

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Kőbányai Vagyongazdálkodó Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti  
2013. évi Féléves Működési Jelentéséről szóló tájékoztatóról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

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

2013. évben az Önkormányzat a 83/2013. (III. 22.) KÖKT határozattal fogadta el a Keretszerződés kiegészítését, illetve módosítását, amire – részben – a fizető parkolással kapcsolatos üzemeltetési feladatok teljes körű ellátásának Keretszerződésbe emelése miatt került sor.

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. sz. mellékletében (*Jelentések mintája*) meghatározott formában és tartalommal az Önkormányzatot tájékoztatni. Az Éves Működési Jelentésben Közszolgáltató Kompenzáció elszámolásáról, valamint a Szerződés teljesítésének és a Közszolgáltatási Tevékenység ellátásának tapasztalatairól – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére.”

A Vagyongazdálkodó az előterjesztés 1. mellékletét képező 2013. évi Féléves Működési Jelentést elkészítette.

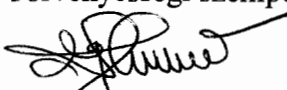
A Vagyongazdálkodó 2013. évi Féléves Működési Jelentését a Vagyongazdálkodó Felügyelő Bizottsága a 2013. október 14. napjára összehívott ülésén tárgyalja. Az ülésen hozott döntésről a Felügyelő Bizottság Elnöke szóban tájékoztatja a Képviselő-testületet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tájékoztató megtárgyalására.

Budapest, 2013. október 9.

  
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

# **2013. ÉVI FÉLÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

Budapest, 2013. október 8.

## *Tartalomjegyzék*

<b>I. <u>ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS</u></b> .....	<b>3</b>
<b>II. <u>NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA</u></b> .....	<b>4</b>
1. INGATLANÁLLOMÁNY .....	4
2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK.....	4
3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK .....	5
4. BÉRLETI DÍJAK .....	5
5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	6
6. JOGI LÉPÉSEK.....	6
7. BESZERZÉSEK.....	9
<b>III. <u>EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA</u></b> .....	<b>9</b>
1. BEVÉTELEK.....	9
1.1. LAKÁSOK .....	10
1.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK .....	11
1.3. EGYÉB BEVÉTEL.....	11
1.4. ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI .....	11
2. KIADÁSOK .....	12
2.1. DOLOGI KIADÁSOK .....	12
2.2. FELHALMOZÁSI FELADATOK .....	18
<b>IV. <u>ÉRTÉKELÉS</u></b> .....	<b>21</b>

## 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.

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 2013. év első félévében az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. sz. táblázat

		2012.		2013.		
		január 1.	december 31.	január 1.	június 30.	
az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő	lakások	<i>az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban</i>	1 200	1 196	1 196	1 187
		<i>társasházban</i>	1 295	1 292	1 292	1 276
		<b>összesen</b>	<b>2 495</b>	<b>2 488</b>	<b>2 488</b>	<b>2 463</b>
	<b>nem lakás célú helyiségek</b>	<b>1 996</b>	<b>1 991</b>	<b>1 991</b>	<b>1 965</b>	
<b>Mindösszesen:</b>		<b>4 476</b>	<b>4 482</b>	<b>4 482</b>	<b>4 428</b>	

forrás: az Önkormányzatnak végzett tevékenységek feladási bizonylatai

A 107 db önkormányzati tulajdonú *lakóingatlanban* és 249 db *társasházban* lévő önkormányzati tulajdonú lakások száma a 2013. január 1-i állapothoz képest csökkent. A csökkenés oka, hogy a vizsgált időszakban az Önkormányzat 5 db lakást bérlő részére vagy pályázati úton értékesített, 18 db lakást törölt a lakásállományból illetve további 2 esetben a lakásbővítésről döntött.

A *nem lakás célú helyiségek* száma 26 darabbal csökkent. Az állomány változását az ingatlanok portfólióból való törlése eredményezte.

### 2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

A lakásbérlemény-ellenőrzések a 2013. I. félévben is – ütemezetten – már az év elejétől megkezdődtek, azért, hogy a szükséges utóellenőrzések is tervezhetőek, illetve elvégezhetőek legyenek. Az önkormányzati tulajdonú bérlakásokban 2013. június 30. napjáig bezárólag 1 813 darab ütemezett bérleményellenőrzést tartottunk. Számos bérlemény esetében az első ellenőrzés eredménytelen volt, mert a bérlők az előzetes kiértékelés ellenére nem tartózkodtak otthon az általunk megjelölt időpontban. Utó-, illetve rendkívüli bérleményellenőrzés – amelyek célja legfőképp az eseti problémafeltárás – az I. félévben 262 darab volt.

### 3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

#### 3.1. Lakások

A 2012. I. félévben 117 db lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, ebből 24 db új bérlőjelölés alapján kötött meg míg, 83 esetben a határozott idejű bérleti jogviszony hosszabbítása, vagy határozatlan idejűre történő módosítása miatt, vagy egyéb okból történt módosítás. A vizsgált időszakban lakáscsere jogcímen 10 db lakásbérleti szerződést kötöttünk.

#### 3.2. Nem lakás célú helyiségek

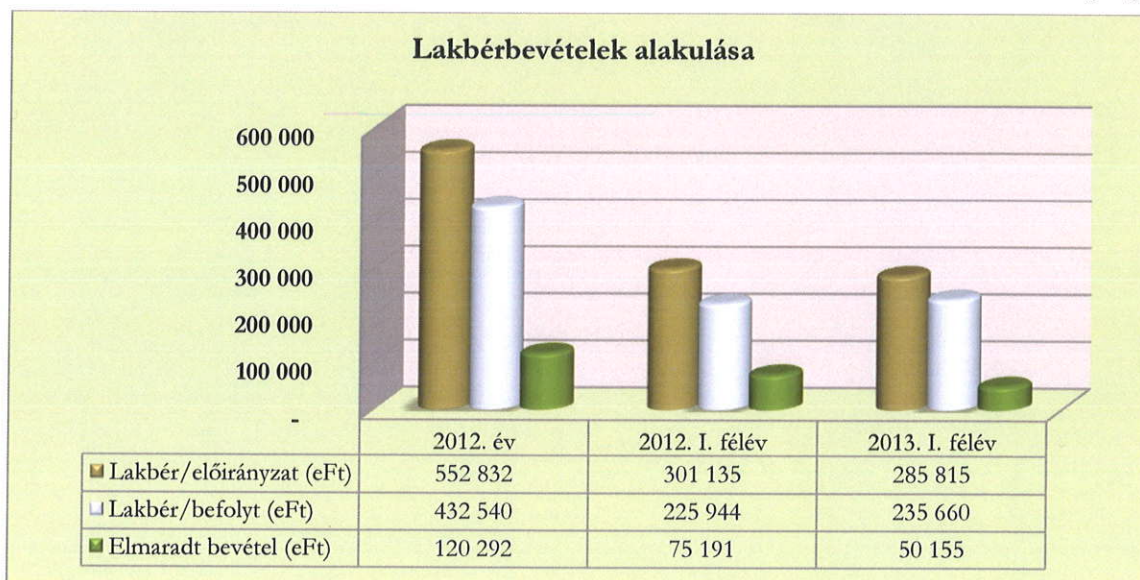
A helyiségek esetében az I. félév során összesen 69 db (S1 területen 7 db, egyéb önkormányzati helyiségre, területre vonatkozóan 62 db) bérleti szerződést kötöttünk, melyek minden esetben új bérbeadásra vonatkoztak.

### 4. BÉRLETI DÍJAK

#### 4.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 82%-os teljesítést mutat, amely 2011. év I. félévével összevetve 2%-os javulást eredményezett.

1. sz. diagram

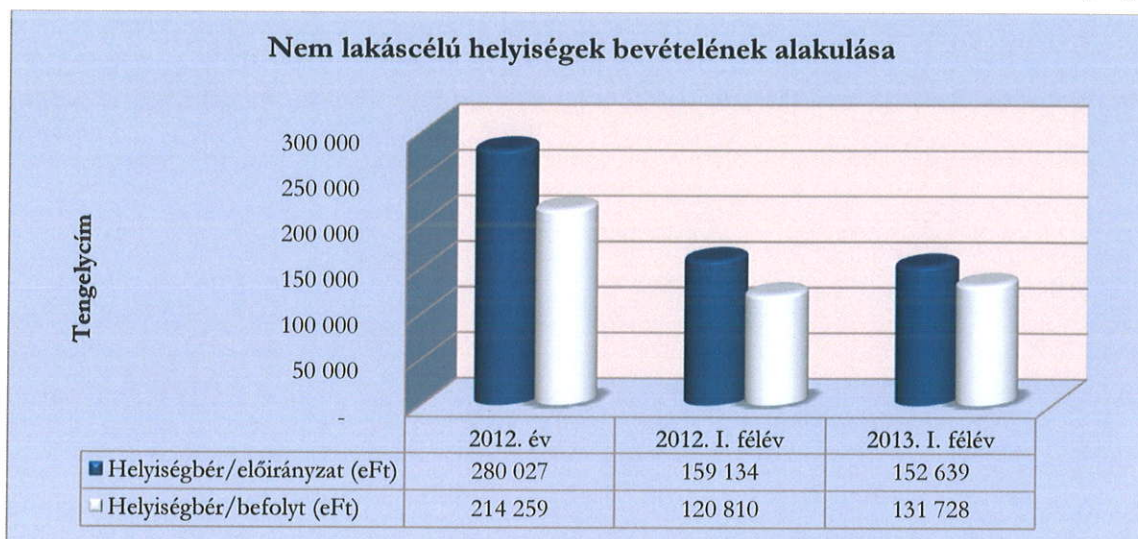


Amint azt a diagram is mutatja, a 2012. és 2013. I. félévi lakbér bevételek előirányzata közötti különbség mintegy 15 000 eFt, amely a jelentős számú kiadatlan (üres) lakás eredménye. Az előirányzott lakbérek beszedése a 2013. évben jelentős javulás tapasztalható (az 1. sz. diagram *Elmaradt bevétel* sora mutatja be).

#### 4.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 86 %-os teljesítést mutatnak, amely jelentősen több bevételt jelenet a 2012. I. félévi adatokhoz mérten.

2. sz. diagram



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

#### 5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

2013. I. félévében 33 ügyfél kérte részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralékának *egy összegű kifizetését*. Ezen egy összegű befizetésekből befolyt összeg 5 609 095 Ft. További három ingatlan esetében, lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog törlésére vonatkozó engedély kiadását.

Az I. félévben 148 darab fizetési felszólítást küldtünk ki azon lakás tulajdonosok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tesznek eleget.

#### 6. JOGI LÉPÉSEK

A lakások és nem lakás célú helyiségek havi aktuális bérleti díj számlájában tájékoztatjuk a bérelőket az esetleges elmaradásokról. A határidőben nem teljesítő bérlők

felé 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.

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

Jogi eljárás megnevezése	2013. I. félévben indított
<b>Felszólítások</b>	<b>1 048 db</b>
<b>Felmondások</b>	<b>114 db</b>
<b>Peres eljárás</b>	<b>86 db</b>
<b>Felszámolás megindítása</b>	<b>4 db</b>
<b>Fizetési meghagyás</b>	<b>12 db</b>
<b>Végrehajtási eljárás</b>	<b>87 db</b>

A jogi lépések közül – az alábbiakban – a végrehajtásokról kívánunk tájékoztatást adni.

A jellemzően bérleti díj tartozás miatt indult lakaskiürítések végrehajtási eljárása a 2013. 01-06. hóban 39 esetben történt meg a végrehajtó általi tényleges lakaskiürítés. 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

Ssz.	Bérlő neve	Cím	Időpont	VH státusza	Végrehajtó
1.	Balogh Lászlóné (Ökrös Antalné)	Kóér u.54/a.fsz.1	2013.01.10	megtörtént	Sóvári Ferenc
2.	Soltész Krisztina (Bálint Alex)	Kolozsvári u.29-31.1/15	2013.01.28	megtörtént	Sóvári Ferenc
3.	Benkovic Károlyné (Makkai Erzsébet)	Csilla u.7/a.1/108	2013.02.04	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
4.	Barkóczy Adolf	Körösi Cs. út 7.9/55	2013.03.05	megtörtént	Sóvári Ferenc
5.	Kovács Lajosné	Dombtető u.10.9/37	2013.03.07	megtörtént	Sóvári Ferenc
6.	Bozsodi Zoltán	Kóér u.48.fsz.4	2013.03.14	megtörtént	Sóvári Ferenc



## 2013. évi Féléves Működési Jelentés

Ssz.	Bérlő neve	Cím	Időpont	VH státusza	Végrehajtó
7.	Góman Margit	Sörgyár u.59.fsz.10	2013.03.14	megtörtént	Sóvári Ferenc
8.	Bajenov Vladislav	Újhegyi út 26.	2013.03.19	elmaradt	Sóvári Ferenc
9.	Jakab István	Körösi Cs. út 3.10/77	2013.03.19	megtörtént	Sóvári Ferenc
10.	Dézsán Gyula	Bihari u.8/c.2/50	2013.03.26	megtörtént	Sóvári Ferenc
11.	Budai Beatrix	Gyakorló u.26.2/10	2013.03.28	megtörtént	Sóvári Ferenc
12.	Csergeő Arzén és Mária	Pongrác u.17/b.1.ép.1/8	2013.04.02	megtörtént	Sóvári Ferenc
13.	Hegedűs János	Halom u.42. 12.ép. 2/3	2013.04.04	megtörtént	Sóvári Ferenc
14.	Németh Józsefné	Maglódi út 38.2.ép.fsz.4	2013.04.08	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
15.	Benczi Tibor és neje	Állomás u.15.7/35	2013.04.09	megtörtént	Sóvári Ferenc
16.	Atig Ben Salah Zsuzsanna	Állomás u.17.10/50	2013.04.11 <b>2013.04.16</b>	megtörtént	Sóvári Ferenc
17.	Vass Lászlóné	Vasgyár u.12.fsz.18	2013.04.15	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
18.	Bajnok Géza	Körösi Cs.út 40.2/10	2013.04.16	megtörtént	Sóvári Ferenc
19.	Lázár Zoltán és neje	Bihari u.8/c.2/68.(48)	2013.04.22	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
20.	Murvai Zoltán	Noszlopy u.15-17./a.fsz.19.	2013.04.23	megtörtént	Sóvári Ferenc
21.	Aranyosi Elemér és neje	Cserkesz u.68.fsz.6.	2013.04.25	megtörtént	Sóvári Ferenc
22.	Simms Magdolna	Állomás u.7.8/40	2013.04.29	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
23.	Tóth Istvánné	Körösi Cs.út 9.10/51	2013.04.29	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
24.	Kaszás Gáborné	Kada u.34.fsz.2	2013.04.30	megtörtént	Sóvári Ferenc
25.	Molnárné Ágoston Ildikó	Halom u.40.2/15	2013.05.06	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
26.	Botos Julianna	Állomás u.5.9/41	2013.05.07	megtörtént	Sóvári Ferenc
27.	Klungné Kiss Klára	Lenfonó u.2.6/28	2013.05.09	megtörtént	Sóvári Ferenc
28.	Ökrös Antal és neje	Kőér u.54/a.fsz.5	2013.05.09	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
29.	Orosz Éva (Vadász)	Ihász u.30.fsz.5	2013.05.09	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
30.	Molnár Ernőné	Szállás u.32-34.3.lh.fsz.15.	2013.05.13	halasztva	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
31.	Horváth Gyuláné	Álkér u.19.fsz.2	2013.05.14	megtörtént	Sóvári Ferenc
32.	Földi László	Korányi F. erdősor 1.	2013.05.23	megtörtént	Sóvári Ferenc
33.	Szegedi György és neje	Vaskő u.5.1.lh.1/3.	2013.05.27	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
34.	Farkas László	Halom u.4.fsz.8	2013.05.28	megtörtént	Sóvári Ferenc
35.	Jakab József és neje	Cserkesz u.68.fsz.1	2013.06.04	megtörtént	Sóvári Ferenc
36.	Agárdi Antal	Bolgár u.12.fsz.4.	2013.06.10	megtörtént	Sóvári Ferenc
37.	Szabó Viktor	Noszlopy u.20.fsz.7.	2013.06.10	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
38.	Faragó Ferenc Mihályné	Kápolna u.13.5/36	2013.06.11	megtörtént	Sóvári Ferenc
39.	Két Fivér Bt.	Hős u.15/b.	2013.06.11	elmaradt	Sóvári Ferenc
40.	Barta Károlyné	Állomás u.11.4/20	2013.04.25 2013.06.13	halasztva megtörtént	Sóvári Ferenc
41.	Tóth János és neje	Maglódi út 38.2.ép.1/1	2013.06.17	halasztva	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
42.	Tejfelné Rác Brigitta és Tejfel Győző	Gergely u.33.fsz.6	2013.06.17	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István
43.	Csákváry György	Harmat u.5.	2013.06.18	elmaradt	Sóvári Ferenc
44.	Makai Attila	Körösi Cs S.út 9.5/23.	2013.06.24	megtörtént	dr.Domokos Ágnes Kurunczi István

## 7. BESZERZÉSEK

A 2013. 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						Pályáztatás			Összes beszerzés		
	fajtája				után létrejött		zsűri	után létrejött		után létrejött		
	hirdet-ménye s	meghí-vásos	keretmeg-állapodás	összese n	szerző-dés	munk a		szerző-dés	munk a	szerző-dés	munk a	
Kezelési divízió	2	1	0	3	2	2	3	3	3	6	5	5
Műszaki divízió	0	5	13	18	30	27	9	9	9	27	39	36
Városüzemeltetési divízió	0	3	0	3	2	2	16	16	16	19	18	18
Szervezési Iroda	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2
<b>Összesen:</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>24</b>	<b>34</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>54</b>	<b>64</b>	<b>61</b>

Vagyonkezelő a közbeszerzési eljárást nem igénylő beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, a közbeszerzéseket a 2013. évi Közbeszerzési Szabályzata és 2013. évi Közbeszerzési terve alapján végzi.

A 2013. évi közbeszerzéseknél, az előző évekhez hasonlóan a legnagyobb volumenűek a Műszaki divízió eljárásai. 4 nagy szakipari (komplex-generálkivittelezés, lapostető-szigetelés, épületgépészet és épületvillamos) keretmegállapodásos eljárást folytattunk le a meghívásos eljárások keretén belül.

A közbeszerzési törvény (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően, a 2013. évre irányadó közbeszerzési értéktartóakra tekintettel, a keretmegállapodásokon belüli második körök után, a legtöbb eljárásunkat nemzeti eljárásrend szerint a Kbt. 122.§ (7) bekezdés a) pontja alapján hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos eljárásban folytattuk le, a munkák nagyságából és értékéből adódóan.

Az első félévben lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem indult jogorvoslati eljárás társaságunk ellen.

## III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

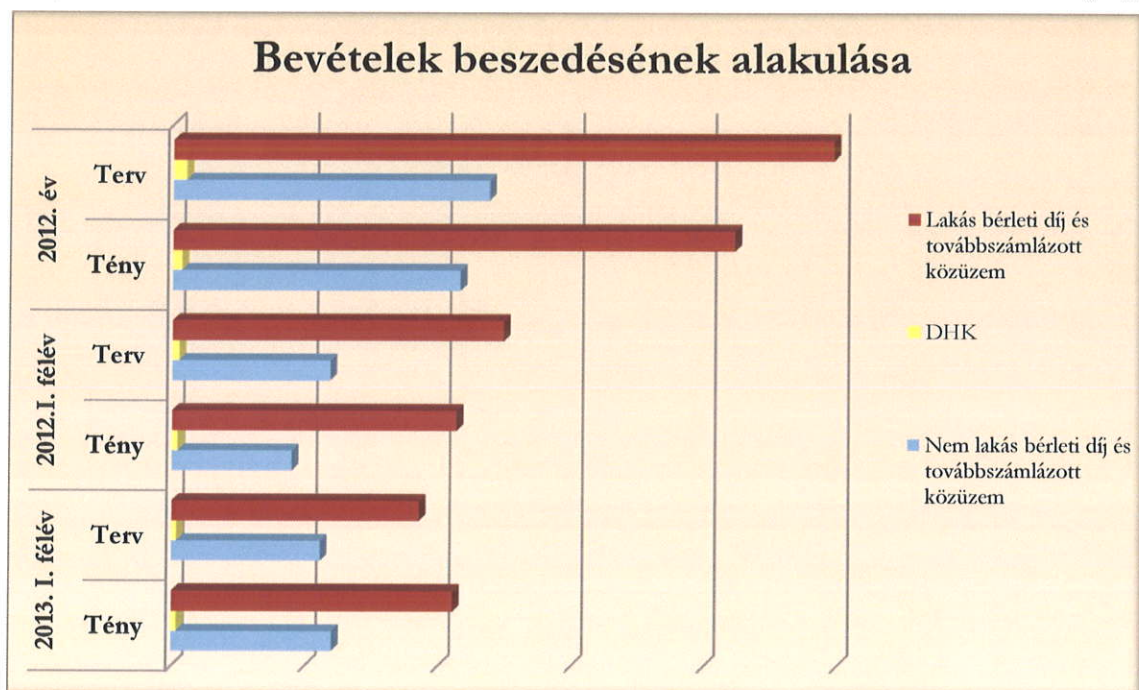
### 1. BEVÉTELEK

Az Önkormányzat ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételek beszedése a tervhez képest 60 %-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 helytállásra kötelezett által megfizetett, távhőszolgáltatási díjak befizetése összességében.

3. sz. diagram



Tekintettel arra, hogy bérlőink jelentős része szociálisan rászorult, nem rendelkezik munkahellyel, az előírt bérleti díjak teljesülése kétséges. Bár lehetőségeinkhez mérten próbálunk Bérlőink segítségére lenni (részletfizetési megállapodások, halasztások), azonban ezek az intézkedések, az esetek döntő többségében nem hozzák meg az elvárt eredményeket.

Az 5. sz. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2013. január 01-i valamint a 2013. június 30-ai állapotát szemléltetjük.

5. sz. táblázat

Megnevezés	2013. évi	
	induló állomány (2013. január 01.)	záró állomány (2013. június 30.)
	(eFt)	
Bérleti díj összesen	292 718	325 332
Víz-, és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás., felvonó, fűtés	279 996	297 538
<b>Lakás összesen:</b>	<b>572 714</b>	<b>622 870</b>

A 2013. január 01-i állapot szerint az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségének a 2013. I. félévi növekménye 50 156 e Ft (2012. I. félévében ugyanezen növekmény 72 912 e Ft volt)

## 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 82 %-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 fizetéseképtelenné 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 maradó bérlők közül sokan, a részletfizetési hajlandóságuk ellenére sem tudnak teljesíteni, esetleg bérleti díjcsökkentést is kérnek.

6. sz. táblázat

MEGNEVEZÉS	2013. évi	
	induló állomány (2013. január 01.)	záró állomány (2013. június 30.)
Helyiség bérleti díj	273 025	294 014
Területhasználati díj	18 162	18 326
Víz-, és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb	14 691	14 449
<b>Nem lakás célú helyiség összesen:</b>	<b>305 878</b>	<b>326 789</b>

A 2013. július 30-i állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 326 789 eFt, amiből a 2013. I. félévi növekmény 20 911 e Ft (az előző év ugyanezen időszaki növekménye 38 325 eFt volt!).

## 1.3. Egyéb bevétel

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része a előző, azaz 2012. 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

2013. június 30-ig négy darab bérlakás *elidegenítésére* került sor. Ebből két lakás vételárát (7 649 120 Ft) egy összegben, még másik két esetben a 7 235 000 Ft-os vételár 10 %-nak befizetésével részletre vásárolták meg.

2013. június végéig összesen 21 darab vételi kérelem érkezett. A kérelmekre indult előterjesztések alapján a Képviselő-testület 11 darab lakást kijelölt elidegenítésre, míg 2 darab lakás hátralék, 2 darab lakás a tulajdon viszony (a lakás az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakóépületben helyezkedik el) miatt nem lett előterjesztve.

Az I. félévben két lakás esetében volt eredményes a *pályázati úton történő értékesítés*. A két lakás eladása alapján befolyt vételár 8 161 000 Ft.

A vizsgált időszakban a nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozóan két vételi kérelem érkezett. Ebből az első esetben a bérlő elfogadta a vételárat, azonban részletfizetési kérélme miatt újra előterjesztettük, az adásvételi szerződés kötése júliusban megtörtént. A másik esetben a vételi kérelmet a Képviselő-testület augusztusi ülésére terjesztettük elő.

## 2. KIADÁSOK

A félévi adatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadásokat 42 %-ban, míg a felhalmozási kiadásokat 8%-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, portfólió kezelési és karbantartási* költségek.

#### a) Üzemeltetési kiadások (45,35%)

A *közüzemi szolgáltatók díjai* (gázdíj, áramdíj, távhőszolgáltatási díj, kéményseprés, víz- és csatornadíj, szippantás, szemétszállítási díj) teljesítése megfelelő, a tervezettől való esetleges eltérésre nincs ráhatásunk. Tervezéskor különös figyelmet fordítottunk a naturáliákra az előző évi tényadatok vizsgálatára, az előző évről áthúzódó tételek vizsgálatára, illetve azoknak a 2013. évi költségvetési sorokba történő beépítésére. A közüzemi költségek közül a gázdíjat (Kolozsvári u. 29-31.), a kéményseprési díjat, a szemétszállítási díjat, illetve a mellékvízmérővel nem rendelkező bérlemények esetén a víz-csatorna díjat a bérlők felé a bérleti díj mellett, továbbszámlázzuk. Az egyetlen, közcsatornába be nem kötött lakóingatlan (Fehér út 20.) esetében a jogszabályi változás – miszerint a szippantás díja helyett a továbbiakban a csatornadíjnak megfelelő összeget kell a szolgáltató felé megfizetni – a jövőre nézve minimális költségmegtakarítást eredményez.

Az üres lakás és az üres nem lakás célú helyiségeknél a közüzemi szerződéseket – költségtakarékossági okokból – az alapidíjak megfizetésének vállalásával kötjük, illetve módosítjuk.

A társasházak felé a *közös költséget* a közgyűlési határozatoknak megfelelően havonta, utalással teljesítjük. A keretfelhasználás során ebből a forrásból teljesítjük továbbá a társasházak közgyűlésein megszavazott ún. közös költséget érintő célbefizetést is, valamint a közös díjak felosztásának jogcíméhez tartozó kiadást (közös költségben meg nem jelenő szemétszállítási díjat) is.

Több társasház döntött a közös költség emeléséről is, melyet az Önkormányzat képviselőjében tett nemleges szavazatunk ellenére is meg kell fizetnünk.

A *gondnoki tevékenység* (Bihari u. 8/c.) soron lévő keret felhasználása a 2013. 01-06. hónapban 39,27 %-os. (A tevékenységre a Bihari u. 8/c. számú felújított lakóépület állagának megőrzése, a rend fenntartása érdekében van szükség.) A teljesülés azért nem

éri el a tervezett szintet, mert – a tárgyalásokat követően – 2013. évben nem került sor áremelésére.

A *takarítási tevékenység* ellátására – a közbeszerzési eljárás lefolytatását követően – a keretszerződés még nem került aláírásra, de tekintettel arra, hogy a nyertes vállalási ár alacsonyabb a tervezetthez képest, ezért a rendkívüli takarítási- és lomtalanítási munkálatok elvégzésére is lesz lehetőség.

A *támfűtés* soron a keret felhasználása lakások esetében 16,17 %-os, nem lakás célú helyiségek tekintetében 76,47 %. A többlet felhasználást a Bánya utca 32. szám alatti ingatlanra szóló számlák kifizetése okozta. Erre az ingatlanra 2013. évben még 2 000 eFt kifizetés várható. A Kada utca 120. szám alatti épületben felmondás miatt 2013. évben még kb. 1 200 eFt nem tervezett kifizetés várható.

Az *egyéb üzemeltetés* keretösszegéből egyenlítőjük ki az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek üzemeltetésével kapcsolatos, egyéb kategóriába be nem sorolható költségeket, úgymint a végrehajtással kapcsolatos szállítási, rakodási költségeket, a személtlerakóba történő elszállítás költségeit, a lakás fertőtlenítése, rovarirtás, zárcsere, liftkarbantartás és felülvizsgálat költségeit. A keretfelhasználás lakások esetében 20,95 %, nem lakás célú helyiségek esetében 37,23 %.

A *Közjegyzői díjat* a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX.24.) számú önkormányzati rendelet alapján az köteles megfizetni, akinek az érdekkörében felmerül a bérleti szerződés megkötése, illetve módosítása. A jelenlegi teljesítés azért áll ilyen szinten, mert a közjegyzői díjat jellemzően a Bérletők fizetik meg. A keret felhasználása 0,39 %.

Az *épületbiztosítás* soron lévő keretösszeg terhére nem történt még kifizetés, mivel a közbeszerzési eljárást követően kiválasztott nyertessel kötött biztosítási szerződésben az egyösszegű díjfizetés időpontja 2013. július 15. (A közbeszerzési eljárásban a tárgyalás során kedvező biztosítási díjat sikerült kialkudni, ami a soron megtakarítást eredményezhet.)

A *zöldterület karbantartás* 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, így e részfeladat költsége a lakóépület takarítási költségek között jelenik meg. Az ezen a soron elfogadott keretösszeget a lakásokra vonatkozólag 45,65 %-ban, a nem lakás célú helyiségek esetében pedig 6,03 %-ban használtuk fel, mivel a lényegi feladatok elvégzésének időszaka tavasztól őszig tart, ezért az időarányos felhasználás itt nem lehet mérvadó.

A *Vagyonvédelem – lakások* soron az önkormányzati tulajdonú lakások őrzésére fordított költségek jelennek meg, melynek mértéke a 2013. évben jelentősen növekedett, tekintettel arra, hogy az üres lakások száma folyamatosan növekszik. Jelenleg 200-250 darab üres lakást kezelünk, amelyek őrzése jelentős költséget képvisel. A kitűzött végrehajtások alapján az ellenőrzendő üres lakások száma várhatóan tovább fog növekedni. A II. félévben a keretösszeget bővíteni szükséges, mert a rendszeres végrehajtások következtében az üres lakások állománya 2013. év végére elérheti a 300 darabot is. A keretfelhasználás mértéke: 69,10 %.

Az *Őrzés, védelem* soron a nem lakás célú ingatlanok őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg. A költségkeret nagy volumenét tekintve eseti, egyetlen állandó pontja az S1 terület őrzése. A keretfelhasználás mértéke: 29,23 %.

A *Végrehajtási díj* soron jelennek meg a végrehajtóknak fizetendő költségrészek, amelyek tekintetében idén már csak nyilvántartást vezetünk, hiszen a kifizetéseket az Önkormányzat maga indítja, jogásznak jelzése, illetve a végrehajtók közlései alapján.

## **b) Karbantartás (23,8 %)**

### *1. Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás (30,15 %)*

A lakások esetében a különszolgáltatást fizető bérlők hibabejelentései alapján a cirkók, gázkonvektorok és a nyílászárók javítását végeztük el, valamint folyamatosan végeztettük a gáz készülékek ellenőrzését, éves karbantartását és a szükség szerinti hibaelhárítási feladatokat.

A *gyorsszolgálati*, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) kerülnek elvégzésre, a 2012. évben lefolytatott közbeszerzési eljárások keretében kiválasztott két vállalkozóval (építőmesteri-szakipari, illetve gépész-elektromos), akik a bejelentéseinkre a nap huszonnégy órájában tudtak intézkedni.

A *tervezett karbantartások* azok a karbantartási feladatok, amelyeket a költségvetés tervezésekor már ismertünk, és amelyek elvégzését szükségesnek tartottunk és tervszerűen ütemeztünk be. Előzetes terveink szerint ütemezetten, az alábbi nagyobb volumenű gépészeti-, elektromos-, és egyéb munkák készültek el 2013. első félévében:

- méretlen gázvezeték cseréje és szabványossá tétele (Harmat u. 7.);
- elektromos fővezeték csere (Kőér u. 48., Bolgár u. 10.);
- víz- és csatornahálózat strang csere (Maglódi 32-36. I., III., IV. és IX. épület);
- lapostető szigetelés (Sörgyár u. 49/a.);
- üres lakás karbahelyezése (Vaspálya u 57. II. em. 14., Kolozsvári u. 29-31. I. em. 15., Kőrösi Cs. S. út 40. II. em. 10.)

### *2. Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás (45,39%)*

A *nem lakás* célú helyiségeknél a *gyorsszolgálati* hibaelhárítás döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések és nagymértékben az elhagyott ingatlanok lomtalanítása jelentette. Az ezen a soron lévő keretből készült el továbbá:

- lapostető szigetelés (Vasgyár utcai autómosó, Sibrik M. u. 66-68., volt iskolaépület).

*S1 karbantartás* (állagmegóvási munkák) keret terhére a pincerendszer folyamatos kopogózással felülvizsgálatát végezzük. Az első félévben a keretösszeg 30 %-át használtuk fel, azonban az összeg nagy része csak július hónapban kerül átszámlázásra az Önkormányzatnak (az Önkormányzat pénzügyi teljesítése 2013. június 30. napján 0,95%).

### 3. Intézményi karbantartás (17,83%)

Az *átalánydíjas karbantartási szerződések* biztosítják az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelők, 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 *gyorsrendelési*, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) kerülnek elvégzésre, a 2012. évben lefolytatott közbeszerzési eljárások keretében kiválasztott két vállalkozóval (építőmesteri-szakipari, illetve gépész-elektromos), akik – az intézmények jelzései alapján, a sürgősség és a műszaki szükségszerűség figyelembe vételével – a nap huszonnégy órájában tudtak intézkedni.

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 valósulnak meg. 2013. június 30-ig az alábbi munkák készültek el:

- informatikai hálózat fejlesztése (Harmat Általános Iskola, Szervátiusz Jenő Általános Iskola);
- szobor talapzatának elkészítése (Janikovszky Éva Általános Iskola);
- galambriasztó háló felszerelése (Széchenyi István Általános Iskola);
- öltöző kialakítása fejlesztő szobához (Apraja Falva Bölcsőde);
- hangversenyterem tisztasági festése (Kroó György Zene- és Képzőművészeti Iskola);
- penészes helyiségek tisztasági festése (Kékvirág Óvoda).

### 4. Egyéb karbantartási kiadások

*Lomtalanítás* címen a szükséges feladatokat igény szerint végezzük, a lakóingatlanok vonatkozásában az elhalálozások, vagy a kényszerkiköltöztetések, ill. önkényes lakáshasználók után merül fel nagyobb mértékben.

A *Szakvélemények* sor terhére folytattuk a lakóépületek érintés-, tűz-, és villámvédelmi felülvizsgálatát, és jelen pillanatban minden Önkormányzati tulajdonú lakóépületre vonatkozóan rendelkezünk az érvényes minősítő irattal. A minősítő iratokban jelzett hibákat és hiányosságokat az év hátralévő részében folyamatosan szüntetjük meg.

Az Önkormányzat által értékesíteni kívánt lakások esetében a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet és az azt módosító 105/2012. (V.30.) Korm. rendelet értelmében az értékesíteni kívánt épületre/lakásra vonatkozóan *Energetikai tanúsítvány* kell készíteni. Ezt a feladatot az igényeknek megfelelően folyamatosan végezzük, az Önkormányzat felé 2013. június 30-ig számlázás nem történt.

### c) Egyéb dologi kiadások (50,05%)



1. *Közszolgáltatási átalánydíj (50,5%)*

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. tevékenységének finanszírozása, amely időarányosan teljesült.

2. *Értékbecslés (0 %)*

A elmúlt években többször előfordult, hogy bizonyos ingatlanok forgalmi értékének meghatározásához – az összeférhetlenség miatt – külső szakembert kellett igénybe vennünk. Erre alapozva terveztük meg a sort. Idén – egyelőre – nem volt ilyen tevékenység.

3. *Földmérői tevékenység, földhivatali ügyintézés (31,78%)*

Tulajdoni lapok beszerzése szükséges az adásvételi szerződések megkötéséhez, értékbecslések elkészítéséhez, rendezetlen jogállású ingatlanok jogi rendezéséhez, műszaki munkák előkészítéséhez, telkek kialakításához, szanálások lebonyolításához, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények bejegyzéséhez, törléséhez (vételhátralék-kezelés). A lekérdezésre a „Takarnet” programot használjuk.

4. *Kőbánya – Gergely park bérleti díja (50%)*

Az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között fennálló megállapodás, amely időarányosan teljesül.

5. *Kátyúzások, gyorsjavítások (24,72%)*

A közutak és járdák hibáinak javítására, valamint az év közben lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatok (oszlopállítás, szikkasztó árokásás, víznyelő tisztítás stb.) elvégzésére. Az igény elsősorban a Polgármesteri Hivataltól érkezik, de kapunk jelzéseket a lakosságtól, a hatóságtól és a közmű vállalatoktól is. A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárást lefolytattuk, a szerződést megkötöttük, a munkavégzés folyamatos.

6. *Mázsa utca úttest beszakadás (0%)*

A 2011. december 12-i beszakadást követő további intézkedésekre biztosított összeg. Idén még nem kellett beavatkoznunk, így felhasználásra sem került sor.

7. *Felfestések, prizmák (0%)*

Elsősorban a meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újrafestése, veszélyes csomópontok és gyalogátkelő helyek jelölésének felújítására került sor a rendőrséggel és a közútkezelővel történt egyeztetés alapján. A pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. A munkákat május végén megkezdték, s várhatóan június közepére az eddig ismert feladatok elvégzésre kerülnek.

8. *Utcanev táblák, tájékoztató táblák (0%)*

Régi utcanev táblák pótlására és újak kihelyezésére, valamint tájékoztató táblák kihelyezésére. A pályázatot lefolytattuk, a kivitelezővel a szerződést megkötöttük. Jelenleg folyik a területek felmérése. A Polgármesteri Hivataltól még nem kaptunk pótlásra igényt.

9. *Óhegy-park geofizikai felmérés (0%)*

A talajmozgás megfigyelésére 2011 évben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetésére, mérési eredmények feldolgozására, negyedévente jelentések megküldésével. A pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük.

#### 10. Karácsonyi díszkivilágítás (23,31%)

Az elmúlt évben végrehajtott fejlesztés alapján rendelkezésre álló motívumokkal biztosítottuk a karácsonyi díszkivilágítást, melynek kifizetésére idén került sor amely a rendelkezésre álló keret több mint 40%-a. A hagyományos izzósorokból készített motívumok cseréjére a pályázatot lefolytattuk, amely már el is készült. A tényleges karácsonyi előkészületek szeptemberben indulnak.

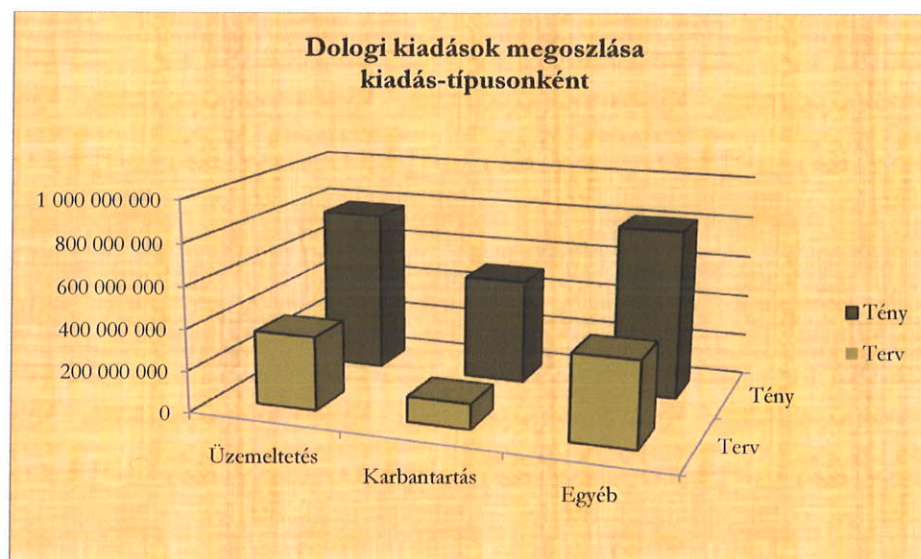
#### 11. KÖZOP – projekt koordinálás (76,64%)

A KÖZOP – 5.5.0 projekt (Budapest Főváros X. kerület, Mázsa tér, Liget tér intermodális csomópont vizsgálata) koordinálási feladatára az Önkormányzat a Vagyonkezelőt bízta meg, amely szerződés szerinti első számlázása megtörtént.

#### 12. Sportliget geofizika (0%)

Elvégeztettük az üreg levegő-összetétel vizsgálatát, s megállapították, hogy szénmonoxid és metán nincs az üregben (az oxigén tartalom a 20,4 %-ot is meghaladta). A geofizikai mérések a június végére elkészültek. Sajnos találtak „üregesedési helyeket”, melyek megkutatása a következő feladat. A kutatás és az eredeti beszakadt üreg felszámolására várhatóan augusztusban kerül sor.

4. sz. diagram





## 2.2 Felhalmozási feladatok

Az időarányos elmaradás tekintetében fontos megemlítenünk, hogy a csekély felhasználás oka az, hogy az elvégzendő munkák számláinak kifizetése az év második felében esedékes.

### 3.2.1. Sörgyár-telep beruházási munkái – ART 10 (86,88%)

A felhasznált keretösszeg jelentős részét, a „tanulmányterv elkészítése, az Országos Széchenyi Könyvtár elhelyezésére az S1 területén” tárgyú munka teszi ki. A tanulmányterv dokumentációját tervező a tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelő elkészítette, a dokumentációt a Vagyonkezelő, mint megrendelő részére a szükséges példányszámban a szerződés szerinti határidőre és tartalommal 2013. február 28-án leszállította, majd a Megrendelő észrevételeit és kiegészítési igényeit a tanulmányterven átvezette és ezzel a szerződésben vállalt tervszállítási kötelezettségeit teljesítette.

### 3.2.2. Termálvíz-kutatás (100%)

A Sportligetben 2012 januárjában kezdődött kutatás célja, hogy a 2009-ben kapott (majd 2011-ben meghosszabbított) vízjogi engedély alapján feltártuk, hogy a megjelölt 1 800 m-es mélységben található-e termálvíz, s ha igen milyen paraméterekkel. A fúrás 1 540 m mélységben vízréteget talált, de műszaki havária következett be. Emiatt konkrét adatokkal nem tudott szolgálni a vállalkozó, ezért nem kapott díjazást az elvégzett munkára. Egy új fúrás eredményessége esetén jelentős lépést tehet az Önkormányzat a geotermikus energia felhasználása területén, viszont ahhoz módosítani kell a vízjogi engedélyt, melyhez a terveket elkészítettük, s átadtuk a Polgármesteri Hivatalnak az engedélyeztetés lefolytatására.

### 3.2.3. Akadálymentesítés (53,98%)

A KKKK feljáró és parkoló megvalósítására egyeztetés történt a BKK és a KKKK képviselőivel, majd ezt követően elindult a tervezés egy új szabványos rámpa kialakítására. A kivitelezés szeptemberben várható.

Az *Okmányiroda körüli járdák akadálymentesítése* munkát, tekintettel annak fontosságára, az éves feladatok között elsőként végeztük el – a pályázatát és a szerződéskötést követően – áprilisban, így a tömegközlekedési eszközök megállóitól minden irányból akadálymentesen megközelíthető az okmányiroda.

### 3.2.4. Közvilágítás (0%)

A pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. A tervek elkészültek, június elejétől tulajdonosi (Önkormányzat) hozzájárulásra, majd ez alapján BDK jóváhagyásra vár. Amennyiben a hozzájárulások időben meglesznek, akkor augusztus végére elkészül a Váltó utca, Újhegyi sétány és Szárnyas utca egy-egy szakaszának közvilágítás fejlesztése.

### 5. Helyi utak felújítása (1,52%)

A munka elvégzéséhez szükséges terveket elkészítettük, melyeket a közművekkel is egyeztetünk. A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás júliusban zárul le. Továbbra is cél, hogy a munkát a nyári – kisértékű – időszakban végezzük el.

### 6. Vízvezeték fejlesztése

*Dorogi és Váltó utcai vízvezeték kiépítése* munka elvégzésére a pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. Az egyeztetések és az engedélyezések lefolytatása után a kivitelezés 2013. június végén megkezdődött. A munkavégzés határideje 2013. július 31. Kifizetésre csak a feladat teljes elvégzése után kerül sor.

*Székesfővirág utca csapadékvíz elvezetése* munka elvégzésére a pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. Az egyeztetések és az engedélyezések lefolytatása után a kivitelezés 2013. június közepén megkezdődött és június végére befejeződött. A számlázás az Önkormányzat felé 2013. július hónapban várható.

*Szárnyas utca csapadékvíz elvezetés tervezése* munka elvégzésére a Fővárosi Csatornázási Művek mérnökcsoportja megadta hozzájárulását, majd az FCSM Hálózatfejlesztési osztálya is – három hónap különbséggel –, így elhárult az akadály a csapadékvíz közcsatornába vezetése elől, nem kell a helyszínen szikkasztásos módot választani. Júliusban megindul a tervezés.

### 7. Gyakorló utcai parkoló zóna kialakítása (0,08%)

A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás lezárult, a szerződéskötés 2013. június 11-én megtörtént. A kivitelezés – mely magában foglalja az összes közterületi munkát – július 1-én megkezdődött.

### 8. S1 felújítási munkák (9,92 %)

Az első félévben a menekülési útvonal irányfényeinak kiépítését végeztük el, a keretösszeg 9,92%-át használtuk fel (az Önkormányzat felé a számlázás a II. félévben történik), és a felújítási munkák zömét is ekkor tervezzük folytatni.

### 9. Óhegy park veszély-elbáritási munkák (97,54%)

A pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. Május végére elkészült a teljes 2013-re tervezett munka, többek között a tavaly feltárt vágat belső végének lezárása és tömedékelése, valamint repedt és emiatt a szakértők által veszélyesnek minősített főte alátámasztása, máglyázással.

### 10. Balesetveszélyes lépcsők felújítása (0 %)

A feladat az Újhegyi sétány és környezetében lévő balesetveszélyes lépcsők felújítása, átépítése. A kivitelező kiválasztására irányuló pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. A munkavégzés határideje július 15. A feladat az alábbi helyszíneken valósult meg:

- Szövőszék utca 20. épület két oldalán lévő lépcsők balesetveszélyének elhárítása;
- Lenfonó utca 16. épületnél lévő lépcsősor műköves munkálatai;
- az Újhegyi sétányon lévő gyógyszertár oldalában lévő kétfokú lépcső műkö munkálatai;
- egyéb szakaszokon csúszásmentesítés.

### 11. Járdafelújítás (0 %)

A Polgármesteri Hivatal – a június közepén megküldött értesítésével – a Bihari utca, Rákosvölgyi utca, Sibrik Miklós út és a Füzér utca egy-egy szakaszát jelölte ki a feladat elvégzésére. A nyári – kisméretű – időszakban kívánjuk a munkát elvégezni, ezért azonnal megkezdtük a kivitelező kiválasztását. Az ajánlatok ismeretében jelentősen olcsóbban sikerül a feladatot végrehajtani, mint a rendelkezésre álló keret.

### 12. Intézmények felhalmozási kiadásai

A *Keresztury Dezső Általános Iskola vízszblokkok felújítása* munkák 2013. június 11-én fejeződtek be, az Önkormányzat felé a számlázás a II. félévben történik.

A *Gépmadár Óvoda és Fecskefészek Bölcsőde vízszblokkok felújítása* munkák, a kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás lefolytatását követően 2013. július elején kezdődtek meg, a befejezés tervezett időpontja 2013. augusztus 6.

### 13. Intézményekkel kapcsolatos pályázatok

A KEOP-2009-5.3.0/A-0160 azonosítási számú Energetikai hatékonyság fokozása című pályázat keretében Zsivaj Óvoda és Apró Csodák Bölcsőde (1105 Budapest, Zsivaj u. 1-3.) homlokzati hőszigetelés, tetőszigetelés és fűtési rendszer korszerűsítése, valamint a „Gépmadár Óvoda és Fecskefészek Bölcsőde (1106 Budapest, Gépmadár u. 15.) homlokzati hőszigetelés, tetőszigetelés és fűtési rendszer korszerűsítése során a mérnöki felügyelet ellátására megbízási szerződést kötöttünk az Önkormányzattal. A Zsivaj Óvoda és Apró Csodák Bölcsőde Bölcsőde kivitelezési munkái 2012. évben befejeződtek.

A Gépmadár Óvoda és Fecskefészek Bölcsőde kivitelezésére – nyílt közbeszerzési eljárást követően – a vállalkozási szerződés megkötésére került, és a munkavégzés is megkezdődött. A befejezési határidő 2012. szeptember 09.

A KEOP-2012-5.5.0/B számú, „Épületenergetikai fejlesztések megújuló energiaforrás hasznosítással kombinálva” pályázaton a Bem József Általános Iskola és a

Keresztury Dezső Általános Iskola energetikai felújításával pályázik az Önkormányzat – a pályázat részeként kötelezően beadandó műszaki dokumentumok elkészítésére Vagyonkezelő kapott megbízást. A pályázat 2013. február 13-án került beadásra. 2013. április 18-án az NKEK Nemzeti Környezetvédelmi és Energia Központ Nonprofit Kft. a pályázat befogadásának elutasításáról szóló levelet küldött a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzatnak. Az elutasítás ellen kifogást 2013. május 3-án nyújtottuk be, amire nem kapott az Önkormányzat még választ.

A TÁMOP 3.1.3-11/1. számú, „A természettudományos oktatás módszertanának és eszközrendszerének megújítása a közoktatásban (Öveges program)” (Szent László Gimnázium), megvalósításával kapcsolatban Vagyonkezelő a „mérnöki szakértői” és műszaki ellenőri feladatok ellátására kapott megbízást az Önkormányzattól. A kiviteli tervek elkészítésére szerződést kötöttünk, a kiviteli tervek elkészítésének határideje 2013. július 1.

#### **IV. ÉRTÉKELÉS**

##### ***1. Kezelési Divízió***

Az ingatlanok kezelése komplex dolog, divízióink a szerződéskötéstől a végrehajtásig látja el feladatait. A divízió különböző csoportjai végzik a szerződéskötést, a tulajdonosi képviselést, a bérleményellenőrzést, a lakások, és nem lakás célú helyisége üzemeltetését.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében Vagyonkezelő a Közszolgáltatási Keretszerződésben 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***

A divízió a 2013. I. félévi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve jól teljesítette. 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 elvégzése. A 2012. május 1. napjától a Vagyonkezelő vette át az Önkormányzat által értékesített ingatlanok hátralékkezelését.

#### **4. Városüzemeltetési Divízió**

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

A 2013. 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. Az év közben keletkező új feladatoknak megfeleltünk. 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.



#### **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, 2013. október 8.

  
**KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**  
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.  
1475 PF.: 56.  
1.  
  
Szabó László  
vezérigazgató