,3 M Ft nettó értékre) nőtt. Ez a közvetlen önkormányzati tulajdonú lakásvagyon a mérlegadatok alapján az Áhsz. 30. §-a szerinti önkormányzati vagyonból 2020-ban 5,9%-ot, majd 2024-ben 6,7%-ot tett ki. Az Önkormányzat közvetlen tulajdonában álló lakásokhoz képest kedvezőtlenebb komfortfokozat és állag szerinti mutatókkal rendelkező UV Zrt. tulajdonú lakásvagyon nettó értéke a fejlesztések – a bruttó érték 33,0%-os – emelkedése ellenére számottevően nem változott. (A 2020. év végén 1149,2 M Ft, míg a 2024. év végén 1147,7 M Ft volt.)

A teljes **bérlakásállomány fejlesztése** – *„a meglévő bérlakásállomány ütemezett felújítása, új jó minőségű lakások építése”* irányvonalnak megfelelően – a mindenkori **pénzügyi lehetőségekhez,** az állami és egyéb

támogatások, pályázatok függvényében az Önkormányzat, valamint az UV Zrt. **egyedi döntéseinek mentén**, továbbá – az Önkormányzat által jóváhagyott – az UV Zrt. üzleti tervei alapján a felhalmozási, lakásfelújítási **kompenzáció során érvényesíthető keretek** között történt.

A 2020-2024. években az Önkormányzat és az UV Zrt. a teljes lakásvagyon könyv szerinti értékének megőrzésére, **fejlesztésére** – azaz vásárlásra, építésre, felújításra, korszerűsítésre – összesen **2538,8 M Ft**-ot fordított. Az Önkormányzat és az UV Zrt. a teljes lakásállományt érintően az ellenőrzött időszakban az elszámolt értékcsökkenés összegét (1477,8 M Ft) 71,8%-kal meghaladó, a vagyonpótlást biztosító mértéken felül valósított meg fejlesztéseket.

Az **Önkormányzat nyilvántartásaiban** az UV Zrt. tulajdonában álló lakásokkal összefüggésben idegen ingatlanon elvégzett beruházásként szereplő eszközök tekintetében az Önkormányzat számviteli politikája[23] alapján – összhangban az Áhsz. rendelkezéseivel – az értékcsökkenési leírást a Tao. tv.[24] szerinti 6,0%-os mértékkel számolta el az ellenőrzött időszakban.

Az **UV Zrt. nyilvántartásaiban**, az UV Zrt. a számviteli politikája[25] alapján 20,0%-os mértékű értékcsökkenési leírást számolt el az Önkormányzat által finanszírozott beruházások esetében az ellenőrzött időszakban, **figyelmen kívül hagyva** az eszközök előrelátható használati idejét, az értékcsökkenés elszámolásának **a Számv. tv.[26] 52. § (1) bekezdésében rögzített előírásait**. A Számv. tv. 52. § (2) bekezdésében, valamint a számviteli politika 13. pontjában előírtakkal ellentétben az UV Zrt. az **értékcsökkenés összegének** megtervezése során nem volt figyelemmel az eszközök élettartamára, fizikai elhasználódására, ezáltal **a 20,0%-os leírási kulcs előírása és alkalmazása nem volt megalapozott.** (Az UV Zrt. vezérigazgatója részére címzett 1. javaslat.).

Fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a Számv. tv. és az Áhsz. előírásai alapján az értékcsökkenés összegét a lakások bekerülési értéke figyelembevételével számítják. Így a számviteli előírások alapján számított értékcsökkenési leírás kompenzálása önmagában nem biztosítéka a vagyonérték megőrzésének.

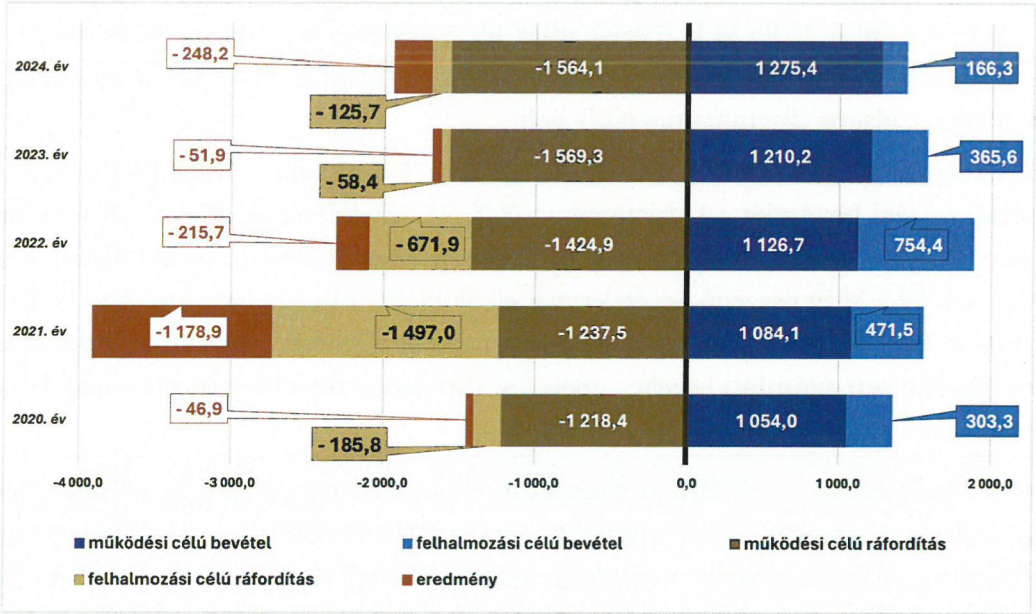
IV. Lakásgazdálkodásból származó bevételek és ráfordítások alakulása

A Szerződés előírásai értelmében – a II. Függelék B. ábrájában bemutatott megosztott elszámolási és beszámolási rend szerint – **a teljes lakásvagyonnal kapcsolatos bevételek, ráfordítások, követelések, kötelezettségek** (többek között kiszámlázott bérleti díjak, a bérbeadással kapcsolatos külön-szolgáltatási díjak, a közös költségek, a továbbhárított közműdíjak, és a be nem fizetett díjakból képződő hátralékok) kizárólag **az UV Zrt. könyveiben kerültek kimutatásra**. Az **Önkormányzat költségvetésében**, számviteli nyilvántartásaiban az UV Zrt. éves lakáságazatot is érintő Szerződés szerinti elszámolása eredményeként – a költségkiegyenlítés, kompenzáció részként – e közfeladatra nyújtott támogatások, mint – megfelelve az Mötv. és az Áhsz. előírásainak – **átadott pénzeszközök jelentek meg**. Az UV Zrt. – összhangban a Számv. tv. előírásaival – nem vezetett nyilvántartást a bevételekről, kiadásokról, követelésekről, kötelezettségekről az érintett lakások tulajdonviszony szerinti megbontásában.

A 2020-2024. években a teljes lakásvagyonnal való lakásgazdálkodásból származó, azzal kapcsolatos – a 12. ábrában szemléltetett – **bevételek** (7811,4 M Ft) **nem biztosítottak fedezetet** a felmerült és elszámolt **ráfordításokra** (9553,0 M Ft), a hiányzó forrás összesen **1741,7 M Ft volt.**

12. ábra

A LAKÁSGAZDÁLKODÁS RÁFORDÍTÁSAINAK ÉS BEVÉTELEINEK ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (M FT)

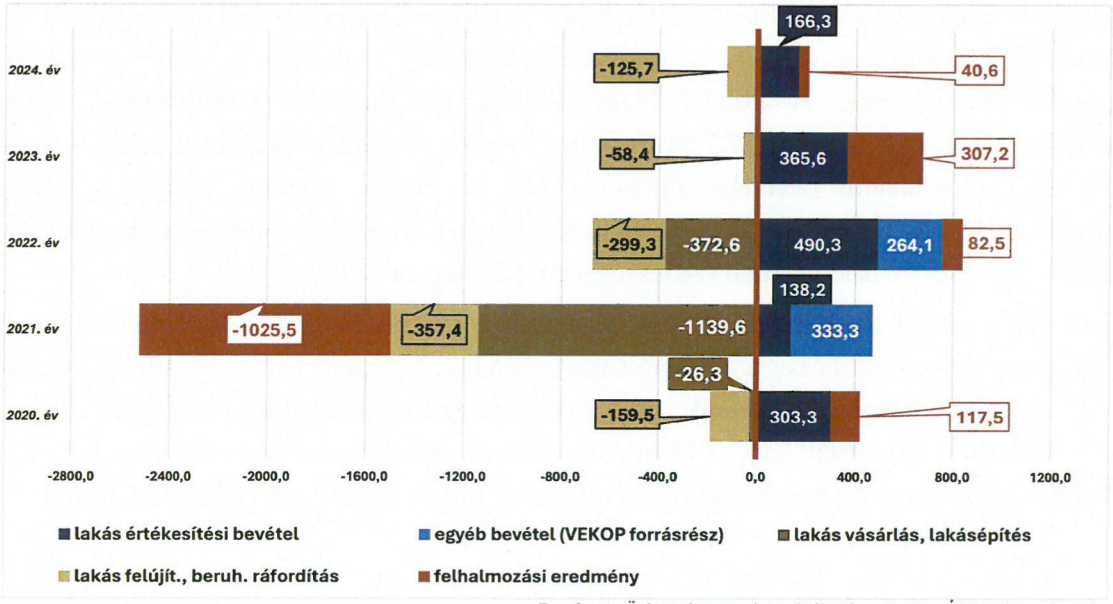


Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

A 2020-2024. években a teljes lakásállomány fejlesztéséhez a – 13. ábrában bemutatott adatok szerint – **felhasznált felhalmozási bevételek**nek (2061,1 M Ft) egy része a VEKOP-6.2.1-15, „*Újpest Kapuja kiemelt jelentőségű városrehabilitációs projekt*" megnevezésű 2018. évben elnyert EU[27]-s pályázati forrásból származott.

13. ábra

A LAKÁSGAZDÁLKODÁS FELHALMOZÁSI CÉLÚ RÁFORDÍTÁSAINAK ÉS BEVÉTELEINEK ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (M FT)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

Az Önkormányzat az elnyert 2024,8 M Ft pályázati forrás 29,5%-át (597,4 M Ft) használta fel a lakásállomány fejlesztéséhez. A felhalmozási bevételek másik részét a lakások értékesítéséből a 2020-2024. években befolyt 1463,7 M Ft tette ki. Az értékesített 95 lakásból 18 közvetlen önkormányzati tulajdonú lakást 242,1 M Ft-ért (átlag 13,45 M Ft/lakás), míg az UV Zrt. tulajdonában álló 77 lakást 1221,5 M Ft-ért (átlag 15,86 M Ft/lakás) adtak el. Az értékesített lakások kétharmada (63) üresen álló, illetve közel négyötöde (70) rosszabb és rossz minőségű (komfortos 42, komfort nélküli, és szükséglakás 28), 20-39%-os átlagos állagmutatójú lakás volt.

Az Önkormányzat a **2021. és 2022. évben keletkezett 182,2 M Ft** közvetlen tulajdonú **lakásértékesítési bevételét** a Lakástörvény 62. § (1) bekezdésének előírása ellenére **nem elkülönített számlán kezelte**. Az Önkormányzat érzékelte a jogszabálysértő gyakorlatot, ezért a 2023. évi értékesítések 59,9 M Ft összegű bevételét már elkülönített számlára helyezte. **Az UV Zrt.** a tulajdonában álló lakások 2020-2024. évi értékesítéseiből származó bevételeket – **törvényi kötelezettség hiányában – nem elkülönített számlán** kezelte, amely így alapvetően nem biztosította annak lakáscélokra történő felhasználását a későbbiekben.

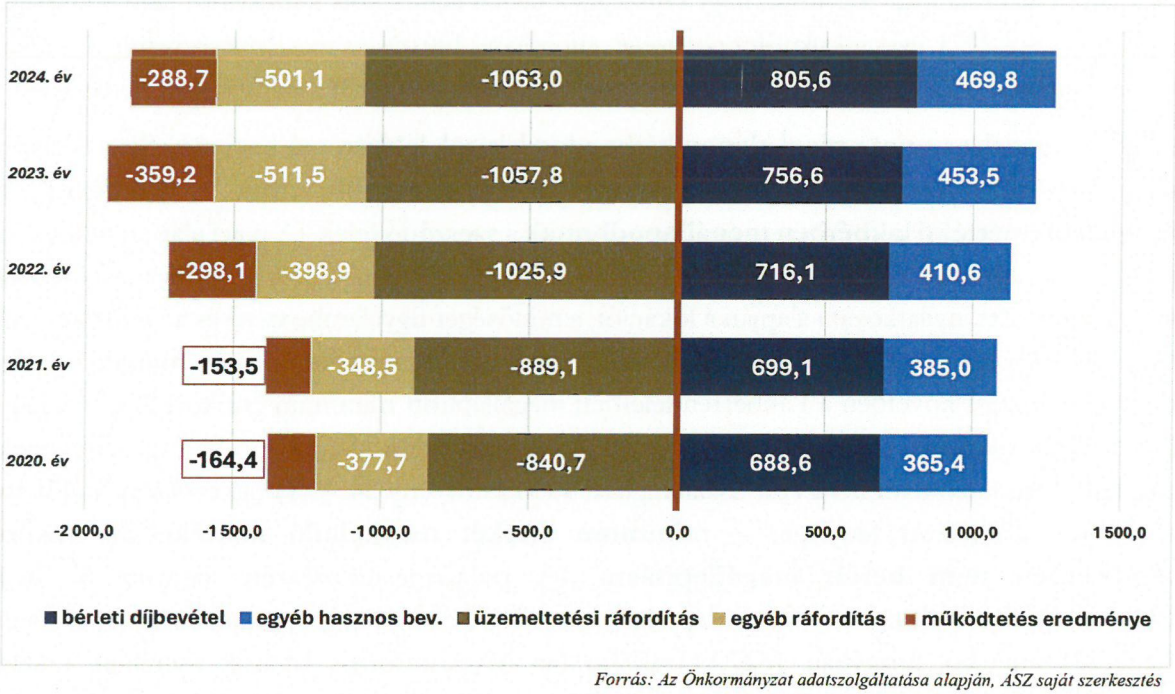
Az Önkormányzat és az UV Zrt. az ellenőrzött időszakban nem kizárólag a lakáshasznosítási források felhasználásával, hanem külső pályázati források bevonásával megvalósított fejlesztések útján biztosította a teljes lakásvagyon értékmegőrzését számviteli szempontból. Az ÁSZ véleménye alapján a lakásállomány vagyonérték megőrzését elősegítené az UV Zrt.-hez a lakásértékesítésből befolyt bevételnek az UV Zrt. számláját vezető pénzintézetnél elkülönített és értékállóságot biztosító elhelyezése, valamint annak felhasználása lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra. (Az UV Zrt. vezérigazgatója részére címzett 2. javaslat.)

Az ellenőrzött időszakban a **fejlesztések** során az Önkormányzat a 2022. évben **29 új építésű lakással növelte közvetlen tulajdonú lakásvagyonát.** (Ennek az 1512,2 M Ft-os építési ráfordításnak egy részét, 229,5 M Ft-ot a VEKOP-6.2.1-15, „*Újpest Kapuja kiemelt jelentőségű városrehabilitációs projekt*" EU-s pályázati forrásrész biztosította.) Az ellenőrzött időszakban **a teljes lakásállomány felújítására fordított összeg 1000,3 M Ft volt**, amelyből 39 – ebből önkormányzati közvetlen tulajdonú 11, UV Zrt. tulajdonú 28 – bérlakás felújítására 367,9 M Ft-ot szintén az EU-s pályázati forrásrészből használtak fel. A fennmaradó félmilliárd forintot (632,4 M Ft-ot) meghaladó felújítások fedezetét a lakáshasznosítási, értékesítési bevételek biztosították. A 2020-2024. években a **felhalmozási tevékenység bevételeinek és ráfordításainak egyenlege -477,7 M Ft** volt. A negatív felhalmozási egyenleget az Önkormányzat saját forrásaiból (közhatalmi bevételeiből) és az UV Zrt. nem lakáscélú helyiséggazdálkodása pozitív eredményéből fedezte. (Az UV Zrt. beszámolói alapján a nem lakás ingatlanvagyonnal való gazdálkodás eredménye a 2020-2024. években összességében +2094,6 M Ft volt.)

A 2020-2024 közötti időszakban a teljes lakásállomány **működtetéséhez kapcsolódó bevételek** (bérleti díjbevételek: 3666,0 M Ft és egyéb hasznosítási bevételek: 2084,3 M Ft) – a 14. ábrában bemutatott adatok szerint – **egyik évben sem fedezték** a kapcsolódó **ráfordításokat** (üzemeltetési ráfordítás: 4876,5 M Ft, egyéb ráfordítás összesen 2137,7 M Ft). Az ellenőrzött időszak egészében ezáltal a működtetési, **működési tevékenység bevételeinek és ráfordításainak egyenlege -1264,0 M Ft** volt.

14. ábra

A LAKÁSGAZDÁLKODÁS MŰKÖDÉSI CÉLÚ RÁFORDÍTÁSAINAK ÉS BEVÉTELEINEK ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (M FT)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

Az ellenőrzött időszak alatt az összes működési bevételen belül a lakbérbevétel részaránya folyamatosan kis mértékben csökkenő (az évek sorrendjében: 65,3%, 65,3%, 64,5%, 63,6% és 62,2%) volt annak ellenére, hogy összege a 2020. évi 688,6 M Ft-hoz képest – a folyamatosan kis mértékben növekvő 699,1 M Ft, 716,1 M Ft és 756,6 M Ft értékkel – a 2024. év végére 805,6 M Ft-ot ért el. A lakbérbevétel részarányának csökkenésében szerepet játszott, hogy az egyéb jogcímen történt hasznosításából származó bevétel a 2020. évi 365,4 M Ft-ról 2024-re 469,8 M Ft-ra emelkedett. A lakbérbevételen belül – az UV Zrt. közfeladata ellátásáról készült éves beszámolói alapján – a legnagyobb számosságú költségelvű bérbeadások lakbérbevétele (380,9 M Ft) a 2020. év végén 55,3%-ot képviselt a piaci alapú lakbérbevétel (261,4 M Ft) 38,0%-os részarányával szemben. Ez az arány 2024. évre kiegyenlítődött (költségelvű: 394,6 M Ft, 49,0%, piaci: 389,5 M Ft, 48,4%), amely a piaci alapú lakbérbevétel alapját jelentő lakbérmérték egyenletes kis arányú emelkedésének az eredménye volt.

Az Önkormányzat a Lakástörvény rendelkezéseivel összhangban a lakbér mértékét szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon történő bérbeadási kategóriák szerint határozta meg a Lakbérrendeletében.

Az Önkormányzat a Lakbérrendeletben **2021. január 1-jei hatállyal** a **szociális alapú lakbér mértékét** 10%-kal **csökkentette** (így a ráfordítások megtérülése a 2020. évi 36,5%-ról 2024. év végére 25,7%-ra csökkent), a költségelven bérbeadott lakások bérleti díját – a 2020. évi utókalkulált önköltsége, ráfordításai 114,0%-os megtérülését biztosító – 65,0%-kal, míg a **piaci alapú kategória minimum értékét** – a 2020. évi utókalkulált önköltsége, ráfordításai 184,7%-os megtérülését (nyereséget is) biztosító – 48%-kal **emelte**. Az egészségügyi veszélyhelyzeti jogszabályi rendelkezések miatt a Lakbérrendelet költségelven bérbeadott lakások bérleti díjait módosító rendelkezéseit az Önkormányzat nem alkalmazta, azok szociális szempontokat is figyelembe véve 2022. július 13-ai hatállyal visszavonásra kerültek. Ennek következtében

a költségelven bérbeadott lakásoknál a Lakástörvény 34. § (4) bekezdésének előírásai ellenére a 2020-2024. években nem térültek meg a bérbeadó ráfordításai, a fedezet a 2020. évi 57,3%-ról 2024-re 42,9%-ra csökkent.

> Az Önkormányzat felismerte, hogy szükséges a bérleti díjmértékek korrekciója, ezért a költségelvű bérleti díjak – a 2023. évi utókalkulált önköltsége, ráfordításai 100,0%-os megtérülését biztosító – 991 Ft/m²/hó mértékre, 188,8%-kal való emelése az ellenőrzött időszakon túl, 2025. július 1-jétől életbe lépett.

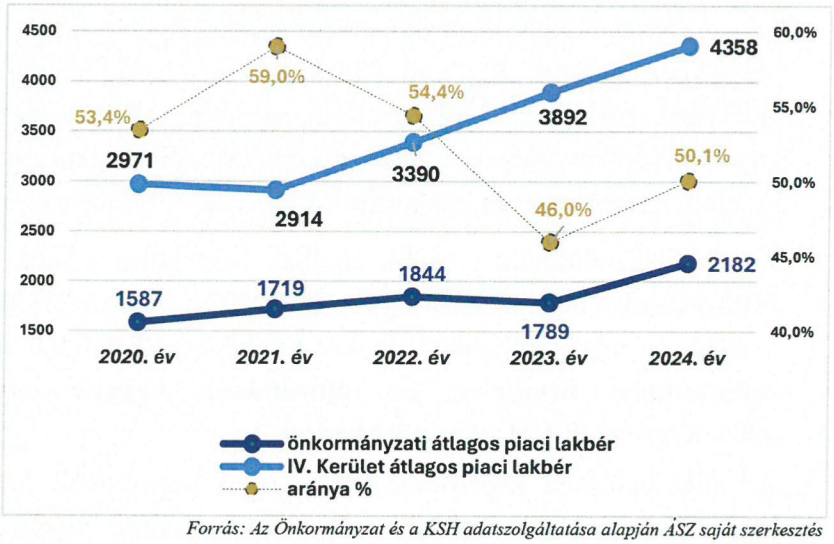
A Lakbérrendelet szerint a **piaci alapon** bérbe adott lakások **lakbér**ének havi mértéke a lakás alapterülete alapján komfortfokozattól függetlenül **nem lehetett kevesebb, mint 1400,0 Ft/m², de ennél magasabb mértékű lakbérben megállapodhattak** a szerződő felek. (A piaci alapon bérbeadott lakások esetében a bérbeadó és jogkörgyakorló – lakástulajdonostól függetlenül – minden esetben az UV Zrt. volt. Az UV Zrt. nyilatkozata alapján a lokációt, a minőséget figyelembe vevő és az ingatlanpiaci átlagárak alatt 10-20%-kal kínált lakásokat, nyílt pályázatok eredményeként, illetve minden esetben egyedi díjmeghatározást követően a Lakbérrendeletben megállapított minimum értéknél 20-30%-kal magasabb bérleti díjak ellenében adta bérbe az UV Zrt.) **A lakbérmérték** kizárólag minimum értékének rendeleti meghatározása azonban nem volt összhangban a Lakástörvény 34. § (1) bekezdésének előírásával, mert annak – alkalmazott tényleges – **minimum értékét meghaladó mértéke az önkormányzati rendeletben nem került megállapításra.** (A polgármester részére címzett 3. javaslat.) Az Önkormányzatnál alkalmazott piaci alapú lakbér a 2020–2024. évek sorrendjében 1587, 1719, 1844, 1789 és 2182Ft/m²/hó, átlagában 1827 Ft/m2/hó (az összkomfortos lakások esetében a kezdeti 1620 Ft/m²/hóról, 2024-re 2296 Ft/m²/hóra emelkedett, átlag 1908 Ft/m²/hó) volt. A piaci alapú lakbér megfelelt a Lakástörvény ráfordítások megtérülésére vonatkozó előírásainak, mivel az utókalkuláció szerinti önköltségek éves átlaga 886 Ft/m²/hó volt, így azt az átlagos piaci alapú lakbér 209%-ban fedezte, amelyből a bérbeadónak 834 – 1192 Ft/m²/hó nyeresége keletkezett.

Fontos felhívni a figyelmet arra, hogy az utókalkuláción alapuló díjmeghatározás és a lakbérekben jelentkező költségváltozások utólagos érvényesítése miatt fennáll a kockázata annak, hogy a ráfordítások a jövőben sem térülnek meg és a lakásállomány felújítása, korszerűsítése, a megfelelő műszaki színvonal biztosítása elmarad.

Az Önkormányzat által alkalmazott átlagos piaci lakbér és a IV. kerületi átlagos piaci bérleti díjak alakulását a 15. ábra mutatja be.

15. ábra

ÖNKORMÁNYZATI ÁTLAGOS PIACI LAKBÉR ÉS A IV. KERÜLETI PIACI ALAPÚ LAKBÉR (FT/M²/HÓ) ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (%)



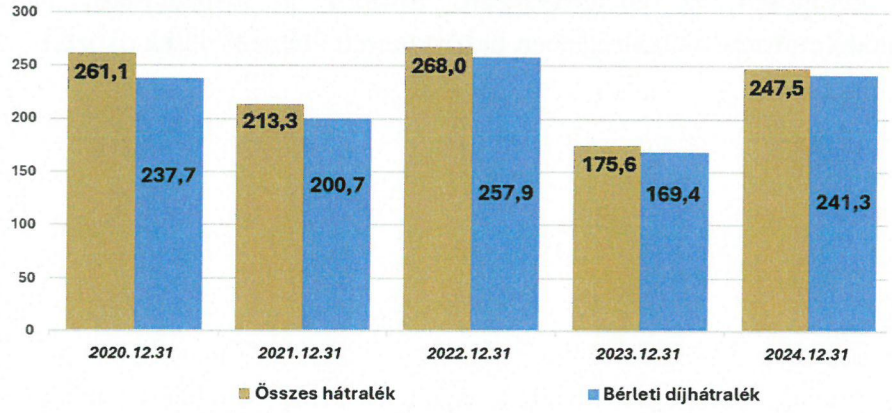
Forrás: Az Önkormányzat és a KSH adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

A **piaci alapon** történt bérbeadások esetén alkalmazott **bérleti díjak** az emelkedés ellenére is **elmaradást mutattak** a KSH által szolgáltatott IV. kerület egészében jellemző átlagos bérleti díjak adataihoz képest. A teljes lakásállomány esetében alkalmazott átlagos piaci alapú bérleti díjak a 2020-2024. években az **ingatlanpiacon jellemző díjaknak** az évek átlagában **52,6%-a, az ellenőrzött időszak végén fele (50,1%) volt.** Az elmaradáshoz hozzájárult a Covid időszak alatti lakbéremelésre vonatkozó moratórium, továbbá az is, hogy a piaci alapon bérbeadott lakásokból az összkomfortos lakások aránya ugyan 3,4 százalékponttal emelkedett az ellenőrzött időszak végére, azonban 2024-ben is csak 42,5% volt.

A teljes lakásállományhoz kapcsolódó **hátralékoknak a lakáshasznosítás bevételéhez viszonyított aránya** a 2020. év végi 35,5%-ról a 2024. év végére 30,5%-ra **csökkent**. A **hátralék összege** 2020-ról 2024-re 0,6%-kal (1,5 M Ft-tal) **nőtt**, az egy hasznosított lakásra jutó hátralék összege (116,0 E Ft-ról 121,8 E Ft-ra) 4,8%-kal emelkedett. A teljes lakásállománnyal kapcsolatos hátralékkezelést kizárólag az UV Zrt. végezte. A lakáshasznosításhoz kapcsolódó hátralékok alakulását a 16. ábra szemlélteti.

16. ábra

A HÁTRALÉKOK ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (M FT)



Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

A teljes hátralékállomány átlagosan 97,7%-át (amely a 2020. évi 90,4%-ról a 2024. év végére 97,5%-ra nőtt) a **bérleti díjhátralékok** képezték, amelyek az időszak végére 7,1%-kal, 241,3 M Ft-ra emelkedtek a 2020. év végi 237,7 M Ft-hoz képest, amely szűkítette a lakásgazdálkodás pénzügyi mozgásterét. (Az UV Zrt. vezérigazgatója részére címzett 3. javaslat) A bérleti díjhátralékok emelkedése miatt az egy hasznosított lakásra jutó bérleti díjhátralék 3,0%-kal nőtt a 2024. évre (116,2 E Ft/lakás) a

2020. év végi értékhez (112,8 E Ft/lakás) képest annak ellenére, hogy a lakbérhátralékkal érintett lakások száma 22,2%-kal csökkent a 2020-2024. évek között (809-ről 629-re).

Az Önkormányzat nyilatkozata alapján Lakásrendelete, valamint az UV Zrt. Követelésbehajtási Szabályzata, illetve Méltányossági Szabályzata rendelkezései alapján a hátralékkal érintett bérlőkkel szemben az UV Zrt., mint hátralékkezelő szervezet a szükséges jogi lépéseket megtette.

Az ÁSZ ellenőrzés jó gyakorlatként értékelte, hogy az UV Zrt. a követeléskezelés során kiemelt figyelmet fordított arra, hogy a bérlőkkel szembeni követelések ne évüljenek el, ennek érdekében az elévülési határidőket folyamatosan nyomon követte és az elévülést megszakító jogi eljárási cselekményeket időben megtette. Az UV Zrt. nyilatkozata alapján a vizsgált időszakban a lakásbérlőkkel szemben nyilvántartott követelések között elévült követelés nem keletkezett.

A teljes lakásállomány – a 14. ábrában bemutatott adatok szerint – **működtetéséhez kapcsolódó ráfordítások** a bevételekhez képest (2020-2024. évek között 21,0%) jelentősebb ütemben nőttek, értékük a 2020. év végi értékhez (1218,4 M Ft) képest **28,4%-kal emelkedtek** 2024. évre (1564,1 M Ft). **A működtetési bevételek és ráfordítások negatív egyenlege** a 2020. évi -164,4 M Ft-ról 2024 végére -288,7 M Ft-ra **növekedett.**

A működtetéshez kapcsolódó ráfordítások legnagyobb hányada, az időszak átlagában 68,0%-a a hasznosított lakások üzemeltetéséhez kapcsolódott, amely a kezdeti 830,3 M Ft-ról 1026,7 M Ft-ra növekedett a 2024. év végére. Az üres lakásállomány üzemeltetési költsége a 2020. év végi értékről (10,4 M Ft) az időszak végére több mint háromszorosára (348,7%-kal), 36,3 M Ft-ra emelkedett, a ráfordításokból átlagosan 1,7%-ot tett ki. A fennmaradó 28,0-32,6%-ot az egyéb költségek, ráfordítások (az UV Zrt. szervezetarányos közvetett költségei és az Önkormányzat Lakás Osztályán dolgozók bér- és járulékköltségei) jelentették, amely a 2020. évi 377,7 M Ft-ról a 2024. évre 501,1 M Ft-ra emelkedett. Az **egy lakásra jutó**, illetve egy négyzetméterre jutó **működési ráfordítások** – a fajlagos bevételek növekedési ütemét meghaladóan – **33,1%**-kal, illetve 30,8%-kal **emelkedtek** a 2020. év végi értékhez (524,3 ezer Ft/lakás/év, illetve 11,7 E Ft/m^2/év) képest a 2024. évre (697,6 E Ft/lakás/év, illetve 15,3 E Ft/m^2/év).

Összességében a **lakásgazdálkodási bevételek és ráfordítások negatív egyenlegének** közel négyötöde (72,6%), 1264,0 M Ft a **lakáshasznosítással kapcsolatosan keletkezett**, amelyet a bérleti díj moratórium, az infláció, különösen az energiaárakban, továbbá a karbantartási, illetve a lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó erőforrások költségeiben bekövetkezett áremelkedések okoztak.

JAVASLATOK

Az ÁSZ tv. 33. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az ellenőrzött szervezet vezetője köteles a jelentésben foglalt megállapításokhoz kapcsolódó intézkedési tervet összeállítani és azt a jelentés kézhezvételétől számított 30 napon belül az ÁSZ részére megküldeni. Az ÁSZ a jelentésben foglalt megállapításokhoz kapcsolódóan az alábbi javaslatok tekintetében várja el az intézkedési terv elkészítését.

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERE RÉSZÉRE

1. *Intézkedjen az Állami Számvevőszék nyilvánosságra hozott jelentésének a kézhezvételét követő 30 napon belül a Képviselő-testület elé terjesztéséről.*

2. *Tegyen intézkedéseket, hogy konkrétan a lakásgazdálkodáshoz kapcsolódóan készüljön lakásgazdálkodási stratégia, közép- és rövidtávú tervek, és a teljes lakásállomány vonatkozásában kerüljenek meghatározásra indikátorok és célértékek, lehetővé téve ezáltal a kitűzött célok teljesítésének mérését, az eredmények nyomon követését, értékelését a Bkr. 5. § (1) bekezdésében előírt módszertani útmutató 1.2.3.pontjában meghatározott követelményeknek megfelelően.*

3. *Intézkedjen a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének meghatározása vonatkozásában a Lakbérrendelet 7. § és a Lakástörvény 34. § (1) bekezdésében foglaltak összhangjának megteremtése érdekében.*

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL JEGYZŐJE RÉSZÉRE

1. *Intézkedjen a lakásgazdálkodásra, illetve lakáshasznosításra vonatkozó, visszamérhetőséget és nyomon követést biztosító célok meghatározásáról a Bkr. 5. § (1) bekezdése szerinti módszertani útmutatóban foglaltakra figyelemmel.*

2. *Intézkedjen minden célkitűzés tekintetében indikátorok kialakításáról, valamint gondoskodjon a célkitűzések időszakos értékeléséről, biztosítva a tervtől eltérő tendenciák esetén a szükséges intézkedések megtételére vonatkozó döntés előkészítését a Bkr. 5. § (1) bekezdése szerinti módszertani útmutató 1.2.3. pontjában foglaltakra figyelemmel.*

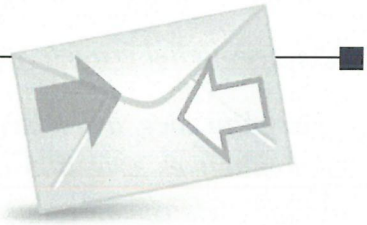
UV ÚJPESTI VAGYONKEZELŐ ZRT. VEZÉRIGAZGATÓJA RÉSZÉRE

1. *Tegyen intézkedéseket a számviteli politika értékcsökkenés elszámolására vonatkozó előírásainak felülvizsgálatára az önkormányzati lakásokkal összefüggésben elszámolt felújítások, beruházások vonatkozásában az eszközök előrelátható használati idejének, illetve az eszközök élettartamának, fizikai elhasználódásának megtervezése figyelembevételével, a Számv. tv. 52. § (1)-(2) bekezdésekben rögzített előírásokra tekintettel.*

2. *Vizsgálja meg a lakásértékesítésből befolyt bevételnek az UV Zrt. számláját vezető pénzintézetnél elkülönített és értékállóságot biztosító elhelyezésének, valamint az elkülönített bevétel lakáscélokra történő felhasználásának lehetőségeit a lakásállomány vagyonértékének megőrzése érdekében.*

3. *Kezdeményezzen a bérlakásokkal kapcsolatos hátralékok csökkentésére irányuló további intézkedéseket, vizsgálja meg az eddig hozott intézkedések eredményességét, különös tekintettel a bérleti díj hátralékokra.*

I. FÜGGELÉK: ÉSZREVÉTELEK



A jelentéstervezetet az ÁSZ 15 napos észrevételezésre megküldte az ellenőrzött szervezet vezetőjének az ÁSZ tv. 29. § (1) bekezdése előírásának megfelelően.*

A jelentéstervezet megállapításaira Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármestere, illetve Jegyzője nem tett észrevételt. A Polgármester a jelentéstervezet függeléke kapcsán tájékoztatást adott, amely alapján az ÁSZ pontosította a jelentést.

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Vezérigazgatója a jelentéstervezet javaslataira észrevételt tett. A Függelék tartalmazza az ellenőrzött szervezet vezetője által megtett és az ÁSZ által figyelembe nem vett észrevételeket, valamint azok el nem fogadásának indoklását.

1.

Az észrevétellel érintett javaslat:

„Tegyen intézkedéseket a számviteli politika értékcsökkenés elszámolására vonatkozó előírásainak felülvizsgálatára az önkormányzati lakásokkal összefüggésben elszámolt felújítások, beruházások vonatkozásában az eszközök előrelátható használati idejének, illetve az eszközök élettartamának, fizikai elhasználódásának megtervezése figyelembevételével, a Számv. tv. 52. § (1)-(2) bekezdésekben rögzített előírásokra tekintettel." (26. oldal első javaslat)

Az észrevétel tartalma:

„2026. év második felében intézkedést kezdeményezek az értékcsökkenés elszámolásának felülvizsgálatára, valamint a számviteli politika módosítására annak érdekében, hogy az értékcsökkenés elszámolása során az UV Zrt a számviteli elszámolásaiban megalapozottabban vegye figyelembe az eszközök élettartamát, fizikai elhasználódását. Ezzel egyidejűleg egyeztetést kezdeményezek továbbá a tulajdonos Önkormányzattal az idegen ingatlanon végzett értékcsökkenés mértékének szinkronizálására is."

Az el nem fogadás indoka:

Az észrevétel az ÁSZ javaslatára irányult, annak relevanciáját nem vitatta. Az észrevétel az UV Zrt. által az ÁSZ javaslatára végrehajtani tervezett intézkedéseket tartalmazta, ezáltal a jelentéstervezet módosítása nem indokolt.

---

* **29.** § (1) Az Állami Számvevőszék az ellenőrzési megállapításait megküldi az ellenőrzött szervezet vezetőjének vagy az általa megbízott személynek, és annak, akinek személyes felelősségét állapította meg.

(2) Az ellenőrzött szervezet vezetője és a felelősként megjelölt személy az ellenőrzés megállapításaira tizenöt napon belül írásban észrevételt tehet.

(3) Az Állami Számvevőszék az észrevételre a beérkezésétől számított harminc napon belül írásban válaszol. A figyelembe nem vett észrevételeket köteles a jelentésben feltüntetni, és megindokolni, hogy azokat miért nem fogadta el.

2.

Az észrevétellel érintett javaslat:

„Vizsgálja meg a lakásértékesítésből befolyt bevételnek az UV Zrt. számláját vezető pénzintézetnél elkülönített és értékállóságot biztosító elhelyezésének, valamint az elkülönített bevétel lakáscélokra történő felhasználásának lehetőségeit a lakásállomány vagyonértékének megőrzése érdekében." (26. oldal második javaslat)

Az észrevétel tartalma:

„A javaslataik alapján megvizsgálom, hogy a lakásértékesítésből származó bevételek UV Zrt. számlavezető pénzintézeténél elkülönített számlán történő vezetése a költség-haszon elv alapján a jelenleg alkalmazott gyakorlatnál kedvezőbb feltételekkel megvalósítható-e. Azt is mérlegelnünk kell azonban, hogy az eddigi gyakorlatunk szerint a Magyar Államkincstárnál nyitott értékpapírszámlán történő elhelyezés esetében költségmentesen, és a lehető legbiztonságosabb úton tudott Társaságunk versenyképesebb hozamot realizálni, - tekintettel az elhelyezett összeg nagyságára - biztosítva ezzel az ingatlan értékesítésekből keletkező bevételek értékállóságát."

Az el nem fogadás indoka:

Az észrevétel az ÁSZ javaslatára irányult, annak relevanciáját nem vitatta. Az észrevétel az UV Zrt. által az ÁSZ javaslatára végrehajtani tervezett intézkedéseket tartalmazta, ezáltal a jelentéstervezet módosítása nem indokolt.

3.

Az észrevétellel érintett javaslat:

„Kezdeményezzen a bérlakásokkal kapcsolatos hátralékok csökkentésére irányuló további intézkedéseket, vizsgálja meg az eddig hozott intézkedések eredményességét, különös tekintettel a bérleti díj hátralékokra." (26. oldal harmadik javaslat)

Az észrevétel tartalma:

„A lakások bérbeadásával kapcsolatos hátralékok kezelése során társaságunk elsődleges szempontja a követelések következetes és teljes körű érvényesítése. Bár a követelések egy része - a számviteli törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén - behajthatatlanság jogcímén számviteli szempontból leírható lenne, az UV Zrt. üzletpolitikája ettől eltérő: a közvagyonnal való felelős gazdálkodás követelményére tekintettel a fennálló követelések érvényesítéséről és behajtásáról mindaddig nem mondunk le, amíg annak jogi és végrehajtási lehetőségei fennállnak.

A hátralékállomány alakulásának értékelésekor figyelemmel kell lenni arra, hogy a nemfizető bérlőkkel szembeni jogérvényesítés időigényes, többlépcsős folyamat. A bérleti díj és az ahhoz kapcsolódó egyéb költségek meg nem fizetése esetén - a követelés behajtására irányuló intézkedések mellett - szükségessé válhat a bérleti jogviszony megszüntetése, valamint a lakás kiürítése iránti peres vagy nemperes eljárás megindítása. Az eljárásokban meghozott, jogerős határozatok végrehajtását - amennyiben az abban foglaltaknak az adós önként nem tesz eleget - önálló bírósági végrehajtó foganatosítja, a Vht-ban

rögzített rendelkezések betartásával. Ennek következtében a jogérvényesítés teljes időtartama alatt - különösen abban az esetben, ha a bérlő a lakást önként nem hagyja el - a bérleti díj és az egyéb, bérleti jogviszonyból eredő költségek tovább növelhetik a fennálló hátralék összegét.

Véleményünk szerint a hátralékállomány összege önmagában nem alkalmas a hátralékkezelési intézkedések eredményességének megítélésére, mivel annak alakulását jelentős mértékben befolyásolja a peres, illetve nemperes eljárások időtartama, valamint az adós vagyoni és jövedelmi helyzete.

Mindezek mellett társaságunk folyamatosan vizsgálja és keresi azokat a további eszközöket és eljárásokat, amelyek alkalmasak lehetnek a lakások bérbeadásával összefüggő bérleti díj- és egyéb költséghátralékok csökkentésére. A cél továbbra is kettős: egyrészt a fennálló követelések lehetőség szerinti teljes körű érvényesítése, másrészt olyan megelőző és hátralékkezelési eszközök alkalmazása, amelyek révén a hátralékok felhalmozódása, illetve azok időtartama és összege a lehető legnagyobb mértékben mérsékelhető."

<u>Az el nem fogadás indoka:</u>

Az ÁSZ megállapításai a következők voltak: "A teljes hátralékállomány átlagosan 97,7%-át (amely a 2020. évi 90,4%-ről a 2024. év végére 97,5%-ra nőtt) a bérleti díjhátralékok képezték, amelyek az időszak végére 7,1% kal, 241,3 M Ft-ra emelkedtek a 2020. év végi 237,7 M Ft-hoz képest, amely szűkítette a lakásgazdálkodás pénzügyi mozgásterét. A bérleti díjhátralékok emelkedése miatt az egy hasznosított lakásra jutó bérleti díjhátralék 3,0%-kal nőtt a 2024. évre (116,2 E Ft/lakás) a 2020. év végi értékhez (112,8 E Ft/lakás) képest annak ellenére, hogy a lakbérhátralékkal érintett lakások száma 22,2%-kal csökkent a 2020-2024. évek között (809-ről 629-re)."

Az ÁSZ kapcsolódó megállapításai a hátralékkezelési intézkedések eredményességét nem minősítették, az ÁSZ javaslata az volt, hogy az UV Zrt. maga vizsgálja meg a bérlakásokkal kapcsolatos hátralékok csökkentésére irányuló eddig hozott intézkedések eredményességét. A javaslatban megfogalmazottak szükségességét az UV Zrt. észrevételében is megerősítette, mivel jelezte, hogy "társaságunk folyamatosan vizsgálja és keresi azokat a további eszközöket és eljárásokat, amelyek alkalmasak lehetnek a lakások bérbeadásával összefüggő bérleti díj- és egyéb költséghátralékok csökkentésére." Fentiekre tekintettel a jelentéstervezet módosítása nem indokolt.

II. FÜGGELÉK: ELLENŐRZÉSI MEGKÖZELÍTÉS

AZ ELLENŐRZÉS JOGALAPJA

Az ellenőrzés jogszabályi alapját az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 1. § (3) és 5. § (2) - (3) bekezdései képezték.

AZ ELLENŐRZÉS CÉLJA

Az ellenőrzés célja annak feltárása és bemutatása volt, hogy az ellenőrzött időszakban hogyan változott az önkormányzatok tulajdonában lévő lakásállomány és annak összetétele és a tervekkel összhangban, az eredményesség és a vagyon megőrzésének elveire figyelemmel történt-e az önkormányzati lakások hasznosítása.

AZ ELLENŐRZÉS TÍPUSA

Rendszerellenőrzés.

AZ ELLENŐRZÉS TÁRGYA

Az ellenőrzés tárgyát képezte a kiválasztott önkormányzatok tulajdonában lévő lakásállomány jellemző adatainak, trendjeinek, azokról az önkormányzatok nyilvántartott adatainak összessége, az ingatlangazdálkodási stratégiák, tervek, koncepciók, egyéb célok dokumentumai, a tervadatok, a tényadatok, valamint azok összevetései, kiértékelései.

Az ellenőrzés kiterjedt minden olyan körülményre és adatra, amely az ÁSZ jogszabályban meghatározott feladatainak teljesítéséhez, valamint a program végrehajtása folyamán felmerült újabb összefüggések feltárásához volt szükséges.

AZ ELLENŐRZÉS HATÓKÖRE ÉS TERÜLETE



Az ÁSZ ellenőrzése az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány vonatkozásában, az ellenőrzött szervezet és az ellenőrzést támogató szervezet által szolgáltatott adatok elemzésére, tényszerű értékelésére terjedt ki, felhasználva a KSH által közzétett, az önkormányzati lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó nyilvános adatokat is.

Budapest főváros északi kapuja, annak a pesti oldalán fekvő, a Duna bal partján kialakult önálló földrajzi egység – területe 18,82 km^2 (Budapest területének 3,6%-a) – Budapest Főváros IV. kerülete, Újpest.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia a kerületet tíz – eltérő földrajzi helyzetű (pl. Duna parti fekvés), építészeti jellegű (Újpesti és Káposztásmegyeri lakótelep, kertváros, barnamezős iparterületek) és lokális adottságaik okán is eltérő demográfiai és társadalmi jellemzőkkel bíró – városrészre osztotta. 2025. január 1-jén a kerület lakónépessége 94 716 fő – a főváros teljes lakónépességének (1 685 209 fő) 5,6%-a –, a lakások száma 50 849 – Budapest teljes lakásállományának (973 656) 5,2%-a – volt. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások (2242 lakás) a kerület lakásállományának 4,4%-át tették ki.

A KSH népszámlálási adatai alapján a **IV. kerület lakosainak száma folyamatosan csökkent**, a 2011.évi 98 925 főről 2022-re 94 391 főre. A lakosságszám csökkenésével párhuzamosan a 65 évnél idősebb, nem aktív korúak kerületi népességen belüli aránya a 14,2%-ról, 20,8%-ra (14 024 főről 19 640 főre) nőtt. A szintén inaktív 15 évnél fiatalabb korcsoport aránya ezzel ellentétesen 13,3%-ról (13 128 fő) 12,5%-ra csökkent, 11 758 főre a 2024. év végére. Mindez az országos trendet követve és a főváros jellemző adatainál (inaktív korcsoportok aránya 33,8%, növekedése 5,6%) nagyobb ütemű kerületi lakónépesség elöregedést jelzett. A népességfogyás mellett a kerületi háztartások száma (44 503-ról 44 167-ra) alig változott (0,8%-kal csökkent), viszont ezen belül 10,6%-kal nőtt az egyszemélyes háztartások aránya (36,4%-ról, 40,6%-ra). A 2011-2022. évek közötti időszakban a IV. kerület iskolázottsági adatai javultak, az érettségizettek és felsőfokú tanulmányokat végzett lakosság száma és aránya is növekedett (együttesen 54 232 főről 58 304 főre, illetve 54,8%-ról 61,8%-ra), de az így is elmaradt a fővárosra jellemző aránytól, amely a 2022. évi népszámláláskor 65,4% volt. A IV. kerületet a Fővárosban mértnél (54,2%) magasabb szintű foglalkoztatottság (57,5%), illetve azonos (2,2%) munkanélküliségi ráta jellemezte.

Újpest polgármesterét 2024. június 9-én választották meg. A 2019– 2024. években a jelenlegi háromból az egyik alpolgármester irányította a kerületet. A 21 fővel működő Képviselő-testület munkáját kilenc állandó bizottság segítette, amelyek közül a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság és a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság látta el az önkormányzati lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat, ezirányú munkájukat a Hivatal Lakásügyi Osztálya támogatta. Az 1992. évben alakult 100%-ban önkormányzati tulajdonú UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. önálló ingatlangazdálkodásán belül, külön szerződésbe foglalt keretek között végezte az Önkormányzat közvetlen és közvetett tulajdonában álló, teljes lakásvagyonnal való gazdálkodási, hasznosítási közfeladatot, ahol a vezérigazgató 2020. március 1-jétől töltötte be tisztségét.

Az Önkormányzatnál a Szerződésben foglaltak szerint, továbbá önkormányzati rendeletekkel meghatározott, **megosztott, speciális** ingatlan-, azon belül **lakásgazdálkodási rendszer működött** úgy, hogy az elvi stratégiai döntések meghozatala az Önkormányzat jogköre volt, míg az UV Zrt. a közfeladat szakmai végrehajtását végezte.

A teljes **lakásvagyon kettős tulajdonú** volt. A 2024. évi 2242 lakás 46,5%-át az Önkormányzat közvetlen és 53,5%-át az UV Zrt.-be apportált, azaz közvetett önkormányzati tulajdonú lakások képezték. A **bérlőkijelölési és rendelkezési jog**okat – a közvetlen és közvetett tulajdontól függetlenül, de a hasznosítási formához kötötten – **döntően (84,8%-ban) az Önkormányzat gyakorolta** a szociális helyzet alapján és költségelven bérbe adott

A. ábra

AZ ÖNKORMÁNYZATI TELJES LAKÁSVAGYON MEGOSZTOTTSÁGA 2024-BEN

Önkormányzat	UV Zrt.	Újpest
• Önkormányzati közvetlen tulajdonú lakás: **1043** (46,5%) • Önkormányzati bérlőkijelölésű lakás: **1902** (84,8%)	• Önkormányzati közvetett / UV Zrt. tulajdonú lakás: **1199** (53,5 %) • UV Zrt bérlőkijelölésű lakás: **340** (15,2%)	• Önkormányzati - teljes lakásvagyon: **2242** (100%)

Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

lakások felett, míg a piaci elven bérbeadott lakások esetében e jog az UV Zrt.-t (15,2%-ban) illette meg.

B. ábra

A LAKÁSGAZDÁLKODÁS SORÁN ALKALMAZOTT ELKÜLÖNÜLT NYILVÁNTARTÁSI ÉS ELSZÁMOLÁSI RENDSZER



Forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

A két szervezetnél egymás mellett, elkülönült nyilvántartási és számviteli, elszámolási rendszert alkalmaztak a lakásgazdálkodás során. Ennek keretében csak az UV Zrt.-nél számolták el a közvetlenül jelentkezett bevételeket (pl.: bérleti díjbevételek, egyéb hasznosítási bevételek) és ráfordításokat (pl.: üzemeltetési költségek, egyéb kapcsolódó gazdálkodási költségek). A kezelt ingatlanvagyonnal – azon belül a teljes lakásvagyonnal – való UV Zrt. általi gazdálkodásra vonatkozó elszámolás eredményeként megjelenő kompenzáció is az UV Zrt. könyveibe kerültek (*B. ábra (1) blokk*). Az Önkormányzat számviteli nyilvántartásaiban nettó módon, mint átadott pénzeszköz szerepelt a kompenzáció, és a közvetlenül jelentkező bevételek és közvetlen ráfordítások (*B. ábra (2) blokk*), továbbá a teljes lakásállományhoz kapcsolódó jellemzően egyedi ingatlangazdálkodási bevételeket és ráfordításokat is az Önkormányzat könyveiben számolták el. (*B. ábra (3) blokk*).

Az **Önkormányzat** – a nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközökre és forgóeszközökre, valamint a pénzeszközökre kiterjedő – vagyonának könyv szerinti nettó értéke a 2020-2024. években folyamatosan növekedett, a 2024. évi záró értéke (55 934,4M Ft) 14,9%-kal haladta meg a 2020. évi záró értéket (48 675,2 M Ft). A vagyon döntő többségét az *A/II/1 Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok* mérlegsoron kimutatott vagyonelemek képviselték, amelyek aránya a 2020. év végi 55,4%-ról 2024. év végére 72,9%-ra emelkedett. Az önkormányzati közvetlen tulajdonú lakásállomány könyv szerinti értéke a mérlegsor szerinti érték 9,1-11,2%-át tette ki. Az **UV Zrt.** – a befektetett eszközöket, a forgóeszközöket és a pénzeszközöket magába foglaló – vagyonának könyv szerinti értéke a 2020-2024. években szintén növekedett, a 2024. évi záró értéke (52 881 M Ft) 60,6%-kal haladta meg a 2020. évi záró értéket (32 933,4 M Ft). E vagyonból az *A/II/1 Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok* mérlegsoron nyilvántartott vagyonelemek aránya a 2020. év végi 27,6%-ról 2024-re 1137,1 M Ft-tal, 15,1%-ra csökkent. Az UV Zrt. tulajdonú lakásállomány könyv szerinti értéke a mérlegsor értékének 10,9-12,6%-át jelentette.

A **teljes lakásvagyon** könyv szerinti értéke az ellenőrzött időszakban 4007,0 M Ft-ról 15,8%-kal, 4641,9 M Ft-ra emelkedett amellett, hogy az Áhsz. 30. § szerinti, valamint az UV Zrt. Számv. tv. szerinti **összesített vagyonához viszonyítva vagyonon belüli aránya 4,9%-ról 4,3%-ra csökkent.**

A 2020-2024. években az **Önkormányzat** összes tevékenységéből származó (eredményszemléletű) bevételeiből minimális és csökkenő 1,9-1,1%-ot képviseltek a lakásgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó bevételek. A ráfordítások esetében ez az arány szintén alacsony és csökkenő, 1,7-1,2%-os volt. Az ellenőrzött időszakban az Önkormányzat összes tevékenységéből képződött eredményéhez (1765,6 M Ft) a lakáshasznosítási tevékenység eredménye (összesen 114,4 M Ft) 6,5%-kal járult hozzá. A 2020-2024. években az **UV Zrt.** pénzügyi műveletek nélküli bevételeiből csökkenő arányú, 19,7-13,6%-ot képviseltek a lakásgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó bevételek, míg a ráfordítások esetében ez az arány 27,8-17,4%-os volt. A 2020-2024. években

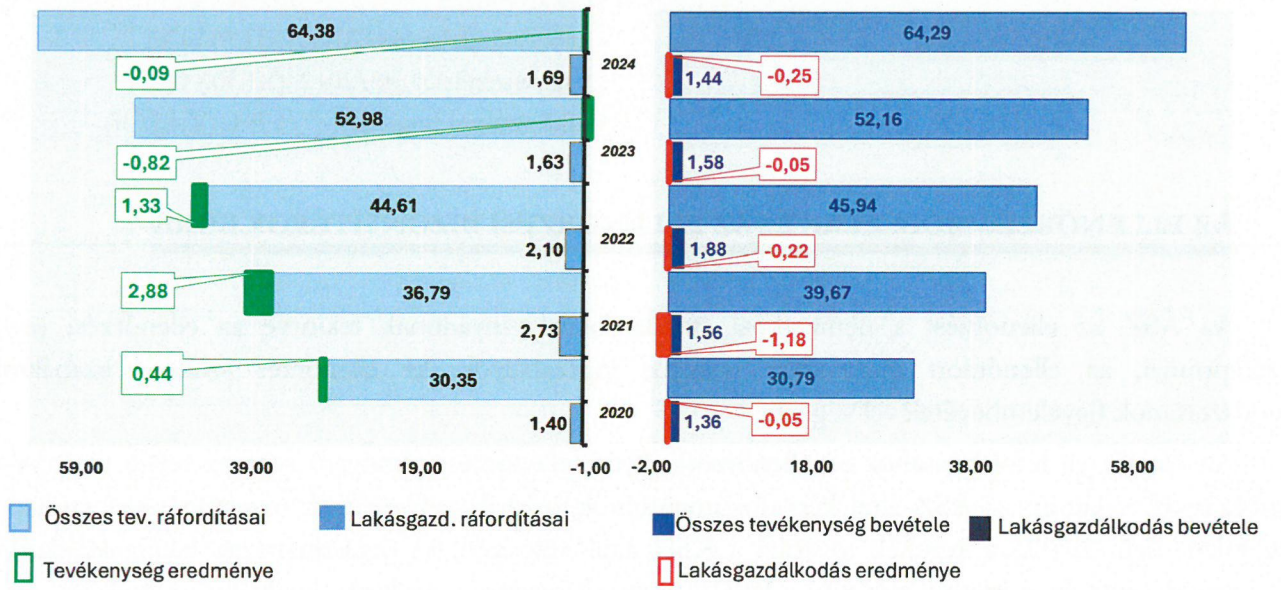
képződött összes üzemi/üzleti tevékenysége eredményét (1972,5 M Ft) a lakáshasznosítási tevékenység öt év alatt képződő jelentős vesztesége (-573,4 M Ft) csökkentette, így az 1122,9 M Ft lett az ellenőrzött időszak alatt. Az UV Zrt. az ellenőrzött időszakban az Önkormányzat felé történő elszámolásaiban a lakáshasznosítási tevékenysége eredményeként 98,4 M Ft negatív eredményt mutatott ki, amelyek kompenzálására 48,5 M Ft-ot kapott az Önkormányzattól.

A **két szervezet összesített** – a IV. sz. melléklet 12/a. ábrában bemutatott adatok szerinti – bevételeihez a lakásgazdálkodási tevékenység jelentősen csökkenő, a 2020. évi 4,4%-osról a 2024. évre 2,2%-os mértékben járult hozzá.

Az összesített 2020-2024. évi lakásgazdálkodási ráfordítások és bevételek arányát az ellenőrzött szervezetek éves beszámolóiban szereplő bevételekhez és ráfordításokhoz képest a 17. ábra mutatja be.

17. ábra

AZ ÖSSZESÍTETT LAKÁSGAZDÁLKODÁSI RÁFORDÍTÁSOK ÉS BEVÉTELEK ARÁNYA AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZETEK ÉVES BESZÁMOLÓIBAN SZEREPLŐ BEVÉTELEKHEZ ÉS RÁFORDÍTÁSOKHOZ KÉPEST A 2020-2024. ÉVEKBEN (M FT)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

Az összesített ráfordítási részarány az ellenőrzött időszakban 4,6%-ról közel megfeleződött, a 2024. évben 2,6%-ot jelentett. A teljes lakásállománnyal való gazdálkodási tevékenység összesített eredménye a 2020-2024. közötti időszakban 1741,7 M Ft veszteség volt.

AZ ELLENŐRZÖTT IDŐSZAK

2020.01.01–2024.12.31.

AZ ELLENŐRZÉSI KRITÉRIUMOK

FÓKUSZTERÜLET/FÓKUSZKÉRDÉS	ELLENŐRZÉSI KRITÉRIUMOK
1. Az önkormányzati lakásállomány hasznosításának tervszerűsége, tervek-tendenciák összhangja, figyelemmel az eredményesség és vagyonmegőrzés elveire	Az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokkal (mint ingatlanvagyonnal) való gazdálkodást/hasznosítást tartalmazó rövid-, közép- és hosszútávú koncepciók, tervek. Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése Lakástörvény 12. § (4) bek. 34. § (1), (4)-(5) bek., 62. §-a Mötv. 116. § (5) bekezdése Nvtv.[28] 7. § (2) bekezdése, 9. § (1) bekezdése Bkr. 4. § a) pontja, 5. § (1) bekezdése Számv.tv. 92. § (3) bekezdése Áhsz. 50. § (3) bekezdése 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 3. sz. mell. Lakásrendelet (39/2011. (XII.19.) Ör) Lakbérrendelet (40/2011. (XII.19.) Ör) Vagyonrendelet (48/2012. (XI.30.) Ör) Elidegenítési rendelet[29] (7/1994. (V.4.) Ör)

AZ ELLENŐRZÉS MÓDSZERE ÉS AZ ELLENŐRZÉSI BIZONYÍTÉKOK KÖRE

Az ÁSZ az ellenőrzést a nemzetközi standardokat irányadónak tekintve az ellenőrzési program szempontjai, az ellenőrzött időszakban hatályos jogszabályok, az ellenőrzés szakmai szabályok és módszertanok figyelembevételével végezte.

Az ellenőrzés lefolytatásához az ellenőrzött, illetve ellenőrzést támogató szervezetek a tanúsítványok kitöltésével, valamint az ÁSZ által kért dokumentumok, adatok, információk megküldésével szolgáltattak adatokat. Felhasználásra kerültek továbbá a KSH által közzétett, az önkormányzati lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó nyilvános adatok, valamint a KSH által rendelkezésre bocsátott – nyilvánosan csak összevontan elérhető – kerületre vonatkozó adatok.

Az ellenőrzési bizonyítékként felhasználható adatforrások közé tartoztak egyrészt az ellenőrzési programban felsorolt adatforrások, másrészt adatforrás minden – az ellenőrzés folyamán – feltárt, az ellenőrzés szempontjából információkat tartalmazó dokumentum.

Az ellenőrzés az Önkormányzat lakásállományának főbb adatai alapján, azok tényszerű bemutatásával, az adatok és tendenciák tervekkel való összevetésével történt.

Az ellenőrzés fókuszterületének értékeléséhez szükséges bizonyítékok megszerzése az ellenőrzött szervezet és az ellenőrzést támogató szervezet által rendelkezésre bocsátott dokumentumokra, adatokra alapozva, továbbá kérdésfeltevés (információkérés), valamint elemző eljárás útján történt.

Az ÁSZ az ellenőrzés során nem vizsgálta teljeskörűen az Önkormányzat ingatlangazdálkodását és a helyiségekkel való gazdálkodást sem. Az ÁSZ a megállapításokkal nem a bevételnövelő, vagy kiadáscsökkentő döntések meghozatalát szorgalmazza, hanem az Önkormányzat felelősségteljes, tervszerű gazdálkodását kívánja támogatni, figyelemmel arra, hogy a tervek, célok megfogalmazása és végrehajtása során saját feladatellátása és lehetőségei szerint határozza meg bevételeinek és kiadásainak összhangját.

MELLÉKLETEK

I. SZ. MELLÉKLET: ÉRTELMEZŐ SZÓTÁR

akcióterv	Az akcióterv (intézkedési vagy cselekvési terv) olyan, a stratégia megvalósítására fókuszáló tervezési dokumentum, rövid távú (max. egy éves) részletes, gyakorlatias cselekvési program, amely tartalmazza a stratégiai célok eléréséhez szükséges feladatokat, konkrét lépéseket, azok végrehajtásának határidejét, felelőseit és az erőforrásokat. A program (vagy akcióprogram) az akcióknak egy logikailag összetartozó csoportja. Biztosítja a stratégia megvalósítását, segít a kockázatok kezelésében, és folyamatosan aktualizálható a körülmények változásakor. (Hogyan csináljuk?) *(Forrás: Stratégiaalkotás, stratégiai módszerek, Közigazgatási Vezetői Akadémia, Tréning háttéranyag, letöltési hely: https://tudasportal.uni-nke.hu/xmlui/bitstream/handle/20.500.12944/100175/438.pdf;jsessionid=DC3627A2BB92E39EA3E04963749D3A60?sequence=2)*
Áhsz. 30. § (1) bekezdés szerinti vagyon	A nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök, a nemzeti vagyonba tartozó forgóeszközök és a pénzeszközök, a beszámoló mérleg A), B) és C) mérlegfőcsoportján belül legalább a római számmal jelzett eszköz-csoportonkénti tagolásban. *((Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
állagkategória	A 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 3. számú melléklet szerint alkalmazandó állagmutatók szerinti kategóriák. (1: 0%, 2: 1–19%, 3: 20–39%, 4: 40–59%, 5: 60–79%, 6: 80–99%, 7: 100%) *(Forrás: 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet)*
állagmutató	Az állagmutató az adott építmény műszaki állapotát határozza meg egy adott időpontban. Az állagmutatót az önkormányzat becslése szerint kell megállapítani. A becsült állagmutató 100% a beszerzés, illetve létesítés időpontjában, új állapotban. A becsült állagmutató 0% amikor a tárgyi eszköz hasznavehetetlen függetlenül attól, hogy hány év telt el az első üzembe helyezéstől számítva (ez a mutató tehát független a számviteli előírások szerinti „nettó érték" alakulásától). Feltételezhető egy adott ingatlanra vonatkozóan, hogy felújítás nélkül a várható teljes használati időtartam végéhez közeledve ez a mutató egyre kisebb lesz. Ha azonban állagot javító felújítás, korszerűsítés történik, ezzel ugrásszerűen növelhető az életkor miatt lecsökkent állagmutató (pl. födémcsere esetén az előző évi 20%-os állagmutató ennek kétszeresére is nőhet). *(Forrás: 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet[30] 4. számú melléklet Fogalomjegyzék az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterhez)*
bérlőkijelölési jog	Olyan jogosultság, amely alapján a jogosult meghatározhatja vagy kijelölheti azt a személyt, aki az adott önkormányzati bérlakásra vonatkozó bérleti jogviszonyban bérlőként léphet fel, illetve akivel az önkormányzat a bérleti szerződést megköti. *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
bérleményellenőrzés	A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén. *(Forrás: Lakástörvény 12. § (4) bek.)*

eredményesség	A kitűzött célok és a tervezett eredmények (hatások) elérését jelenti, azt, hogy az ellenőrzött terület (tevékenység, folyamat, projekt, beruházás, informatikai rendszer stb.) vagy szervezet a kitűzött célokat és a szándékolt eredményeket (hatásokat) elérte. A gazdálkodás, a feladatellátás eredményességét a szervezet által kitűzött célok és a szándékolt eredmények (hatások) elérésének (a tényleges és a tervezett eredmények) összevetése révén lehet meghatározni. Az eredményesség, a társadalmi hatás értékelésekor fontos szem előtt tartani azt az időtartamot is, amely alatt a változás bekövetkezik, ezért rövid, közép- és hosszútávon egyaránt értelmezhető. *(Forrás: Az Állami Számvevőszék ellenőrzési alapelvei és módszertana - 2024. október, 5.o.)*
ésszerű nyereség	Az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU bizottsági határozat alapján az Ésszerű Nyereség a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítéséből származó nyereséget jelenti. Mértéke az adott évben nem haladhatja meg a Közszolgáltató saját tőkéjének 2%-át (0,52, 0,65, 0,92, 0,95, 0,96 Md Ft) vagy az Éves Közszolgáltatási Jelentésben bemutatott összes árbevétel 5%-át. *(Forrás: Önkormányzat és UV Zrt. Közszolgáltatási szerződés 2.sz. melléklet 37.o)*
fajlagos forgalmi értéken alapuló piaci érték	A fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzatok által 2020. évben eladott önkormányzati tulajdonú lakásbérlemények 1 m^2-re jutó átlagos forgalmi értéke és az ellenőrzött önkormányzat lakásállománya teljes területének szorzata alapján számított érték. *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
félkomfortos lakás	Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik. *(Forrás: 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet 4. számú melléklet Fogalomjegyzék az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterhez)*
hasznosítás	A tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely - a tulajdonjog átruházását nem eredményező - jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását *(Forrás: Nvtv. 3. § (1) bek. 4. pont)*
hasznosítási kategóriák	Lakástörvény 34. § (1) bekezdésében az önkormányzati lakások lakbérének mértéket meghatározó kategóriák (szociális helyzet alapján vagy költségelven, vagy piaci alapon *(Forrás: Lakástörvény 34. § (1) bekezdése alapján ÁSZ saját fogalom meghatározás).*
hosszú táv	tíz évet meghaladó időtáv *(Forrás: Stratr.[31] 7. § 3. pont)*
indikátorok	Olyan összefoglaló mérőszámok, amelyek a vizsgálni kívánt jelenség kulcskérdéseihez kapcsolódva képesek a jelenségek pozitív és negatív változásainak bemutatására. Célszerű törekedni arra, hogy legyen az összehasonlítással történő értékeléshez az indikátorok értékének idősoros, területi, ágazati vagy nemzetközi adata. *(Forrás: ÁSZ Módszertani útmutató a rendszerellenőrzéshez 2025. július)*
jogcím nélküli lakáshasználó	Jogcím nélküli használó az, aki a lakást a bérbeadónak – bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának – a hozzájárulása, vagy a vele való megállapodás nélkül használja. *(Forrás: Lakástörvény 91/A. § 13. pont)* A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. *(Forrás: Lakástörvény 20. § (1) bek.)*

komfort nélküli lakás	Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított. *(Forrás: 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet 4. számú melléklet Fogalomjegyzék az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterhez)*
komfortos lakás	Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC- vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik. *(Forrás: 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet 4. számú melléklet Fogalomjegyzék az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterhez)*
koncepció	A koncepció önmagában is értelmezhető stratégiai dokumentum, mely a stratégia átfogó, magas szintű megalapozását adja. A koncepció egy meghatározott területről készült részletes, a beavatkozások indokoltságát alátámasztó elméleti dokumentum, amely azonosítja a területtel kapcsolatos legfontosabb problémákat, meghatározza a jövőképet, a megvalósítás irányvonalait és annak elérését biztosító felső szintű célokat és prioritásokat, egy folyamat kiindulópontja. A koncepció a stratégiától általában abban különbözik, hogy nem tartalmazza a tervezett beavatkozásokat, az eszközök meghatározását, a pénzügyi tervezést és a megvalósítás-monitoring alapelveket, csupán ezek szakpolitikai megalapozását. *(Forrás: Stratégiaalkotás, stratégiai módszerek, Közigazgatási Vezetői Akadémia, Tréning háttéranyag, letöltési hely: https://tudasportal.uni-nke.hu/xmlui/bitstream/handle/20.500.12944/100175/438.pdf;jsessionid=DC3627A2BB92E39EA3E04963749D3A60?sequence=2)*
költségelven történő bérbeadás	A költségelven bérbeadott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői (különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése), továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. *(Forrás: Lakástörvény 34. § (4) bek.)*
közvetett tulajdonú lakás	Az Övt.[32] alapján a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet, illetőleg a jogutódja vagyonkezelésében lévő Önkormányzat tulajdonába adott lakások közül, a többségi – közvetlen és közvetett – önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságba apportált lakások összessége. *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
közvetlen tulajdonú lakás	Az Nvtv. és az Övt. alapján a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet, illetőleg a jogutódja vagyonkezelésében lévő, Önkormányzat tulajdonába adott lakások összessége. *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
középtáv	legalább négy, legfeljebb tíz éves időtáv *(Forrás: Stratr. 7. § 4. pont)*
lakás	A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását, b) a főzést, mosogatást és az étkezést, c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot, d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése). *(Forrás: 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet[33] 105. § (1) bek.)*

lakásgazdálkodás lakáshasznosítás bevétele	A tárgyévben önkormányzati lakások kapcsán keletkező, nyilvántartásba vett bevételek összege (Önkormányzati lakások bérbeadásából származó bérleti díjbevétel, önkormányzati lakások hasznosításából származó lakás használati díjbevétel, önkormányzati lakások egyéb jogcímen történő hasznosításából származó bevétel). *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
lakásgazdálkodás, lakáshasznosítás egyenlege	A lakásgazdálkodás működtetési bevételeinek és ráfordításainak különbözete. *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
lakásgazdálkodás, lakáshasznosítás ráfordításai	A tárgyévben önkormányzati lakások kapcsán keletkező, nyilvántartásba vett költségek, ráfordítások összege. (Bérbeadott önkormányzati lakások üzemeltetési költsége, üresen álló önkormányzati lakások üzemeltetési költsége, egyéb, lakáshasznosításra fordított költség, ráfordítás). *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
lakáshasznosítási mutató	A lakáshasznosítási mutató egy összefoglaló mérőszám, amelyet az önkormányzati vagy állami ingatlangazdálkodásban használnak. Azt mutatja meg, hogy az adott portfólióban lévő lakásokat milyen hatékonysággal (például bérbeadással, értékesítéssel vagy szociális célú programokkal) hasznosítják a fenntartók. *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
laksűrűség	A száz lakott lakásra jutó lakók száma *(Forrás: KSH 18.1.1.2. Lakásállomány, laksűrűség statisztika)*
megszűnt lakás	Az a lakás, mely a települési önkormányzat lakásmegszűnési nyilvántartása alapján az elemi csapás, megsemmisülés, avulás, bontás, átépítés miatt megszűnt lakás, továbbá jogszabályban megengedett esetben lakásnak nem lakás céljára való használatbavétele. *(Forrás: KSH Módszertani dokumentáció)*
mutató	Olyan teljesítmények mérésére szolgálnak, amelyekhez nehéz vagy költséges közvetlen rendelni (pl. megfelelő adattartalom hiányában), ezek inkább a teljesítményváltozás irányát és mértékét határozzák meg, kevésbé a teljesítmény abszolút értékét. Megalapozottabb képalkotáshoz javasolt ismerni, hogy ugyanezen mutató tekintetében az ellenőrzés követelményeit is figyelembe véve mit értek el máshol, más szervezetek, országok. *(Forrás: ÁSZ Módszertani útmutató a rendszerellenőrzéshez 2025. július)*
összkomfortos lakás	Az a lakás, amely legalább 12 m^2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC- vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsfűtéssel) rendelkezik. *(Forrás: 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet 4. számú melléklet Fogalomjegyzék az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterhez)*
piaci alapon történő bérbeadás	A piaci alapon bérbeadott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak. *(Forrás: Lakástörvény 34. § (5) bek.)*
piaci értékek alapján számított elvi értékcsökkenés	A fajlagos forgalmi értéken alapuló piaci érték egyötvened része (2%-a). *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
portfólió tisztítás	Az ingatlan állomány összetételének lehetőség szerinti ésszerűsítése, a koncentrációja, a hosszabb távon hasznosíthatatlan, illetve évek óta veszteségesen hasznosított ingatlanok értékesítése, kivezetése, a költségcsökkentés a fókuszáltabb működés érdekében. *(Forrás: UV Zrt. éves közszolgáltatási és üzleti tervei 1.1. pont)*
rövid táv	legalább egy, legfeljebb négyéves időtáv *(Forrás: Stratr. 7. § 5. pont)*
stratégia	A stratégia a célállapot (jövőkép) elérésének átfogó terve. A stratégia egy olyan strukturált dokumentum, amely bemutatja egy adott területtel kapcsolatos legfontosabb problémákat és prioritásokat, az adott területre vonatkozó elérendő jövőképet (célállapotot), lefekteti a hosszú, közép és rövidtávú célok, beavatkozási területek és eszközök egymáshoz illeszkedő rendszerét, meghatározza a beavatkozások pénzügyi hátterét, valamint leírja a megvalósítás és monitoring

	alapelveit. A stratégia a koncepciónál részletesebb, a koncepciót magába foglaló dokumentum. Egy középtávú (általában 3-5 éves) iránymutatás – a konkrét, reális, mérhető és határidővel ellátott célkitűzések –, amely meghatározza a szervezet jövőképét, küldetését, valamint a célok eléréséhez szükséges főbb irányokat és erőforrásokat, összehangolja a munkát. *(Forrás: Stratégiaalkotás, stratégiai módszerek, Közigazgatási Vezetői Akadémia, Tréning háttéranyag, letöltési hely: https://tudasportal.uni-nke.hu/xmlui/bitstream/handle/20.500.12944/100175/438.pdf;jsessionid=DC3627A2BB92E39EA3E04963749D3A60?sequence=2)*
szociális alapon történő bérbeadás	A szociális helyzet alapján bérbeadott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni. A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti. *(Forrás: Lakástörvény 34. § (2)-(3) bek.)*
szükséglakás	Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m^2-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított. *(Forrás: 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet 4. számú melléklet Fogalomjegyzék az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterhez)*
teljes lakásállomány	Az önkormányzat, valamint a többségi – közvetlen és közvetett – önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok, illetve költségvetési szervek tulajdonában álló lakások összessége *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
teljes lakásvagyon	Az önkormányzat, valamint a többségi – közvetlen és közvetett – önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok, illetve költségvetési szervek tulajdonában álló lakások összességének értéke *(Forrás: ÁSZ saját fogalom meghatározás)*
teljesítménymutató	A teljesítménykritériumok – azoknak az értékelési szempontoknak, a közpénzfelhasználást minősítő vizsgálati eljárásoknak, számításoknak, mutatóknak stb. az összessége, amely alapján az ellenőrzés megteszi a megállapításokat – részét képező, naturáliákban mérhető és kifejezhető mutatók összessége, amelyeket az ellenőrzöttek alkalmaznak saját döntésük alapján, saját teljesítményük értékelésére és/vagy a számvevő alkalmaz a teljesítmények értékelésére. (*Forrás: ÁSZ Ellenőrzési alapelvei és módszertana 2024. október; ÁSZ Módszertani útmutató a rendszerellenőrzéshez 2025. július)*

II. SZ. MELLÉKLET: AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZETEK JEGYZÉKE

ELLENŐRZÖTT SZERVEZETEK MEGNEVEZÉSE
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

ELLENŐRZÉST TÁMOGATÓ SZERVEZETEK MEGNEVEZÉSE
Központi Statisztikai Hivatal

■ III. SZ. MELLÉKLET: KIMUTATÁS AZ ELLENŐRZÖTT IDŐSZAK LAKÁSGAZDÁLKODÁSRA ÉS LAKÁSHASZNOSÍTÁSRA VONATKOZÓ IRÁNYVONALAIRÓL

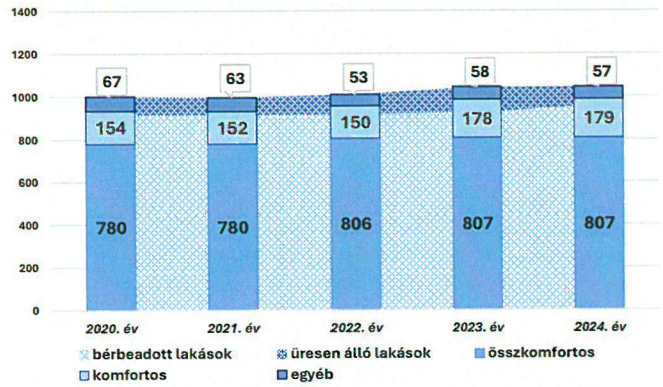
Ssz.	2020-2024. ÉVEKRE VONATKOZÓAN MEGHATÁROZOTT IRÁNYVONALAK, CÉLOK	RÖVID-, KÖZÉP- VAGY HOSSZÚTÁVÚ	MEGVALÓSÍTÁS IDŐSZAKA, HATÁRIDEJE	IRÁNYVONALAT MEGHATÁROZÓ DOKUMENTUM	TELJESÜLT-E A CÉL? ÖNK. SZERINT (I/N/R/NÉ)	TELJESÜLT-E A CÉL? ÁSZ SZERINT (I/N/R/NÉ)
1.	Cél hosszú távon a kerületi és azon belül **az önkormányzati lakásállomány minőségi összetétele javuljon**, az energiahatékonysági korszerűsítéseknek köszönhetően a lakásfenntartás költségei csökkenjenek (*Tiszta környezet, minőségi lakókörülmények részcélban*)	Hosszú	2016-2030	Településfejlesztési koncepció	R	*
2/a.	"*A hatékony vagyongazdálkodás célja az önkormányzati vagyon jövedelemtermelő képességének a növelése, és ezáltal az önkormányzat pénzügyi stabilitásának javítása*".	Közép	2020-2024	Gazdasági Program 2020-2024	R	*
2/b.	"*A VEKOP-6.2.1-15, **Újpest Kapuja** projekt kiemelt jelentőségű városrehabilitációs projekt keretében sor kerül egy szegregátumot tartalmazó krízistömb felszámolására és a helyén tízezer négyzetméter zöldfelület kialakítására. A projekt részeként **39 szociális bérlakás felújítása és 31 építése valósul** meg. Az önkormányzatnak indokolt lenne bővítenie a jó minőségű bérlakás-állományát, új bérlakások építése is szükséges volna.*"	Közép	2020-2024	Gazdasági Program 2020-2024	R	I**
2/c.	"*Ugyanakkor a meglévő bérlakás állományunk ütemezett felújításáról sem szabad megfeledkeznünk.*"	Közép	2020-2024	Gazdasági Program 2020-2024	R	*
3.	A **meglévő bérlakásállomány korszerűsítése és felújítása**, a gazdasági és üzemeltetési fenntarthatóság javítása. „*Elsőként lakhatást*" és „*Második esély*" **lakhatási programok** megvalósítása.	Közép	2020-2024	Integrált Település-fejlesztési Stratégia	R	*
4.	Az ingatlan állomány összetételének lehetőség szerinti ésszerűsítése (koncentráció, a hosszabb távon hasznosíthatatlan, illetve évek óta veszteségesen hasznosított ingatlanok értékesítése, azaz a **portfólió tisztítása**)	Rövid	2020-2024 (évente)	UV Zrt. éves közszolgáltatási és üzleti tervei	R	*
5.	Műszaki színvonal növelése (felújítások, gépészet korszerűsítése)	Rövid	2020-2024 (évente)	UV Zrt. éves közszolgáltatási és üzleti tervei	R	*
6.	Üres ingatlanok számának csökkentése, csatolásos felújítással, vagy funkcióváltással, átalakítással, szétválasztással egybekötött teljeskörű felújítás utáni hasznosítással	Rövid	2022-2024 (évente)	UV Zrt. éves közszolgáltatási és üzleti tervei	R	*
7.	Társasházak teljes körű felújításának megvalósítása, felújítási alapképzések	Rövid	2022-2024 (évente)	UV Zrt. éves közszolgáltatási és üzleti tervei	R	*
8.	Rendezett városképhez való hozzájárulás a portfólióba tartozó ingatlanok tekintetében	Rövid	2020-2024 (évente)	UV Zrt. éves közszolgáltatási és üzleti tervei	I	*
9.	**Piaci lakások** fajlagos bérleti díjának növelésével (1550 Ft/nm/hó) a megfelelő műszaki színvonal biztosítása	Rövid	2020	UV Zrt. éves közszolgáltatási és üzleti tervei	I	*

** számszerűsített célérték, indikátor és megvalósítási határidő hiányában nem értékelhető*
***2-2 lakás összevonása miatt 29 lakás építése megvalósult*

IV. SZ. MELLÉKLET: A TELJES LAKÁSVAGYON JELLEMZŐ ADATAIT BEMUTATÓ RÉSZLETEZŐ ÁBRÁK

3/a. ábra

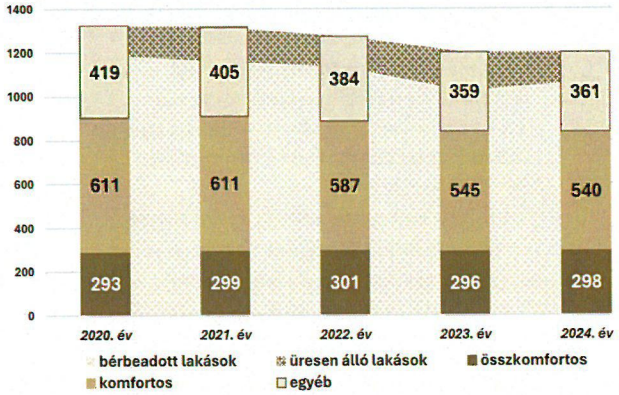
KÖZVETLEN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSÁLLOMÁNY KOMFORTFOKOZAT SZERINTI ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

3/b. ábra

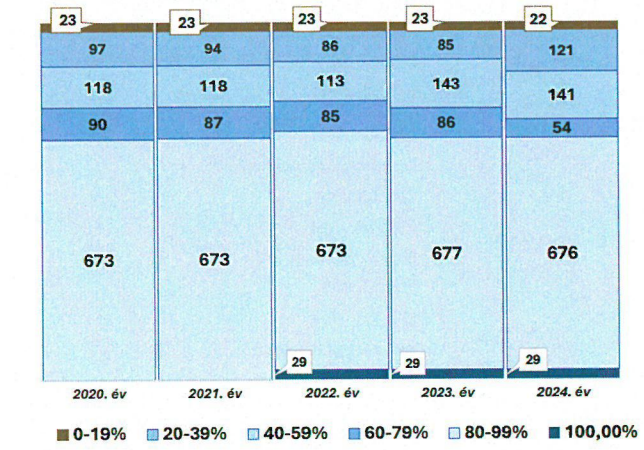
KÖZVETETT ÖNKORMÁNYZATI (UV ZRT.) TULAJDONÚ LAKÁSÁLLOMÁNY KOMFORTFOKOZAT SZERINTI ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

4/a. ábra

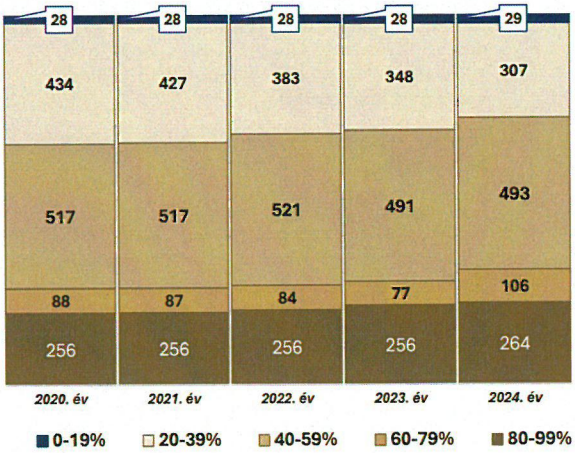
KÖZVETLEN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSÁLLOMÁNY ÁLLAG SZERINTI ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

4/b. ábra

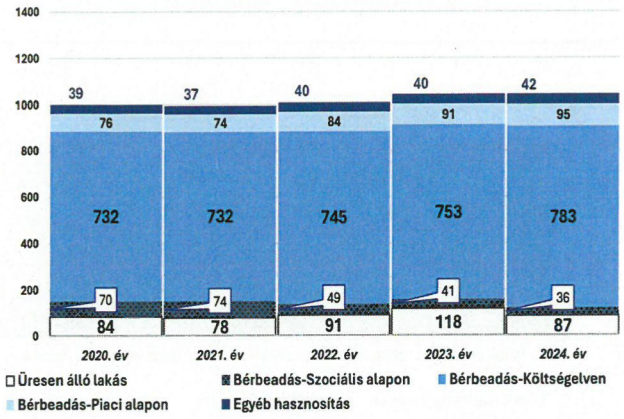
KÖZVETETT ÖNKORMÁNYZATI (UV ZRT.) LAKÁSÁLLOMÁNY ÁLLAG SZERINTI ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

6/a. ábra

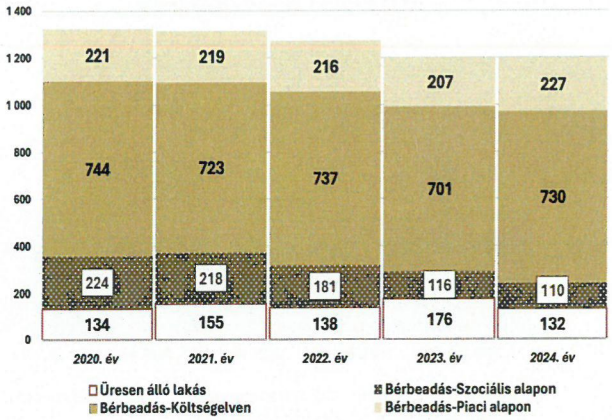
KÖZVETLEN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSÁLLOMÁNY HASZNOSÍTÁS SZERINTI ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

6/b. ábra

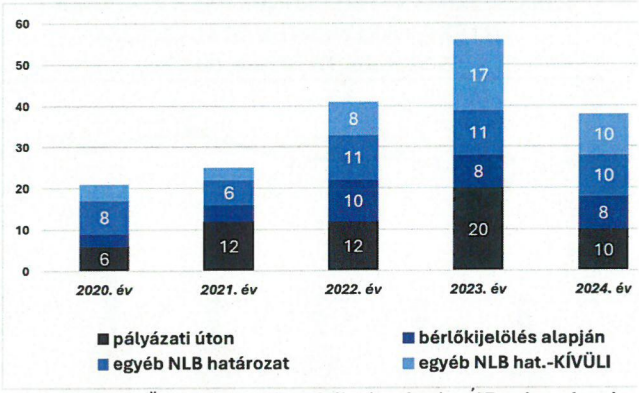
KÖZVETETT ÖNKORMÁNYZATI (UV ZRT.) TULAJDONÚ LAKÁSÁLLOMÁNY HASZNOSÍTÁS SZERINTI ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

8/a. ábra

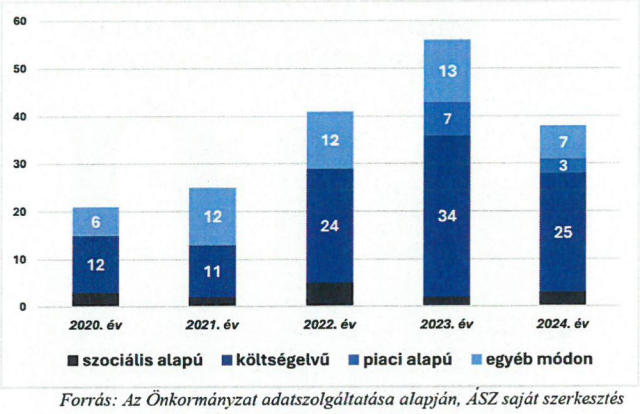
ÖNKORMÁNYZATI TELJES LAKÁSÁLLOMÁNY KIUTALÁSI MÓD (DÖNTÉSI FORMA) SZERINTI MEGOSZLÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

8/b. ábra

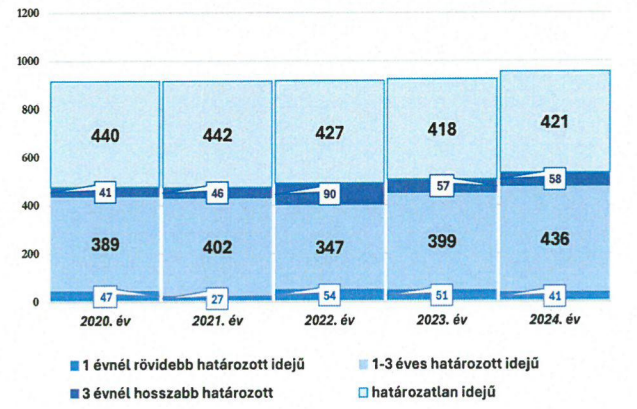
ÖNKORMÁNYZATI TELJES LAKÁSÁLLOMÁNY KIUTALÁSI MÓD (BÉRBEADÁSI FORMA) SZERINTI MEGOSZLÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

9/a. ábra

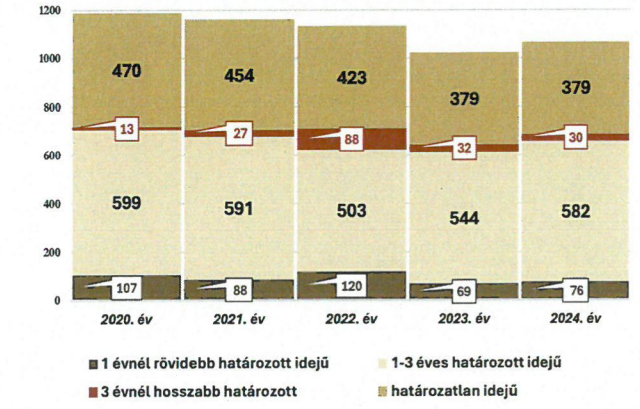
KÖZVETLEN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSÁLLOMÁNY BÉRLET FUTAMIDŐ SZERINTI ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

9/b. ábra

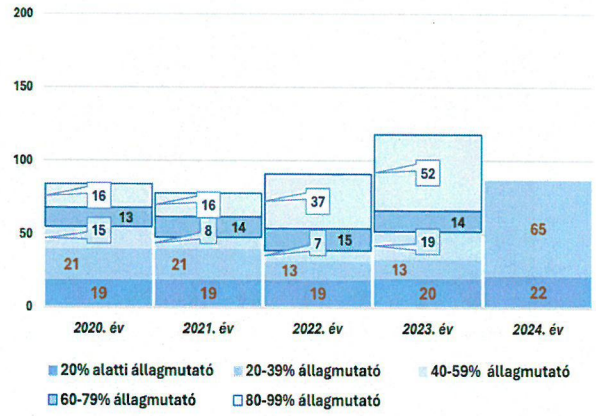
KÖZVETETT ÖNKORMÁNYZATI (UV ZRT.) TULAJDONÚ LAKÁSÁLLOMÁNY BÉRLET FUTAMIDŐ SZERINTI ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

10/a. ábra

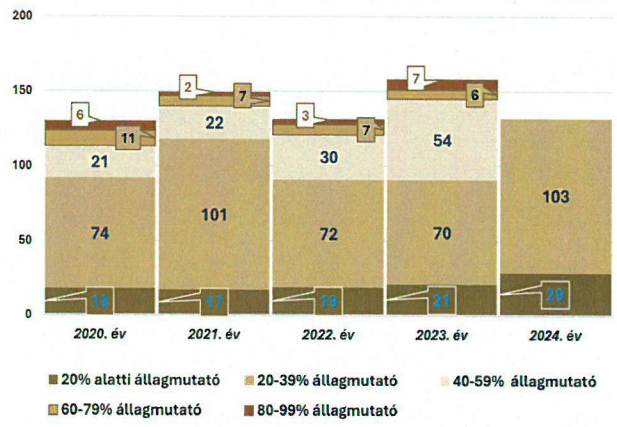
KÖZVETLEN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ ÜRES LAKÁSÁLLOMÁNY ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

10/b. ábra

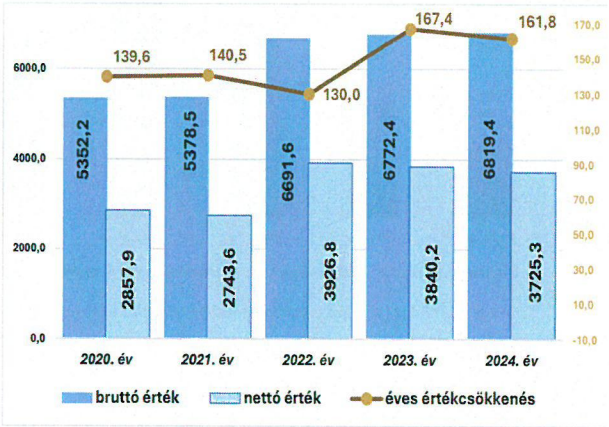
KÖZVETETT ÖNKORMÁNYZATI (UV ZRT.) TULAJDONÚ ÜRES LAKÁSÁLLOMÁNY ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (DB)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

11/a. ábra

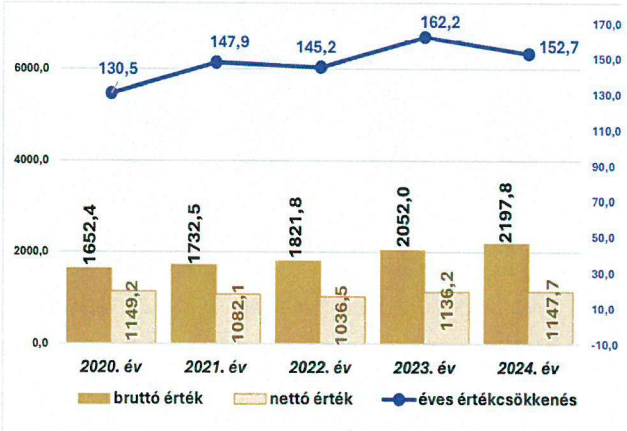
KÖZVETLEN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSÁLLOMÁNY ÉRTÉKÉNEK ÉS AZ ELSZÁMOLT ÉRTÉKCSÖKKENÉSNEK AZ ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (M FT)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

11/b. ábra

KÖZVETETT ÖNKORMÁNYZATI (UV ZRT.) TULAJDONÚ LAKÁSÁLLOMÁNY ÉRTÉKÉNEK ÉS AZ ELSZÁMOLT ÉRTÉKCSÖKKENÉSNEK AZ ALAKULÁSA A 2020-2024. ÉVEKBEN (M FT)



Forrás: Az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján, ÁSZ saját szerkesztés

RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE

[1] KSH	Központi Statisztikai Hivatal
[2] Önkormányzat	Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
[3] Teljes lakásállomány	lakások számának összessége.
[4] UV Zrt.	UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
[5] 2020-2024 közötti időszak	a 2020. év, 2021. év, 2022. év, 2023. év és 2024. év adata az adott év december 31-i adatát jelöli
[6] Alaptörvény	Magyarország Alaptörvénye - (2011. április 25.)
[7] Mötv.	2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
[8] Szerződés	Közszolgáltatási szerződés Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata és a UV Újpesti Vagyon kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság között
[9] Lakbérrendelet	40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről
[10] Lakástörvény	1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
[11] Vagyongazdálkodási koncepció	64/2013 (IV.25.) KH Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Vagyongazdálkodási Koncepciója
[12] Településfejlesztési koncepció 2030	185/2015. (IX.24.) KH Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Településfejlesztési Stratégiája
[13] Gazdasági program	236/2020 (XI.30.) PMH Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Gazdasági Programja 2020-2024
[14] Szociális Szolgáltatástervezési Koncepció	35/2024. (II.15.) KH Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Szociális Szolgáltatástervezési Koncepciója
[15] Vagyonrendelet	48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról
[16] Integrált Területfejlesztési Stratégia	212/2023. (XI.30) KH Budapest Főváros IV. kerület Újpest Integrált Településfejlesztési Stratégia ITS 2027
[17] Újpest Kapuja projekt	A VEKOP-6.2.1-15, Újpest Kapuja projekt pályázati adatlapja: *„A kiemelt jelentőségű városrehabilitációs projekt keretében sor kerül egy szegregátumot tartalmazó krízistömb felszámolására és a helyén tízezer négyzetméter zöldfelület kialakítására. A projekt részeként 39 szociális bérlakás felújítása és 31 építése valósul meg".*
[18] Bkr.	370/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet a költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről
[19] módszertani útmutató	Államháztartási Belső Kontroll Standardok és Gyakorlati Útmutató, Nemzetgazdasági Minisztérium, 2017. szeptember
[20] Lakásrendelet	39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről
[21] NLB	Népjóléti és Lakásügyi Bizottság
[22] Áhsz.	4/2013. (I. 11.) Korm. rendelet az államháztartás számviteléről
[23] Önkormányzat számviteli politika	Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 31/21/2013. számú polgármesteri-jegyzői közös utasítás (hatályos: 2013. január 1-től) Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST Önkormányzata, valamint Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 31/16/2021. számú polgármesteri-jegyzői közös utasítás (hatályos: 2021. március 16-tól)
[24] Tao. tv.	1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról
[25] UV Zrt. Számviteli politika	Újpesti Vagyonkezelő Zrt. Számviteli Politika (hatályos: 2018. január 1-től) Újpesti Vagyonkezelő Zrt. Számviteli Politika (hatályos: 2021. január 1-től)
[26] Számv. tv.	2000. évi C. törvény a számvitelről
[27] EU	Európai Unió

[28] Nvtv.	2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
[29] Elidegenítési rendelet	7/1994.(V.4.) önkormányzati rendelet a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről
[30] 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet	147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről
[31] Stratr.	38/2012. (III. 12.) Korm. rendelet a kormányzati stratégiai irányításról
[32] Övt.	1991. évi XXXIII. törvény az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról
[33] 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet	253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

ÁLLAMI
SZÁMVEVŐSZÉK

1052 Budapest, Apáczai Csere János u. 10. | 1364 Budapest 4., Pf. 54
www.asz.hu | szamvevoszek@asz.hu
telefon: +36 1 484 9100