

**Előterjesztés a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti
2012. évi Féléves Működési Jelentéséről szóló tájékoztatóról**

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 165/2012. (IV. 19.) KÖKT határozattal módosította a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és az Önkormányzat között 2011-ben létrejött Közszolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés), valamint elfogadta a 2012. évi Éves Közszolgáltatási Szerződést.

A Keretszerződés 9.1. pontja (Közszolgáltató beszámolási kötelezettsége) alapján, „Közszolgáltató köteles a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítéséről félévente – minden naptári év szeptember 30. napjáig –, valamint évente – minden naptári év április 30. napjáig a végleges éves elszámolással egyidejűleg – a Szerződés 3. mellékletében (*Jelentések mintája*) meghatározott formában és tartalommal az Önkormányzatot tájékoztatni. Az Éves Működési Jelentésben Közszolgáltató a Kompenzáció elszámolásáról, valamint a Szerződés teljesítésének és a Közszolgáltatási Tevékenység ellátásának tapasztalatairól – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére.”


A Vagyonkezelő az előterjesztés 1. mellékletét képező 2012. évi Féléves Működési Jelentést elkészítette.

A Vagyonkezelő 2012. évi Féléves Működési Jelentését a Vagyonkezelő Felügyelő Bizottsága a 2012. október 9. napjára összehívott ülésén tárgyalja. Az ülésen hozott döntésről a Felügyelő Bizottság elnöke szóban tájékoztatja a Képviselő-testületet.

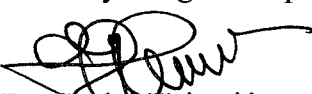
II. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2012. évi Féléves Működési Jelentéséről készített tájékoztatót tudomásul veszi.

Budapest, 2012. október „ ”


Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-7012-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

2012. ÉVI FÉLÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS

Budapest, 2012. szeptember 28.

Tartalomjegyzék

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS	3
II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA	4
1. INGATLANÁLLOMÁNY.....	4
2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK.....	4
3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK.....	5
4. BÉRLETI DÍJAK.....	5
5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	6
6. JOGI LÉPÉSEK.....	6
7. BESZERZÉSEK.....	8
III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA	8
1. BEVÉTELEK.....	8
1.1. LAKÁSOK.....	8
1.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK.....	10
1.3. EGYÉB BEVÉTEL.....	10
1.4. ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI.....	10
2. KIADÁSOK.....	11
2.1 DOLOGI KIADÁSOK.....	11
2.1.1 Lakó- és nem lakóingatlanokkal kapcsolatos dologi kiadások.....	11
2.1.2 Közszolgáltatási átalánydíj.....	13
2.1.3 Karbantartás.....	13
2.1.4 Egyéb dologi kiadások.....	14
2.2 FELHALMOZÁSI FELADATOK.....	16
IV. ÉRTÉKELÉS	18

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 695/2011. (VII.07.) KÖKT határozata értelmében, *Közszolgáltatási Keretszerződést* (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyonkezelő), melyben megbízta, hogy *Közszolgáltatóként* lássa el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási feladatait. Ezen megállapodás egyben hatályon kívül helyezte az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között addig fennálló Ingatlankezelési Szerződést.

A Keretszerződés tartalmazza, hogy az Önkormányzat és a Vagyonkezelő évente, Éves Közszolgáltatási Szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés) határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy Vagyonkezelő az éves tevékenységről köteles Éves Működési Jelentésben, félévente pedig *Féléves Működési Jelentésben* beszámolni.

A Keretszerződés és az Éves Szerződés (együtt a továbbiakban: Szerződések) 2011. augusztus 1. napján lépett hatályba, bevezetésük és alkalmazásuk, folyamatosan, gördülékenyen ment. A 2012. évi Féléves Működési Jelentés már teljes egészében a Szerződések alapján elvégzett feladatokat takar.

Legfontosabb feladatunk az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása, kezelése, a felmerülő műszaki feladatok ellátása, és ezekhez kapcsolódóan a dokumentálás, iratkezelés, könyvelés, mely jelentős humán erőforrást igényel. Attól függetlenül, hogy ez utóbbi – kapcsolódó – feladatok szükségesek, prioritást élveznek, elsődleges az ingatlankezelési feladataink elvégzése.

A továbbiakban elemezzük azokat a hatásokat, eredményeket, amelyek a Szerződések életbe lépésével jártak, illetve annak következményeit. Bemutatásra kerülnek az ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételek valamint a kiadások.

A tevékenységből adódó vizsgálati szempont egyik legfontosabb tényezője a piaci hatások elemzése. Egyik legjelentősebb kihatása a válságnak van, ami bérleti díj bevételek elmaradásában mutatkozik meg és ennek növekvő tendenciája a kintlévőségek növekedésének egyik oka.

Munkánk minőségét megőrizve, legfontosabb feladatunk a bevételek hatékonyabb beszedése, illetve a költségek csökkentése, az Önkormányzat és az ügyfelek növekvő elégedettségét szem előtt tartva.

II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

1. INGATLANÁLLOMÁNY

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma 2012. év első félévében az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. sz. táblázat

		2011.		2012.		
		január 1.	december 31.	január 1.	június 30.	
az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő	lakások	<i>az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban</i>				
			1 205	1 200	1 200	1 196
		<i>társasházban</i>	1 297	1 295	1 295	1 295
		összesen	2 502	2 495	2 495	2 491
	nem lakás célú helyiségek	1 826	1 981	1 981	1 996	
Mindösszesen:		4 328	4 476	4 476	4 487	

forrás: az Önkormányzatnak végzett tervekességek feladási bizonylatai

A 107 db önkormányzati tulajdonú *lakóingatlanban* és 303 db *társasházban* lévő önkormányzati tulajdonú lakások száma a 2012. január 1-i állapothoz képest csökkent. A csökkenés oka, hogy a vizsgált időszakban az Önkormányzat 4 db lakást törölt a lakásállományból. Lakáselidegenítés ebben az időszakban nem volt.

A *nem lakás célú helyiségek* száma 15 darabbal növekedett. Az állomány növekedése a lakásállományból törölt 4 db ingatlan helyiségállományba kerülése, 1 db telekingatlan vásárlása, és önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok megosztása (10 db Sírkert utca és Keresztúri út) miatt következett be.

2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

2012. évben a *lakásbérlemény-ellenőrzések* – ütemezetten – már az év elejétől megkezdődtek, azért, hogy a szükséges utóellenőrzések is tervezhetőek, illetve elvégezhetőek legyenek. Az önkormányzati tulajdonú bérlakásokban 2012. június 30. napjáig bezárólag 1542 db ütemezett bérleményellenőrzést tartottunk. Számos bérlemény esetében az első ellenőrzés eredménytelen volt, mert a bérlők a kicéresítés ellenére nem tartózkodtak otthon az általunk megjelölt időpontban. Az éves, rendszerű bérlemény-ellenőrzés készültségi foka 2012. június 30. napján a lakások esetében 61%-os mértékű, a nem lakás célú helyiségek esetében 28%-os. Az ütemezett ellenőrzéseken túl bérlői vagy egyéb bejelentés alapján a lakás és nem lakás célú ingatlanokban 2012. I. félévében összesen 198 alkalommal végeztünk ún. rendkívüli bérlemény-ellenőrzést, melyeket problémafeltárás vagy megelőzés céljával folytattunk le.

3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

3.1. Lakások

A 2012. I. félévben 115 db lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, ebből 25 db új bérletjelölés alapján kötött meg míg, 86 esetben a határozott idejű bérleti jogviszony hosszabbítása, vagy határozatlan idejűre történő módosítása miatt, vagy egyéb okból történt módosítás. A vizsgált időszakban lakáscsere jogcímen 4 db lakásbérleti szerződést kötöttünk.

3.2. Nem lakás célú helyiségek

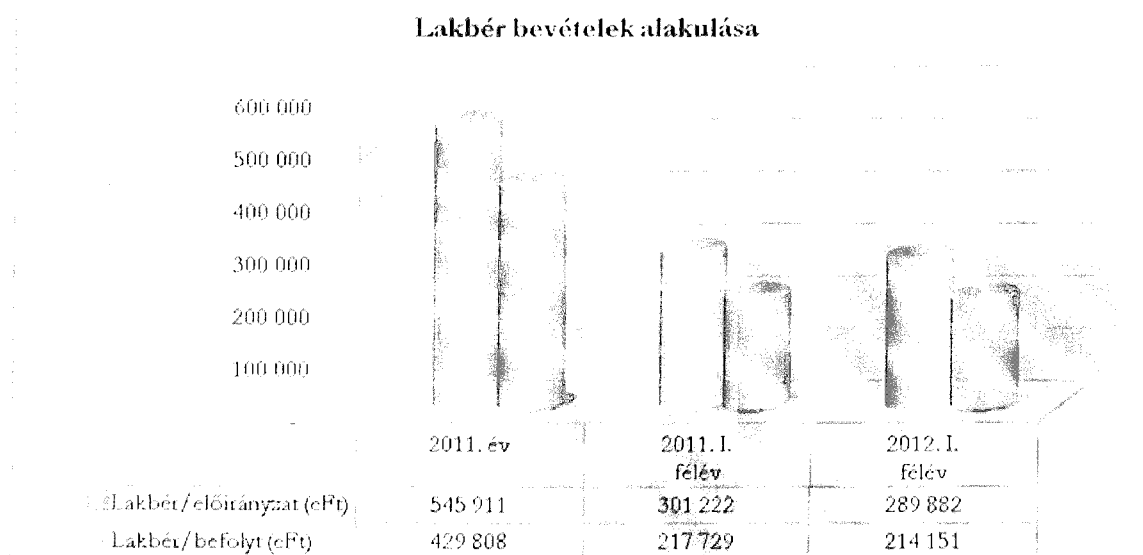
A helyiségek esetében az I. félév során összesen 50 db (S1 területen 17 db, egyéb önkormányzati helyiségre, területre vonatkozóan 33 db) bérleti szerződést kötöttünk, melyek minden esetben új bérbeadásra vonatkoztak.

4. BÉRLETI DÍJAK

4.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevételei összességében az előirányzathoz képest 74%-os teljesítést mutat, amely 2011. év I. félévével összehasonlítva 2%-os javulást eredményezett.

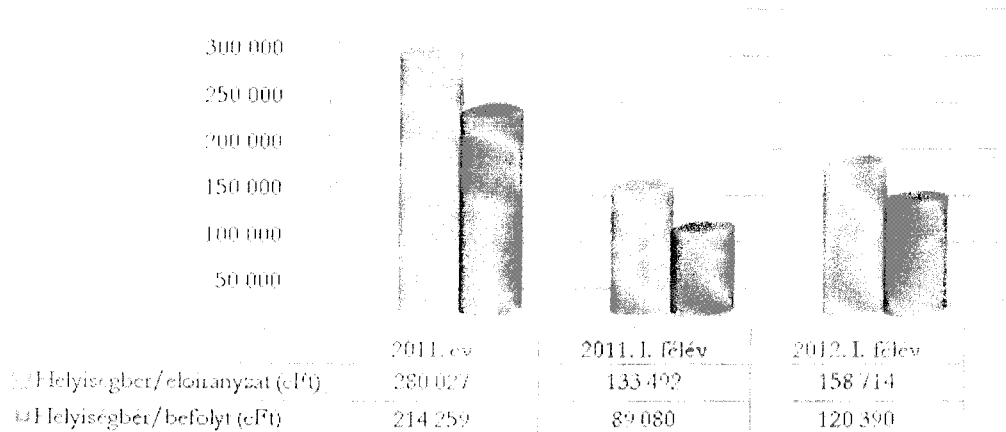
1. sz. diagram



Amint azt a diagram is mutatja, a 2011. és 2012. I. félévi lakbér bevételek előirányzata közötti különbség mintegy 11 000 eFt, amely a jelentős számú kiadatlan (üres) lakás eredménye. A fizetési hajlandóság eltérésének mértéke minimális. Megjegyeznünk, hogy 2006 óta nem volt lakbér emelés.

4.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 76%-os teljesítést mutatnak, amely jelentősen, 12%-kal több bevételt jelent a 2011. I. félévi adatokhoz mérten.

Nem lakás célú helyiségek bevételeinek alakulása

A nem lakás célú ingatlanok, illetve területek bérbeadásának tekintetében a gazdasági válság még mindig érezteti hatásait. A magánszemélyeknek, az egyéni vállalkozóknak illetve kisvállalkozóknak egyaránt gondot okozott és okoz mind a mai napig a díjak megfizetése, fizetéseképtelenné válnak, vállalkozások szűnnek meg. Bérlőink szerencsésebb esetben kisebb méretűre cserélik nagyobb helyiségeket, de sok esetben azokat is visszaadják. A részletfizetési, halasztási, illetve a bérleti díj csökkentés iránti kérelmek is gyakoriak.

5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

Vagyonkezelő 2012. május 1-én vette át a korábban, a Város fM Kft által végzett vételár-hátralékkezelési feladatokat. Az átvételhez szükséges előkészítő feladatokat már 2011 évben megkezdtek, így a váltás gördülékenyen ment.

A Város fM Kft-től a Vagyonkezelő összesen 15 454 ügyet vett át, amelyből 114 aktív.

2012. május 1-től 2012. június 30-ig 19 fő vételárhátralékának végtörlesztése zárult le, amely összességében 4 630 802 Ft-ot jelent, valamint 31 darab hátralékos ügyet adtunk át az ügyvédi irodáknak peresítés céljából.

6. JOGI LÉPÉSEK

A lakások és nem lakás célú helyiségek havi aktuális bérleti díj számlájában tájékoztatjuk a bérlőket az esetleges elmaradásaikról. A határidőben nem teljesítő bérlők felé (3 havi tartozást felhalmozó, vagy 50 000 Ft összeghatárt elérő elmaradás esetén) negyedévenként fizetési felszólítást küldünk, s ha a felszólítás ellenére sem történik teljesítés, úgy a bérleti szerződést (a jogszabályban rögzítettek szerint eljárva) felmondjuk. A szerződés felmondását követően a tartozás behajtása mellett, peres eljárás elindítását kezdeményezünk a lakás kiürítésére.

A peres eljárások jelentős részében az ítéletben meghatározott kiürítési kötelezettségnek a jogcím nélküli használók nem tesznek eleget. A teljesítés kikényszerítését ezért végrehajtási eljárás keretében kezdeményezzük.

2012. évi Féléves Működési Jelentés

A helyiségekre fennálló tartozások behajtása érdekében 2012. évben 5 esetben kezdeményeztünk a cégek ellen felszámolási eljárást, 66 peres eljárást indítottunk meg illetve 3 fizetési meghagyást kezdeményeztünk.

Az alábbi táblázatban a Vagyonkezelő által indított jogi eljárásokat összegezzük lakások és nem lakás célú helyiségek tekintetében.

2. sz. táblázat

MEGNEVEZÉS	2012 első félévben indított	2012. I. félévben indított	ÖSSZESEN
Peres eljárás	80	66	146
Felszámolás megindítása	3	5	8
Fizetési meghagyás	2	3	5
Végrehajtási eljárás	293	42	335

A jogi lépések közül az alábbiakban - a végrehajtásokról kívánunk tájékoztatni.

A jellemzően bérleti díj tartozás miatt indult lakáskiürítések végrehajtási eljárása a 2012. 01-06. hónapban 17 esetben történt meg a végrehajtó általi tényleges lakáskiürítés. Az esetek kisebb részében a kitűzött időpontra a jogcím nélküli használó a lakást önként kiürítette és elhagyta, de jellemzően a tényleges végrehajtási eljárást kellett lefolytatni, a lakás felnyitásával, karhatalom igénybe vételével, illetve az ingóságok raktárba szállításával.

A nem lakás célú helyiségek esetében – tekintettel arra, hogy a tartozás miatti eredménytelen felszólítást követően felszámolási eljárást kezdeményezünk a cégek ellen – bírósági ítélet alapján külön végrehajtási eljárás nem indul, hanem többnyire a felszámoló biztos közreműködésével megvalósulhat az érintett helyiségek birtokbavétele.

3. sz. táblázat

Sz.	Bérlő neve	Cím	Végrehajtó	Hátralék	Kamat	DÍJK
1.	Keller Zoltán	Salgótarján u.51/b. 1/277.	Sóvári Ferenc	263 478 Ft	23 389 Ft	0 Ft
2.	Dobor Andrea	Hős u.15/b.2/47	Sóvári Ferenc	2 792 753 Ft	253 104 Ft	0 Ft
3.	Hechlovszki Károlync	Harmat u.23/b.f.sz.3	Sóvári Ferenc	822 231 Ft	180 246 Ft	0 Ft
4.	Fock Tibor	Mádi u.15/b.2/20	Sóvári Ferenc	713 712 Ft	33 534 Ft	0 Ft
5.	Harkaly József, Bárányos Emőke	Halom u.42.4ép./1/1.	Sóvári Ferenc	448 657 Ft	43 844 Ft	0 Ft
6.	Faragó József	Korányi F. erdősor 1. fszt. 11.	Sóvári Ferenc	26 522 Ft	258 Ft	0 Ft
7.	Horváth Andrea	Maglódi u. 107/B. fszt. 10.	Sóvári Ferenc	1 517 561 Ft	225 614 Ft	0 Ft
8.	Kemény László István	Harmat u. 16/A. fszt. 2.	Sóvári Ferenc	461 647 Ft	1 242 Ft	595 730 Ft
9.	Fehér Gyuláné	Alkér u.3.fsz.2	Sóvári Ferenc	4 596 212 Ft	926 591 Ft	0 Ft
10.	Tóth Zoltán Karolync	Bihari u.8/c.1.22	dr.Domokos Ágnes	975 060 Ft	147 418 Ft	0 Ft
11.	Dudás Ágnes	Hős u.15/a.3/137	Sóvári Ferenc	2 342 825 Ft	158 969 Ft	0 Ft
12.	Mervel Brigitta	Harmat u.7.fsz.8/a.	dr.Domokos Ágnes	1 205 142 Ft	8 625 Ft	0 Ft
13.	Bódi Jánosné	Alkér u.19.fsz.21	Sóvári Ferenc	1 687 101 Ft	7 012 Ft	0 Ft
14.	Dudás Anna	Hős u.15/a.2/48-49.	Sóvári Ferenc	2 603 921 Ft	10 092 Ft	0 Ft
15.	Fehér Géza, Hlavacs Margit	Kőcer u.48.fsz.13	Sóvári Ferenc	1 892 970 Ft	226 110 Ft	0 Ft
16.	Blos Márta	Alomási u.19.9/42	Sóvári Ferenc	8 097 677 Ft	920 212 Ft	1 045 156 Ft
17.	Jancsi József és neje	Usilla u.3/4/754/b	Sóvári Ferenc	325 317 Ft	30 855 Ft	0 Ft

7. BESZERZÉSEK

A 2012. első félévi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, lebonyolításra, illetve teljesültek (az eljárás módja illetve a végrehajtást végző divízióink szempontjából csoportosítva)

4. sz. táblázat

Megoszlása az egységek között	Közbeszerzési eljárás						Pályázat			Összes beszerzés		
	fajtája				után létrejött		zsűri	után létrejött			után létrejött	
	hirdet- ményes	meghí- vásos	keret- meg- állapo- dás	össze- sen	szerző- dés	munka		szerző- dés	munka		szerző- dés	munka
Kezelési divízió	1	2	0	3	2	2	8	8	8	11	10	10
Műszaki divízió	3	12	16	31	52	44	9	9	9	40	61	53
Városüzemeltetési divízió	1	2	0	3	3	3	14	14	14	17	17	17
Városfejlesztési divízió	3	3	0	6	3	3	8	8	8	14	11	11
Szervezési Iroda	0	0	0	0	0	0	17	17	17	17	17	17
Összesen:	8	19	16	43	60	52	56	56	56	99	116	108

A beszerzési eljárások lefolytatását követően jelentős számú szerződés kötöttünk.

A Műszaki Divízió 3 db hirdetményes eljárásában (KEOP) az ajánlatkérő a Kőbányai Önkormányzat, a Vagyonkezelő végig közreműködött a közbeszerzési eljárás lefolytatásában, és a beérkezett ajánlatok műszaki értékelésében.

A közbeszerzési eljárások során egy esetben fordult ajánlattevő a Közbeszerzési Döntőbizottsághoz, és indult jogorvoslati eljárás.

A Városüzemeltetési Divízió közbeszerzési eljárásai a Kőbányai Kis-Pongrác lakótelep szociális célú rehabilitációjához kapcsolódnak. Az ajánlatkérő a Kőbányai Önkormányzat, a Vagyonkezelő minden esetben az eljárások bonyolítója.

III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. BEVÉTELEK

Az Önkormányzat ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételek beszédese a tervhez képest 86 %-os teljesítést mutat.

1.1. Lakások

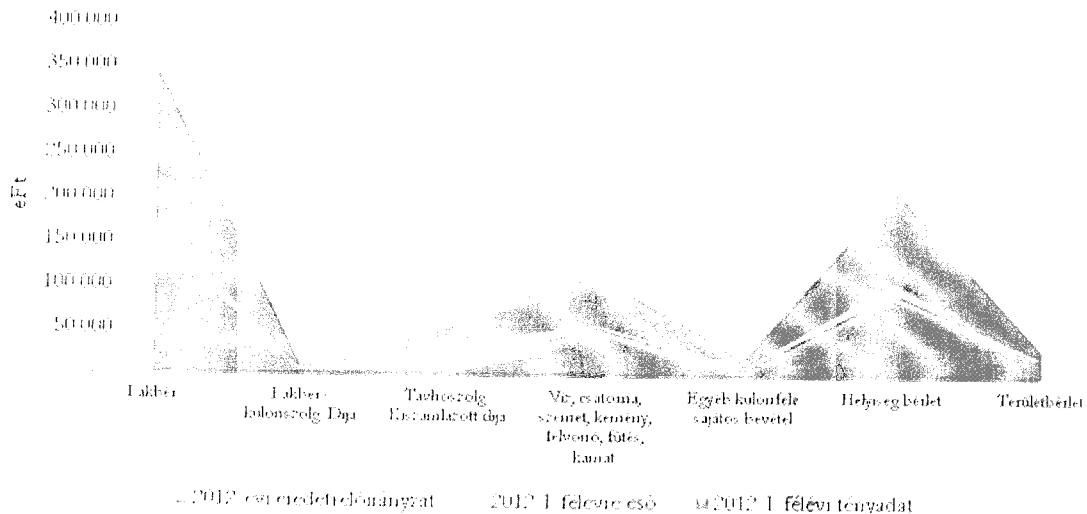
A lakások bérlői felé kiszámlázott bérleti díjából keletkezett bevétel, amely a lakásbérleti díj, a víz- és csatornadíj, a szemétszállítási és kéményseprési díj, a felvonó használati díj, a külön szolgáltatások díja, valamint a távhőszolgáltatás közvetített díjának összessége, továbbá az Önkormányzat, mint helyállásra kötelezett által megfizetett, távhőszolgáltatási díjak befizetése összességében, a tervezett adatokhoz mérten 84,70 %-os teljesítést mutat. (Az

2012. évi Féléves Működési Jelentés

Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán, 2011. november 29. napján DHK távhőszolgáltatási díj tartozás címén, a bérlők helyett kifizetett 38 487 eFt, bérlőkre terhelése 2012. év januárjában történt meg.

3. sz. diagram

Bevételek alakulása a tervezetthez képest



Tekintettel arra, hogy bérlőink jelentős része szociálisan rászorult, nem rendelkezik munkahellyel, az előírt bérleti díjak teljesülése kétséges. Bár lehetőséginkhez mértén próbálunk Bérlőink segítségére lenni (részletfizetési megállapodások, halasztások), azonban ezek az intézkedések, az esetek döntő többségében nem hozzák meg az elvárt eredményeket. Ha azt a tényezőt is figyelembe vesszük, hogy az Önkormányzat 2006 óta nem emelte a lakásbérleti díjak mértékét, még aggasztóbb a kintlévőségek mértéke.

Az 5. sz. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2012. január 01-i valamint a 2012. június 30-ai állapotát szemlélítjük.

5. sz. táblázat

Megnevezés	2012. évi	
	induló állomány (2012. január 01.)	záró állomány (2012. június 30.)
	(eFt)	
Bérleti díj összesen	242 224	269 029
Víz-, és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás, felvonó, fűtés	211 450	259 557
Lakás összesen:	453 674	528 586

A 2012. január 01-i állapot szerint az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek a 2012. I. félévi növekménye 74 912 e Ft. A lakbérek növekedési tendenciája átlagos, a továbbhárított közüzemi díjak nagymértékű növekedésének legfőbb indoka, az

2012. évi Féléves Működési Jelentés

Önkormányzat által 2011. november 29. napján kiegyenlített, és a bérlőkre 2012. januárban előírt távszolgáltatási díj.

A behajthatatlan követeléseket, annak analitikus alátámasztásával, az Önkormányzat felé 2012. február hónapban közöltük.

1.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek (helyiség bérleti díj, víz-és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakásfűtés) összességében a tervezett adatokhoz mérten 76 %-os teljesítést mutat.

A nem lakás célú helyiségek és területek bérbeadása terén a gazdasági válság negatív hatása szintén érezhető. Az egyéni vállalkozóknak és a kisvállalkozásoknak egyaránt gondot okoz a bérleti díjak megfizetése, a vállalkozók fizetőképzetlenné válnak, vállalkozások szűnnek meg. A bérlők szerencsésebb esetben a meglévő helyett, kisebb területű helyiségek bérbevételét kérelmezik, azonban sok esetben néhány hónap után azokat is visszaadják. A maradék bérlők közül sokan, a részletfizetési hajlandóságuk ellenére sem tudnak teljesíteni, esetleg bérleti díjszökkentést is kérnek.

6. sz. táblázat

MEGNEVEZÉS	2012. évi	
	induló állomány (2012. január 01.)	záró állomány (2012. június 30.)
Helyiség bérleti díj	209 833	246 739
Területhasználati díj	16 359	17 506
Víz , és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb	14 304	14 576
Nem lakás célú helyiség összesen:	240 496	278 821

A 2012. július 30-i állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 278 821 eFt, amiből a 2012. I. félévi növekmény 38 325 eFt. A kintlévőségek növekedése, - részben - az ún. S1 területen lévő bérleményeknek 2011. augusztus havi portfólióba kerülésével is indokolható.

1.3. Egyéb bevétel

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része a előző, azaz 2011. évi késedelmi kamatok behajtásából származik, valamint itt jelennek meg a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírások, illetve túlfizetések visszautalása, téves utalások, kamatok, bérleti jog megváltások megállapodás szerinti összegei, kártérítések is.

1.4. Elidegenítés bevételei

A vizsgált időszakban elidegenítés nem történt, 6 db folyamatban lévő ügy van (lakás- és nem lakás célú helyiségek tekintetében egyaránt). Ennek oka, hogy a rendeletben meghatározott kondíciókat a bérlők a vételi szándékuk ellenére nem tudták teljesíteni. Ezt támasztja alá, hogy a bérlők részéről 2 db lakásra vonatkozó szándéknyilatkozat érkezett.

Sok bérlő esetében a megvásárolni kívánt ingatlan elidegenítésére nincs lehetőség (tilalmi lista), másrészt pedig a hatályos elidegenítési rendeletben megfogalmazott feltételek (vételtár, a vételtár megfizetésére vonatkozó kedvezmények) több bérlő esetében nem teljesíthetőek.

Megállapítható továbbá, hogy az elidegenítésre nincs kedvező hatással az ingatlan piac jelenlegi helyzete, a bérlők jövedelemviszonyai, valamint a jelzálogalapú hitelek felvételének lehetőségét.

2. KIADÁSOK

2012. április hónapban – az Önkormányzat részéről felmerült igénynek eleget téve - a költségvetési sorok átrendezésével a kiadások ütemezését illetve szükségszerűségét újra vizsgáltuk.

A félévi adatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadásokat 39 %-ban, míg a felhalmozási kiadásokat 30%-ban teljesítette az Önkormányzat. Ennek okaira a későbbiekben az egyes feladatoknál adunk magyarázatot.

2.1 Dologi kiadások

Itt jelennek meg az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatos *üzemeltetési, portafólió kezelési és karbantartási* költségek.

2.1.1 Lakó- és nem lakóingatlanokkal kapcsolatos dologi kiadások

Az üzemeltetési kiadások (közüzemi szolgáltatók díjai, közös költség és felújítási alap, gondnoki tevékenység, takarítás, zöldfelület karbantartás, őrzés-védelem, egyéb üzemeltetés, közjegyzői díj, épületbiztosítás) lakás és nem lakás célú helyiségre bontva, az éves tervhez viszonyítva, összességében lakások esetében 28%-os, míg nem lakás célú helyiségek esetében 31%-os teljesítést mutatnak. A közmű- és egyéb szolgáltatók saját elszámolási rendjéből, vagy szerződésből adódóan a 2011. évre vonatkozó, de ténylegesen már 2012. évben jelentkező költségekre, mint áthúzódó tételekre már a 2012. évi költségvetés tervezésénél kértünk keretet biztosítani.

A közüzemi szolgáltatók díjai (gázdíj, áramdíj, távhőszolgáltatási díj, kéményseprés, víz- és csatornadíj, szippantás, szemétszállítási díj) időarányos teljesítése megfelelő, az esetleges eltérésekre nincs ráhatásunk. A közüzemi költségek közül a gázdíjat (Kolozsvári u. 29-31.), a kéményseprési díjat, a szemétszállítás díjat, illetve a mellékvízmérővel nem rendelkező bérlemények esetén a víz-csatorna díjat a bérlők felé a bérleti díj mellett, továbbszámoljuk. Az egyetlen, közcsatornába be nem kötött lakóingatlan (Fehér út 20.) esetében a jogszabályi változás alapján – miszerint a szippantás díja helyett a továbbiakban a csatornadíjnak megfelelő összeget kell a szolgáltató felé megfizetni – a jövőre nézve minimális költségmegtakarítást eredményez.

Továbbra is gondot jelent, hogy a megkötött közüzemi szerződések ellenére a szolgáltatók – kérés ellenére – visszairják a számlát az Önkormányzat nevére. Az ebből adódóan visszaküldött számlák kiegyenlítésére csak a megfelelő számla beérkezését követően tudunk intézkedni. Az ilyen okból visszaküldött, időszakot érintő és később kiegyenlítendő kb. 13 448 e Ft számlák száma jelentős, de a kiegyenlítendő költségekre a biztosított keretösszeg fedezetet nyújt.

A közös költség esetében a társasházak felé kifizetett összegek a tervezettnél megfelelően alakultak. A 2012. évben a társasházi közös költségek utalását felülvizsgáltuk, és ehhez kapcsolódóan folyamatban vannak a társasházak közös képviselőivel az elszámoló egyeztetések, amiket 2012. szeptember 30. napjáig fejezünk be. Ezt követően már csak néhány, jogilag rendezetlen ingatlan esetében kell a továbbiakban a közös költségre rendezetlen, később esetlegesen még kötelezettségként jelentkező költséggel számolni.

A **gondnoki tevékenység** (Bihari u. 8/c.) feladat teljesülése, mind a tevékenység hasznosságát, mind a keretfelhasználást tekintve a tervezettnél megfelelően alakult. Bár a tevékenységet másik vállalkozó vette át, azonban a megbízási díjat sikerült a korábbi szinten tartani.

A **takarítási** tevékenységet, közbeszerzési eljárást követően, 2012. május 15. napjától - kedvezőbb díjazás mellett - új vállalkozó végzi. Az időarányos keretfelhasználás a terveknek megfelelően alakult.

A **távfűtés** során az időarányos felhasználás meghaladja a tervezett összeget, melyet az indokol, hogy a korábban megüresedett távfűtéses lakásokat a magas rezsiköltségek miatt nehezen lehet bérbe adni. A II. félév során további távfűtéses lakások megüresedése várható, melyek költsége jelentősen emelheti az eddigi kiadásokat.

Az **egyéb üzemeltetés** során azokat a lakásgazdálkodás során felmerülő, egyedi kiadásokat szerepeltetjük, amelyek a nevesített költségeken túl eseti jelleggel merülnek fel. Ilyen költségek pl. végrehajtó felé fizetendő költségek, végrehajtáshoz kapcsolódó szállítási költségek, illetve a visszamaradt lomok elszállításának költsége, illetek, konténeres szemétszállítás, közbeszerzéshez kapcsolódó díjak, stb. Ezen költségek egy részét, tekintettel arra, hogy a lakásgazdálkodási számláról történő kifizetéseink 2012. június 1. napjától megszűntek, az Önkormányzat teljesíti.

A **közjegyzői díj** 2011 őszétől a tulajdonosi döntésnek megfelelően a lakásbérleti szerződéseket, közjegyzői okiratba foglalt bérlői kötelezettségvállaló nyilatkozatokkal kiegészítve kötöttük. A költségvetési keret csökkentését követően, a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozattételt, melynek költségét a lakások esetében eddig kizárólagosan az Önkormányzat viselte, már nem írjuk elő a bérlők részére.

A **szakvélemény készítés** során megvalósult kisebb teljesítés a feladat esetlegességéből adódik, illetve a tervezettek esetében az ütemezésben, fontosságát tekintve hátrébb sorolható.

Az **épületbiztosítási** (lakóépület biztosítási) szerződés fizetési feltételei alapján az I. félévben a keretösszegeből minimális felhasználás történt. Az új közbeszerzési eljárás lefolytatásáig, a korábbi biztosítóval 2012. augusztus 31. napjáig a szerződést meghosszabbítottuk, melynek költségvonzata a III. negyedéves számok között jelenik majd meg. A közbeszerzési eljárás lefolytatását követően az új szerződés szerinti fizetési kötelezettség, legalább részleges teljesítésére (féléves díj) szintén a III.-IV. negyedévben kerülhet sor.

A lakóépületek **zöldterület karbantartása** jellemzően a bokrok, ecetfák irtási feladatait, illetve a gallyazási, fakivágási, és ültetési munkálatok költségét foglalja magában. A lakóépületek kaszálási feladatait a takarítási szerződés keretében végeztetjük el a vállalkozóval, így e részfeladat költsége a lakóépület takarítási költségek között jelenik meg.

A nem lakás célú helyiségek és beépítetlen területek esetében a zöldterület karbantartási költségekben mind a kaszálási, mind pedig a fentebb felsorolt egyéb, feladatokat ennek a költségkeretnek a terhére végeztetjük el. Az I. féléves költségek között az első kaszálás költségei jelennek meg. A további kaszálások (évente háromszori) és egyéb zöldkarbantartási munkálatok költsége majd a III. negyedéves felhasználásban jelentkeznek.

Felelős őrzés (hagyaték és végrehajtás): a keretösszeg biztosít forrást az elhalálozás, illetve egyéb okból megüresedő önkormányzati bérleményekben található ingóságok átmeneti tárolására, őrzésére, továbbá az üresen álló lakások őrzésére. Az üres lakásokat, 48 órás rendszerben, 2011. augusztus hónaptól ellenőriztetjük. Ezen keretfelhasználásban jelenik meg továbbá a lakásgazdálkodási feladatok teljesítéséhez kapcsolódó, végrehajtási eljárás, vagy egyéb, esetenkénti személyi (ügyintézői) védelem költsége is. A keretfelhasználás 53%.

Őrzés, védelem soron a nem lakás célú ingatlanok (Csősztorony, Maglódi tábor, Fokos u. 5-7., S1 terület) őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg.

Lomtalanítás címen a szükséges feladatokat igény szerint végezzük. A lakóingatlanok vonatkozásában lomtalanítás, az elhalálozások, vagy a kényszerkiköltöztetések, illetve az önkényes lakáshasználók után merül fel nagyobb mértékben. Az előirányzott keretösszeg 50,64%-a került felhasználásra az első félévben a lakások, és 27,05%-a nem lakó ingatlanok vonatkozásában.

Szakvélemények készítése soron, a kötelező, illetve a szakhatóságok által előírt valamint a Vagyonkezelő szakemberei által javasolt elektromos hálózatok, villámvédelem, gázvezetékek felülvizsgálatát szerepeltetjük. A pályázatást követően kiválasztott nyertes vállalkozó folyamatosan végzi az érintés-, tűz- és villámvédelmi szabványossági felülvizsgálatokat, az elfogadott keretösszeg erejéig.

2.1.2 *Közszolgáltatási átalánydíj*

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. tevékenységének finanszírozása, amelynek teljesülése azért mutat elmaradást, mert az aktuális havi díjunk számláját mindig a következő hónap 15. napján nyújtjuk be kiegyenlítésre, így az elmaradás csak a teljesítés utáni számlázás eredménye.

2.1.3 *Karbantartás*

A karbantartási feladatok a lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint az intézmények karbantartási feladataira bonthatók.

Lakás és nem lakás célú helyiségek

A gyorsvizsgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerültek elvégzésre. Az első félévben a lakásokra vonatkozó feladatok teljesítésére az éves felhasználható keret 47 %-át használtuk fel. Ez a százalékos arány a januári 2011-ről áthúzódó kifizetéseket is tartalmazza. A feladatok ellátása folyamatos, a megfelelő ütemben folyik.

A nem lakás célú helyiségeknél a hibaelhárítás döntő többségét bérleti szerződés alapján a bérlőre hárítjuk át, a feladatainkba tartozó gyorsvizsgálati hibaelhárítás keretének 35%-át használtuk fel az első félévben.

Jelentősen sok a hibaelhárítási feladat a tiszta önkormányzati tulajdonú ingatlanokban, melyek műszaki állapota kifejezetten rossznak mondható. A gyakorlatnak megfelelően a keret felhasználása a tervek szerint alakult, a számlák egy részének pénzügyi rendezése áthúzódik a harmadik negyedévre.

Az óvóhelyeken és azokban az üres lakásokban, ahol a mellékvízmérők lejártak, a mellékvízmérők felszerelése jelenleg is folyamatban van, az első ütemben kiírt közbeszerzési eljárásban a cserék befejezési határideje 2012. augusztus 17. napja.

Intézmények

Az intézményi karbantartás tevékenysége az alábbi feladatokból tevődött össze:

Az átalánydíjas karbantartási szerződések, amelyek biztosították az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelő, gázkészülékek, gázvészjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását.

A szerződések alapján, és annak megfelelően a vállalkozók folyamatosan végezték el a berendezések és készülékek ellenőrzését, karbantartását és a szükség szerinti hibaelhárítási feladatokat.

A *gyorsszolgálati hibaelbárítás és kisebb javítások* (nem tervezhető) azok a karbantartási feladatok voltak, amelyeket előre nem ismertünk (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása), azonban bekövetkezésükkel számolni kell. Az ilyen jellegű, 2011. évről áthúzódó gyorsszolgálati feladatok teljesítése és pénzügyi elszámolása megtörtént. A 2011. évben lefolytatott közbeszerzési eljárásokat követően, az építőmesteri-szakipari, valamint gépész-elektromos munkákra két vállalkozóval álltunk szerződéses viszonyban - 2012. április 30. napjáig - akik a bejelentéseinkre a nap huszonnég órájában tudtak intézkedni a felmerülő feladatok elvégzésére.

A gyorsszolgálati feladataink ellátása tárgyában a 2012. április 30-át követő két éves időszakra, új közbeszerzési eljárás keretében mind az építőmesteri-szakipari, mind a gépészeti-épületvillamos területen megtörtént a vállalkozási keretszerződések megkötése. A tevékenységünk ellátása ily módon folyamatosan biztosított volt. A gyorsszolgálati keretből felhasznált összeg az I. félévben (31.510 eFt) az éves keretösszeg (60.000 eFt) időarányos részét kismértékben lépte csak túl, amelynek oka jellemzően az volt, hogy az „Ovi-Foci” Program megvalósításához szükséges előkészítő munkákat bruttó 1.500 eFt összegből tudtuk megoldani nyolc helyszínen.

Fentieknek megfelelően az előre nem tervezett karbantartási feladatok kiadása folyamatosan történt, illetve történik az intézmények jelzései alapján, a sürgősség és a műszaki szükségszerűség figyelembe vételével.

A kötelezően előírt és 2012. évre tervezett érintés-, tűz- és villámvédelmi felülvizsgálatok elvégzését, a felülvizsgálati jegyzőkönyvek és megfelelőséget igazoló minősítő iratok érvényességi idejének figyelembevételével, 2012. II. félévben fogjuk teljesíteni.

A *tervezett karbantartások* azok a karbantartási feladatok, amelyeket a költségvetés tervezésekor már ismertünk, és amelyek elvégzését – az adott intézmény vezetőjével történt egyeztetés alapján - műszaki szempontok alapján szükségesnek tartottunk.

A nyári karbantartási feladatok elvégzése folyamatosan, az intézmények nyári zárva tartásának figyelembe vételével valósul meg. A pénzügyi teljesítés, és sok esetben a műszaki teljesítés is a második félévben esedékes.

2.1.4 Egyéb dologi kiadások

Az **értékbecslés** soron az elidegenítendő ingatlanok műszaki felmérését követő értékbecslési, a pályázat útján meghirdetett ingatlanok hirdetési, továbbá a külön megbízási szerződés alapján végzett önkormányzati tulajdonú lakások felmérési és értékbecslési költségei szerepelnek. Ez utóbbi esetében 2012. évben elkészült és (átadásra, illetve) leszámrlázásra került a módosított keretösszeg mintegy 88%-a.

Az ideiglenes **korcsolyapálya létesítése** az S1 területén megtörtént, a jégpálya 2012 márciusában zárt be.

Kőbánya – Gergely park bérleti díja egy évben kétszer kerül számlázásra az Önkormányzat felé, melyből az első félévre vonatkozó számla teljesítése megtörtént, a teljesítési mutató 50%.

Kátyúzások, gyorsjavítások az önkormányzat tulajdonában lévő közterületek - a lakossági vagy a hatósági igényként -, valamint az önkormányzat üzemeltetésében lévő utak és járdák - a közútkezelői igényként - felületi hibáinak javításaként jelentkezik

A közbeszerzési eljárással kiválasztott vállalkozó folyamatosan végzi a javítási, valamint a közútkezelő által kért egyéb (áróktisztítás, oszlopállítás, stb.) munkákat.

A **Mázsa utca úttest beszakadás** során a 2011. december 12-én történt úttest beszakadás utáni intézkedések, a szükséges vizsgálatok elvégzése, az előírt forgalomtechnikai munkák elvégzése szerepel.

A rendelkezésre álló keretből az idei évben elkészült a Mázsa utca lezárása miatt kialakult új forgalmi rend teljes kiépítése és a Monori utca lezárt szakaszának talajszondás vizsgálata. A második félév feladata a szakértők által kért geofizikai vizsgálat elvégzése a Monori utca forgalom alatt lévő részének vizsgálata.

Felfestések, prizmák során, a jelenleg már meglévő burkolati jelek felújítása szerepel.

A rendőrséggel és a közútkezelővel az egyeztetést lefolytattuk, a kivitelező kiválasztása megtörtént, 2012. május 02-től élő keretszerződésünk van a feladat elvégzésére. Eddig elkészült három gyalogátkelőhely, stop és záróvonal, több parkoló valamint a kerékpárutakhoz kapcsolódó burkolati jelek újrafestése.

Az **Óhegy-park pinceszellőztetés, karbantartás** során biztosított keretösszeget a Képviselő-testület a 307/2012. (VI. 21.) KÖKT sz. határozatában visszavonta.

Az önkormányzat közigazgatási határain belül az **utcanév táblák, tájékoztató táblák** pótlására, javítására valamint új táblák kihelyezésére a kivitelező kiválasztása megtörtént, bejelentés még csak néhány táblára érkezett, ezért Vagyonkezelő saját hatáskörben megkezdte a táblák felmérését. Elsőként az Újhegyi lakótelep és a Zágrábi úti lakótelep környezetében kerül sor a hiányzó táblák kihelyezésére, illetve a megrongált táblák pótlására.

Óhegy-park geofizikai felmérése során, az Óhegy-park elzárt területén kívül, 2011. évben 7 db mágneses extenzométeres mérőkút került telepítésre - a geofizika által megjelölt helyekre - a feltöltés egyes rétegeinek mozgási folyamatainak nyomon követésére. A kutak mélysége a kőzet eléréstől függően változó 15,5-18,0 m, s felszín alatti záró fedéllel ellátottak. Negyedévente szakértői jelentés készül a mérési eredmények feldolgozásából. Jelenleg veszélyhelyzetre utaló értékekről nincs tudomásunk.

Az **Óhegy-parki pinceszellőztetés** elektromos energia díja a polgármesteri hivatalnál maradt.

Karácsonyi díszkivilágítás kiépítése a Kőrösi Csoma sétányon és az Újhegyi sétányon decemberben esedékes feladat.

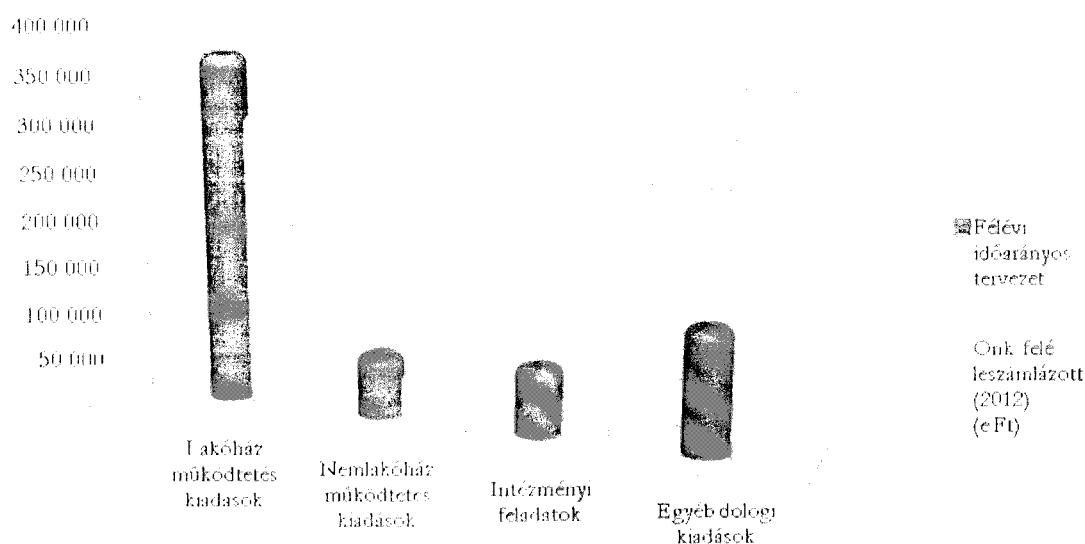
A **fogvatartottak foglalkoztatására** biztosított keretösszeget a Képviselő-testület a 307/2012. (VI. 21.) KÖKT sz. határozatával visszavonta.

Újköztemető előtti terület a körforgalom építéséhez szükséges területen a közmű-, épület- és alaptest mentes állapot biztosítása. Hatósági végzések alapján a feladatot két ütemben végeztük el. Az első – a Kozma utcától a Maglódi út felé – május végén, még a második – Kozma utca és a temető bejárat között – június elején. A feladat végrehajtása során a korábbi épületek maradványait, az ott hagyott sirt-törmeléket, zöld hulladékot kellett elszállítani, valamint az igen nagy mélységben lévő felhagyott közművezetéseket eltávolítani. Mindezt összesen két hét alatt, a közlekedés jelentősebb akadályoztatása nélkül sikerült megvalósítani. Így az Önkormányzat teljesítette a körforgalom előkészítésében vállalt kötelezettségét. A számlázásra július hónapban került sor.

A dologi kiadások féléves, időarányos tervezethez képesti teljesítését a 4. számú diagram szemlélteti.

4. sz. diagram

Dologi kiadások teljesülése



2.2 Felhalmozási feladatok

Összességében nézve a felhalmozási feladatok időarányos teljesítését kedvezőtlen, azonban az egyes sorokat vizsgálva már árnyaltabb képet kapunk.

A **Fővárosi Társasház felújítási pályázat** során lévő keret a Vagyonkezelő előkészítési munkáinak jóváhagyott, 2011. évről áthúzódó összege.

A **Fokos u. 5-7.** felújítási munkái elkészültek, az átadás-átvételi eljárás a második félévben történik meg.

Salgótarjáni út 47. Idősek klubja tetőfelújítás kivitelezési munkái elkezdődtek, a befejezési határidő 2012. augusztus 17.

A **LÉLEK - Pont program**hoz kapcsolódó kivitelezési munkák - Lélek-pont, Lélek-házak és lakások kialakítása - a tervezett határidőig, 2012. május 31. napjáig elkészültek.

Az **Állagmegóvási munkák - S1** soron biztosított összegből a pince vizesblokk felújítása elkészült.

Gergely-park növénytelepítésére a jogerős engedély alapján a közbeszerzési eljárás megindítása az első félévben megörtént, jelen pillanatban munkavégzés folyik a területen.

A **Termásvíz kutatás** feladat tartalmazza a Sportligetben termásvíz kút létesítéséhez szükséges kutató fúrást, s a fellelhető termásvíz paramétereinek meghatározását.

A közbeszerzési eljárás keretében kiválasztott kivitelező 2012. január 09-én kezdte meg a munkát. A kutatófúrás váltakozó sebességgel haladt előre (8-45 perc/m) egészen 2012. március 14-ig, ekkor 1 540 m és 1 543 m között teljes iszapvesztés keletkezett, a fúrószerszám megszorult, a fúrás leállt. A vállalkozói szerződést a Megbízó és a Vállalkozó lezárta, a vállalkozói díj nem került kifizetésre.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága döntése alapján a fúrási eredmények figyelembevételével el kell készíttetni az új kutak terveit és az alapján módosítani a vízjogi engedélyt, melyre a II. félévben kerül sor.

A **Játszótér** soron biztosított összegből a Bársonyvirág utcai játszótér közvilágításának kiépítése 2012. márciusban fejeződött be - mellyel jelentősen nőtt a terület éjszakai beláthatósága, s ez által a közbiztonság -, valamint a Kékvirág park 3 játszóterének felújítása 2012. április végére készült el, és 2012. május 4. napján megtörtént a műszaki átadás-átvétel is.

Az **Óhegy-park elzárt terület veszélyhelyzet megszüntetésére** - a park körbekerített területe alatt húzódó, elzárt vágatok feltárása és a szükséges veszély-elhárítási feladatok elvégzése oly módon, hogy a park felszíne biztonságosan használható legyen - 2012. I. negyedévben elkészültek a szükséges tervek, majd az engedélyezést követően a munkák csak 2012. június utolsó napjaiban kezdődhetnek meg és 2012 novemberében fejeződnek be.

A **Feltámadt Krisztus templom felújítása** soron, a templom és környezetének csapadékvíz elvezetése, csatorna kiépítése és bekötése a Pongrácz úti gyűjtő csatornába munkát kell elvégezni. A közbeszerzési eljárást megindítottuk, a kivitelezés várhatóan a III. negyedév végére fejeződik be.

Járda felújítás címén 2012-ben az alábbi utcákban kellett a járdajavításokat elvégezni: Petróczy utca 58-64.; Sörgyár utca páros oldal Gitár utcától; Gitár utca 23. előtt; Újhegyi út páratlan oldal a Börtönnél; Kéknyelű utca 4. előtt; Harmat utca 158-160.; Balkán utca páros oldal (Bihari út- Somfa köz); Dömsödi utca páratlan oldal a Heves utcánál; Gergely utca páratlan oldal a Tavasz utcánál; Sibrik Miklós út 30. előtt. Az elkészült járdák július 5. napján átadásra kerültek.

Balesetveszélyes lépcsők felújítása Újhegyi sétány soron biztosított összegből az Újhegyi sétány és környezetében lévő balesetveszélyes lépcsők felújítása, átépítése négy helyszínen valósul meg:

Újhegyi sétány 16. Az épület két oldalán a parkolóba vezető lépcsőkarok teljes felújítása

Pára utca 2-6. épület mellett

Mélytó utca 2-6. épület mellett

Újhegyi sétány 12. előtt

A kivitelező kiválasztása megtörtént, s a munkák júniusban megkezdődtek, és várhatóan augusztus elejére fejeződnek be

Mádi 4-6. Óvoda (tornaszoba) építése 2011. év végén fejeződött be, a kivitelező által benyújtott végszámra a január hónapban, mint áthúzódó tétel jelentkezett, a kifizetés megtörtént. 2012. június 12-ei keltezéssel a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda a használatbavételi engedélyt megadta.

A **Halom u. 33. bölcsőde építése** a 80 férőhelyes bölcsőde építés beruházás előkészítési feladatainak első lépéseként megvalósíthatósági tanulmány tervet készíttetünk. A bölcsőde építésének 3 kijelölt helyszín szerinti, műszaki gazdasági vizsgálata, a lehetőségek értékelésével, és az építés helyszínének kiválasztására irányult. A megvalósíthatósági tanulmány 2012. március 2-án elkészült, kifizetése a második negyedévben megtörtént 4 953 eFt összegben. A bölcsőde építés beruházásának tervezetét a szükséges telekalakítás, valamint a Helyi Szabályozási Terv módosításának előkészítésével párhuzamosan a III. negyedévben tudjuk elkezdni.

Kada M. Általános Iskola tornacsarnok építésére biztosított keretösszeget a Képviselő-testület a 115/2012. (III. 22.) KÖKT sz. határozatával más sorra csoportosította át.

Kápolna téri Általános Iskola felújítása, az „A” és „B” épület belső felújítása, két épület tetőfelújítása, valamint az udvar részleges felújítása kiviteli terveinek elkészítése, majd a kivitelezők – közbeszerzési eljárás során – történő át követően a 2012. június 25-ei munkaterület átadás-átvétellel kezdődött meg és a szeptemberi iskolakezdésig, tervezetten befejeződnek be.

Harmat Általános Iskola homlokzati hőszigetelés, homlokzati nyílászárók cseréje, tetőszigetelés és fűtési rendszer korszerűsítése (KEOP) a kivitelezési munka tárgyában lefolytatott nyílt közbeszerzési eljárás eredményeként a kivitelezési munkát az FK-Raszter Zrt. nyerte el, a vállalkozási szerződés 2012. június 28. napján megkötésre került. A befejezési határidő 2012. szeptember 17.

Zsivaj Óvoda és Apró Csodák Bölcsőde homlokzati hőszigetelés, homlokzati nyílászárók cseréje, tetőszigetelés és fűtési rendszer korszerűsítése (KEOP) a lefolytatott nyílt közbeszerzési eljárást követően kezdődhet. A vállalkozási szerződés 2012. július 3. napján kerülhet megkötésre. A befejezési határidő 2012. szeptember 17.

Gépmadár Óvoda és Fecskefészek Bölcsőde homlokzati hőszigetelése, homlokzati nyílászárók cseréje, tetőszigetelés és fűtési rendszer korszerűsítése (KEOP) munka, a kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárása ellen kezdeményezett jogorvoslati eljárás miatt nem kezdődhetett meg.

IV. ÉRTÉKELÉS

1. Kezelési Divízió

Az ingatlanok kezelése egy komplex dolog, mely a szerződéskötéstől az esetleges végrehajtásig lát el feladatokat. A divízió különböző csoportjai végzik a szerződéskötést, a tulajdonosi képviseletet, a bérleményellenőrzést, a lakások, és nem lakás célú helyiségek üzemeltetését.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében Vagyonkezelő a Szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti. A rendszeres feladatok teljesítésén túl az időszak során felmerült szerződéses kötelezettségből, vagy az esetleges jogszabályváltozásokból adódóan számos új, előzetesen nem tervezett feladatot kellett elvégezni.

2. Műszaki Divízió

Az divízió korábbi feladatai - a Szerződések létrejöttével - a beruházási feladatokkal egészültek ki az előző évben, amihez az egység szervezeti felépítését is át kellett alakítani. A divízió a 2012. I. félévi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette. A Önkormányzat 2012. évi költségvetése sorainak visszarendezése legnagyobb mértékben a divízió kereteit érintette. A tervezett feladatokon felül az Önkormányzat megbízásából több feladatban is a segítségünket kérte (pl. KEOP-os pályázatok tervezői szerződésének felmondása, mérnökbonyolítói tevékenység, stb.), amelyben legjobb tudásuk szerint teljesítettek kollégáink.

3. Ingatlanjogi Csoport

A szervezeti egység célja a Vagyonkezelő tevékenységei közül az ingatlanok tulajdonba vételi, nyilvántartási és tulajdonból történő kiadási feladatok, valamint az ingatlanok forgalmazásával, közvetítésével, cseréjével és értékbecslésével kapcsolatos tevékenységek

2012. évi Féléves Működési Jelentés

elvégzése. 2011-ben elindult a teljes lakásállomány értékbecslésének folyamata, amely munka 2012. március 31. napjára fejeződött be.

A 2012. május 1. napjától a Vagyonkezelő vette át az Önkormányzat által értékesített ingatlanok hátralékkezelését - mely feladattal korábban a Város fM Kft. volt megbízva. A feladat átvétele gördülékenyen történt.

4. Városüzemeltetési Divízió

A divíziót 2011. évben hoztuk létre, átvéve az Önkormányzattól a városüzemeltetéssel kapcsolatos feladatok egy részét.

A 2012. I. félévi feladatok teljesítése hatékonyabb volt, mint az előző év ugyanezen időszakában, mivel a divízió már a költségvetés készítésének időszakában meg tudta kezdeni a feladatok elvégzésére való felkészülést.

Félév közben is keletkeztek új feladatok, melyeknek teljes mértékben megfeleltünk. Ezek közül kiemelkedik az Újköztemető előtti terület a körforgalom építéséhez szükséges területen a hatósági kényszerbontások végrehajtása, a közmű-, épület- és alaptest mentes állapot biztosítása. Mindemellett folyamatosan részt veszünk - a Polgármesteri Hivatal munkájának segítésére - a közútkezelőt érintő bejárásokon, tárgyalásokon, mint a közút üzemeltetői.

5. Gazdasági Divízió

A gazdasági divízió végzi a pénzügyi, számviteli feladatokat, az Önkormányzattal szorosan együttműködve. Elmondható, hogy évről évre jobb az együttműködés a szervezetek között, a kölcsönös segítségnyújtás, egyeztetés egyre gördülékenyebben működik, amely elengedhetetlen a mindennapi feladatok elvégzéséhez. Ebben az évben - a hatékonyabb munkavégzés érdekében - kialakítottunk egy számlakezelési csoportot, aminek eredményeként a számlák hamarabb kifizetésre kerülnek, így a fizetendő késedelmi kamatok összege látványosan csökkent.

Összefoglalás

Célunk a megbízásaink lehető legmagasabb színvonalon való ellátása, melynek szükséges, de nem elégséges feltétele a gazdálkodási háttér szilárd alapokra helyezése.

Működésünk során érezhető az a változás, amit az Önkormányzat és a Vagyonkezelő együttműködési rendszerének átláthatóbbá tétele idézett elő, amely a Szerződések létrejöttét megalapozta.

További célunk, az Önkormányzat és a Vagyonkezelő közötti együttműködés szorosabbra fonása, és nyitottak vagyunk mindenfajta együttműködésre annak érdekében, hogy Ügyfeleink részére megfelelő szintű szakmai szintű, értékarányos szolgáltatást, az Önkormányzat részére befektetése stabilitását tudja garantálni.

Budapest, 2012. szeptember 28.



Szabó László
vezérigazgató