

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

2019. ÉVI MŰKÖDÉSI JELENTÉS

Tartalomjegyzék

<u>I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....</u>	<u>3</u>
<u>II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....</u>	<u>4</u>
<u>III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....</u>	<u>10</u>
<u>IV. 2019. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA.....</u>	<u>26</u>
<u>V. 2020. ÉVI ÜZLETI TERV.....</u>	<u>28</u>
<u>VI. 2020. ÉVI KOMPENZÁCIÓ.....</u>	<u>28</u>
<u>VII. ÉRTÉKELÉS.....</u>	<u>30</u>
<u>ÜGYFÉLELÉGEDETTSGI BESZÁMOLÓ.....</u>	<u>32</u>
<u>BESZÁMOL A BÉRLEMÉNYEK 2019. ÉVI ELLENŐRZÉSÉNEK TAPASZTALATAIRÓL.....</u>	<u>37</u>

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 362/2015. (X.22.) KÖKT határozata értelmében Közzolgáltatási 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, pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási, valamint parkolásüzemeltetési feladatait. A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként, a 2019. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben kapta a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerültek számlázásra az Önkormányzat felé.

A Keretszerződés tartalmazza, hogy az Önkormányzat és a Vagyonkezelő évente, Éves Közzolgáltatási Szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés, a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt Szerződés) határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy Vagyonkezelő az éves tevékenységről köteles *Éves Működési Jelentés*ben, 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. Attól függetlenül, hogy ez utóbbi – kapcsolódó – feladatok szükségesek, elsődleges az ingatlankezelési feladataink elvégzése.

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

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

II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA**1. INGATLANÁLLOMÁNY**

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma a 2019. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

		2018.		2019.		Változás
		január 1.	december 31.	január 1.	december 31.	
Lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 372	1 364	1 364	1 341	-23
	társasházban	1 163	1 165	1 165	1 195	30
	Összesen:	2 535	2 529	2 529	2 536	7
Nem lakás célú helyiségek		2 259	2 209	2 209	2 184	-25
MINDÖSSZESEN		4 794	4 738	4 738	4 720	-18

2019. január 1. napján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma összesen 2 529 db volt, mely állomány 2019. december 31. napjára 2 536 db-ra nőtt. A 2 536 db lakásból 1 341 db az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokban, 1 195 db pedig társasházakban található. Az elidegenítés, lakásösszevonás, lakáskiürítés, lakásállományból való kivonás, valamint lakásvásárlás és árverésen való tulajdonjogszerzés összességében a lakásszám csökkenését eredményezte. 2019. december 31. napján a lakásállomány 79,4% a volt lakott.

A Vagyonkezelő az Önkormányzat ingatlangazdálkodási koncepciója alapján a 2019. évben is folytatta a kiürítendő lakóingatlanok bérlőinek kihelyezését. A bérlők elhelyezésének operatív része, azaz a cserelakások ajánlásának előkészítő munkálatai, a lakások potenciális bérlői részére történő lakásmegtekintés biztosítása, a lakások helyreállítása, valamint a bérbeadói hozzájárulást követően a bérleti szerződések előkészítése, megkötése és a lakások birtokba adása volt a feladatunk. A bérlők kihelyezésében érintett ingatlanok többek között a Hős utca 15/a-b, a Vaspálya utca 57., a Vaspálya utca 58., a Gyömrői út 88/a-b, a Hölgy utca 22., Bihari utca 8/c, a Maglódi út 5. és a Gyömrői út 42. épületek voltak. Az ingatlanokban összesen 298 db lakásból év végére 252 db vált üressé. A bérlők kihelyezése főként lakáscserével teljesült, de bérleti jog megváltás, valamint végrehajtási eljárás kapcsán is üresedtek meg lakások. A Vaspálya utca 57. szám alatti lakóépület (20 db lakás) már elbontásra került, a Vaspálya utca 58. szám alatti lakóépület bontása a 2020. évben fejeződik be.

A nem lakás célú helyiségek és területek 2019. január 1. napján nyilvántartott állománya 2 209 db volt, mely év végére 2 184 darabra csökkent, a nyilvántartásból törlésre kerültek az elidegenített és elbontott ingatlanok. Az összesen 2 184 darabszámú állományból ugyanezen fordulónapon 738 db bérlemény volt üres (ebből 365 db helyiség, 57 db telek/terület, valamint 316 db egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló).

2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

A lakások és helyiségek ütemezett, rendkívüli, valamint utóellenőrzését az év elejétől folyamatosan végeztük. A 2019. év folyamán összesen 5 059 db ellenőrzést folytattunk le. Ebből 2 544 db éves ütemezett lakásellenőrzés, 1 473 db éves ütemezett

2019. évi Éves Működési Jelentés

helyiségellenőrzés, 277 db rendkívüli lakás-, illetve helyiségellenőrzés, 274 db határozott idejű lakás szerződésekkel kapcsolatos ellenőrzés, valamint 491 db lakás utóellenőrzés volt.

3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

3.1. Lakások

A 2019. évben 421 db lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, melyből 93 db új bérbeadás, 15 db lakáscsere, és 313 db lakás újbóli bérbeadása vagy a jogviszony folytatása.

3.2. Nem lakás célú helyiségek

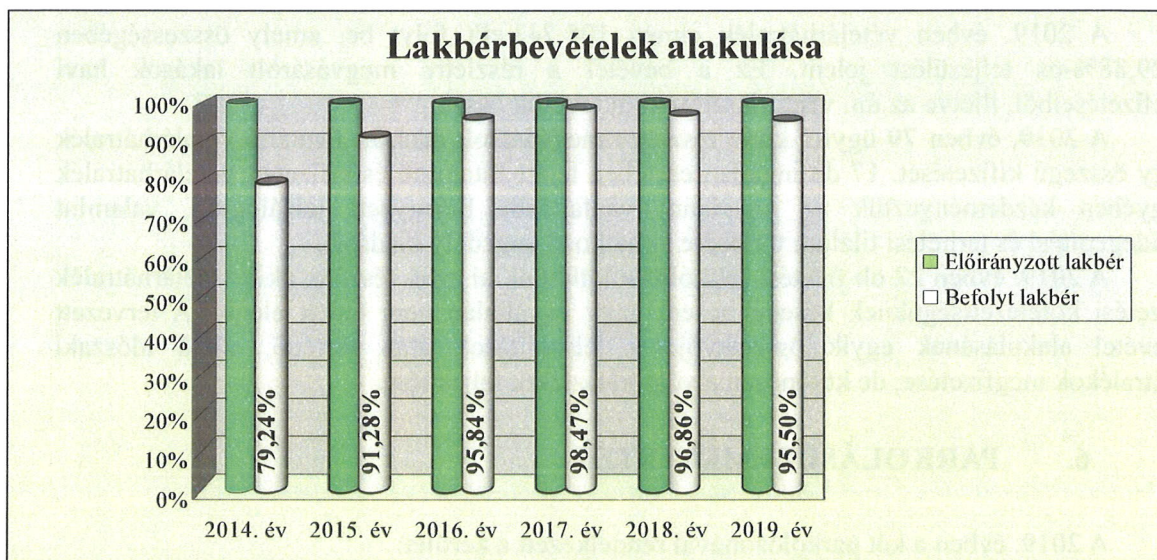
Helyiségek esetében 2019. december 31. napjáig összesen 154 db bérleti szerződést kötöttünk, amely mindegyike új bérbeadás volt, szerződésmódosítás a 2019. évben nem történt.

4. BÉRLETI DÍJAK

4.1. Lakások

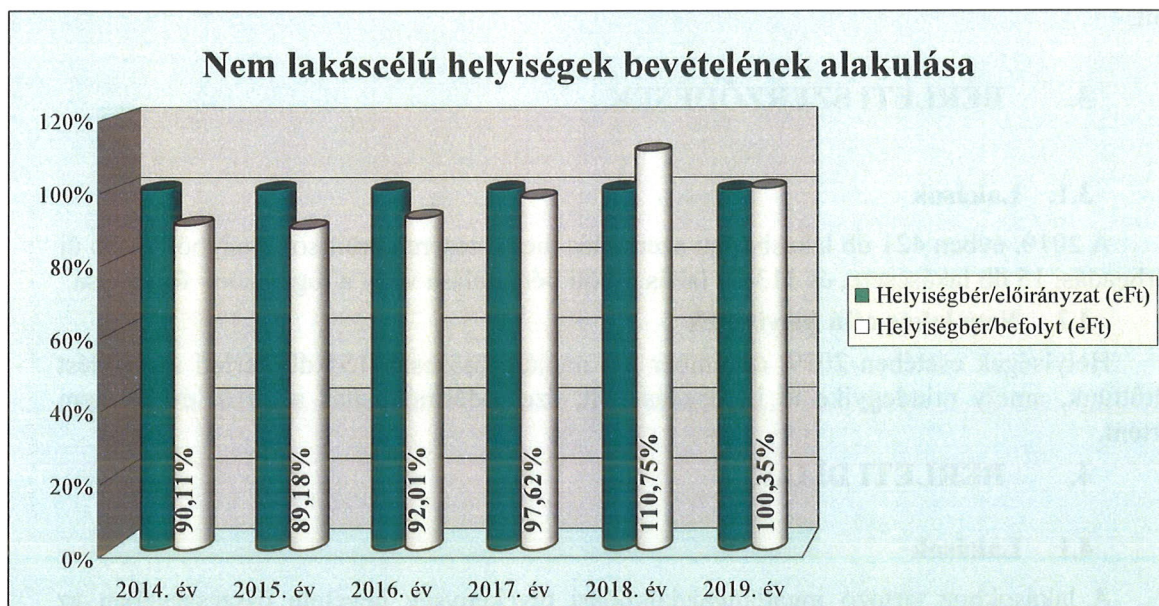
A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 95,5 %-os teljesítést mutat. A teljesítés olyan beszedést is tartalmaz, amely nem a 2019. évben előírt bevételekre vonatkozik. Ezek egy része előző időszaki részletfizetések teljesülése, illetve végrehajtott foganatosításából adódó bevétel.

1. diagram



4.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 100,35 %-os teljesítést mutatnak, azaz számszerűen 1 200 eFt-tal többet szedünk be az előírthoz képest (ennek egy része természetesen előző időszaki).



5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

A 2019. évben vételárhátralék címén 105 743 eFt folyt be, amely összességében 229,88%-os teljesülést jelent. Ez a bevétel a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

A 2019. évben 79 ügyfél kérte részletre megvásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. 17 db ingatlan esetében lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

A 2019. évben 22 db fizetési felszólítást küldtünk ki azok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tettek eleget. A tervezett bevétel alakulásának egyik összetevője a felszólítások után történő, előző időszaki hátralékok megfizetése, de különösen a végtörlesztések teljesítése.

6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS

A 2019. évben a két parkolózónával rendelkezett a kerület:

- a Kerepesi út – Fehér út – Gyakorló utca – Hatház utca (1 550 db parkolóhely) és
- az Üllői út – Ceglédi utca – Bihari utca – Balkán utca – Somfa köz – Zágrábi utca – Gém utca – Fogadó utca – Száva utca által határolt területeken (1 200 db parkolóhely).

A 2019. évben 2 476 db jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást. A hozzájárulások kiadása egész évben folyamatos, de jellegéből adódóan a bevétel jelentős része az év elején és az év végén keletkezik, és nem időarányosan oszlik meg.

7. JOGI TEVÉKENYSÉG

A 2019. évben Önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 64, helyiségek és területek esetében pedig 30 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

2019. évben a megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül 25 db keresetlevelet nyújtottunk be a bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel, illetve – további tíz esetben – parkolási ügygel összefüggésben.

Hátralék behajtása érdekében összesen 618 db fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 11 db önkormányzati tulajdonú lakással, illetve helyiséggel, 6 db vételárhátralék behajtással, 601 db pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

A 2019. évben a korábban indított peres ügyek közül összesen 45 db ítélet vált jogerőssé, melyből 40 db önkormányzati tulajdonú lakás és helyiség/terület kiürítésével, illetve a hátralék behajtásával, míg 5 db parkolási ügygel kapcsolatos ítélet.

Összesen 585 db végrehajtási eljárás indult a tárgybeli időszakban. Ezen belül jogerős bírói ítélet alapján 34 db indult lakás-, helyiség- vagy területkiürítésre és/vagy hátralék behajtására, kérelem alapján 1 db önkényes lakásfoglaló ellen, 28 db pedig lejárt bérleti szerződés miatti jogcím nélküli használók ellen. Lakáseladással összefüggésben (a vételárhátralék behajtása érdekében) 4 db végrehajtás indult jogerős fizetési meghagyás alapján, illetve (szintén fizetési meghagyás alapján) 518 db a parkolási ügyekben. Parkolási ügyekben emellett 16 esetben került sor hitelezői igény bejelentésére a felszámolás vagy végelszámolás alá kerülő gépkocsi tulajdonosokkal szemben.

Jogi irodánk a 2019. évben is folyamatosan tartotta a kapcsolatot a Vagyonkezelő többi szervezeti egységével és a Hivatal szervezeti egységeivel is. Tevékenységünkkel igyekeztünk szakmai támogatást nyújtani részükre, valamint a rendelkezésünkre álló információkat megosztani, „katalizálva” ezáltal a Társaság működését, a hatékonyabb feladatellátás érdekében.

A 2019. évben az alábbi lakás- vagy helyiségkiürítéseket hajtottuk végre:

2. táblázat

Ssz.	Bérlő neve	Cím	Hátralék össz.	Kamat össz.	DHK
1	Sebőgránit Kft (önkényes)	Kozma u.7-9.	5 401 475 Ft	0 Ft	0 Ft
2	Szántó Zoltán	Bihari u.8/c.3/67	0 Ft	0 Ft	0 Ft
3	Vonga János	Harmat u.148/d.7/28	3 904 665 Ft	67 020 Ft	0 Ft
4	Farkas Renáta	Hős u.15/a.3/71	411 289 Ft	5 132 Ft	0 Ft
5	Kovács Mária	Hős u.15/b.fsz.2	795 193 Ft	9 628 Ft	0 Ft
6	Danyi Mária	Hős u.15/a. közért	3 014 435 Ft	0 Ft	0 Ft
7	Erdős László	Hős u.15/a.2/53	0 Ft	0 Ft	0 Ft
8	Krajczár Zoltán	Zágrábi u.9/3/2	2 653 431 Ft	80 566 Ft	0 Ft
9	Hamóczy Istvánné	Hős u.15/b.fsz.4	38 942 Ft	126 Ft	0 Ft
10	Koczák Tamás	Hős u.15/a. 3/65	0 Ft	0 Ft	0 Ft
11	Kiss Krisztina	Hős u.15/b.fem.87	0 Ft	0 Ft	0 Ft
12	Burián László	Kőrösi Cs.út 40/4/2	0 Ft	0 Ft	
13	Tóth Sándor	Korponai u.2/1/10	958 168 Ft	13 100 Ft	0 Ft
14	Varga Klaudia	Hős u.15/a.fem.94	0 Ft	0 Ft	0 Ft
15	Liptai Richárd	Hős u.15/a.3/150	0 Ft	0 Ft	0 Ft
16	Lányi Lóránt	Harmat u.164/8/50	0 Ft	0 Ft	0 Ft
17	Varga Viktória	Kőér u.50.fsz.16.	822 422 Ft	14 694 Ft	0 Ft
18	Varga Béláné és Sándor János	Tóvirág u.8/7/30	6 783 322 Ft	569 200 Ft	2 604 491 Ft
19	Takács Mónika	Táma u.4/3/92	2 118 215 Ft	218 939 Ft	0 Ft
20	Varga Kerubina	Gergely u.68.fsz.9	4 582 Ft	0 Ft	0 Ft
21	Tob László	Hős u.15/b.fsz.1	0 Ft	0 Ft	0 Ft
22	Makkai Mónika (Radics György és neje)	Hős u.15/b. 3/142	1 945 349 Ft	83 935 Ft	0 Ft
23	Mihályovics Pálné	Gyakorló u.12/7/30	740 319 Ft	5 844 Ft	1 706 283 Ft
24	Bakróné Molnár Mónika	Sörgyár u.49.fsz.9.	177 890 Ft	654 Ft	0 Ft
25	Szálka Barnabásné	Bihari u.8/c.fem.13.	1 290 576 Ft	37 169 Ft	0 Ft
26	Tarnóczy István Imréné	Sörgyár u.49.fsz.5.	44 932 Ft	378 Ft	0 Ft
27	Tuza István	Korányi F. erdősor 1.fsz.8	2 734 837 Ft	67 241 Ft	0 Ft
28	Márton Szilvia	Ihász u.30.1/3	2 918 011 Ft	119 703 Ft	0 Ft
29	Oresik Miklós és neje	Vasgyár u.12.fsz.11	774 912 Ft	11 478 Ft	0 Ft
30	Tarci Erzsébet és Zukály Gyula	Halom u.40.fsz.5	936 273 Ft	342 Ft	0 Ft
31	Garda Tímea	Bihari út 17/3/6	25 395 Ft	275 Ft	0 Ft
32	Marián György és Györgyné	Szőlőtelep u.2. 5.garázs	0 Ft	0 Ft	0 Ft
33	Horváth Miklós Zoltán	Hős u.15/b.1/24.	0 Ft	0 Ft	0 Ft
34	Danyi Sándor	Hős u.15/b.fem.77.	825 877 Ft	10 464 Ft	0 Ft
35	Pusztai Péter	Kőrösi Cs.út 41.fsz.1	0 Ft	0 Ft	0 Ft
36	Euró Kőfáragó Bt.	Kozma u.7.-9.	0 Ft	0 Ft	0 Ft
37	Kovács Tibor	Füzér u.31.fsz.8.	0 Ft	0 Ft	0 Ft
38	Juhász Gábor	Kőrösi Cs.út 19/7/20	436 153 Ft	2 179 Ft	0 Ft
39	Herczeg László	Hős u.15/b. 2/124	825 468 Ft	10 870 Ft	0 Ft

8. BESZERZÉSEK

A 2019. évi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző szervezeti egységeink szempontjából csoportosítva).

3. táblázat

szervezeti egység	közbeszerzési eljárás			összesen	pályáztatás (zsűris)	összes beszerzés
	fajtája					
	nemzeti eljárásrend szerinti					
	hirdet- ményes	nyílt (113. §)	meghívásos (115. §)			
eljárás						
Kezelési	0	2	0	2	2	4
Műszaki	4	1	9	14	100	114
Városfejlesztési	1	0	0	1	12	13
Városüzemeltetési	0	0	6	6	24	30
Szervezési és Üzemeltetési	0	0	0	0	0	0
Ingyatlanügyi Iroda	0	0	0	0	1	1
Mázaa téri projektiroda	0	0	2	2	5	7
Összesen:	5	3	15	23	138	161

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, illetve a 2018. évi Közbeszerzési Szabályzata, a 2019. évi Közbeszerzési Szabályzata és a 2019. évi Közbeszerzési Terve alapján végezte.

A 25 db közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR), a 2019. évre irányadó közbeszerzési értékhatárookra tekintettel folytattuk le. A munkák értékéből adódóan nemzeti eljárásrend szerint 17 db eljárást a Kbt. 115. § alapján nyílt eljárásban min. 5 Ajánlattevő meghívásával, 3 db eljárást a Kbt. 113. § alapján összefoglaló tájékoztatással meghirdetett nyílt eljárásban min. 3 Ajánlattevő meghívásával, valamint 5 db eljárást hirdetményes, a Kbt. 117. § alapján folytattunk le, saját beszerzési szabályok alkalmazásával, ezek közül 1 db volt tárgyalásos.

Unióa értékhatarát elérő vagy meghaladó értékű közbeszerzési eljárást nem folytattunk le ez évben.

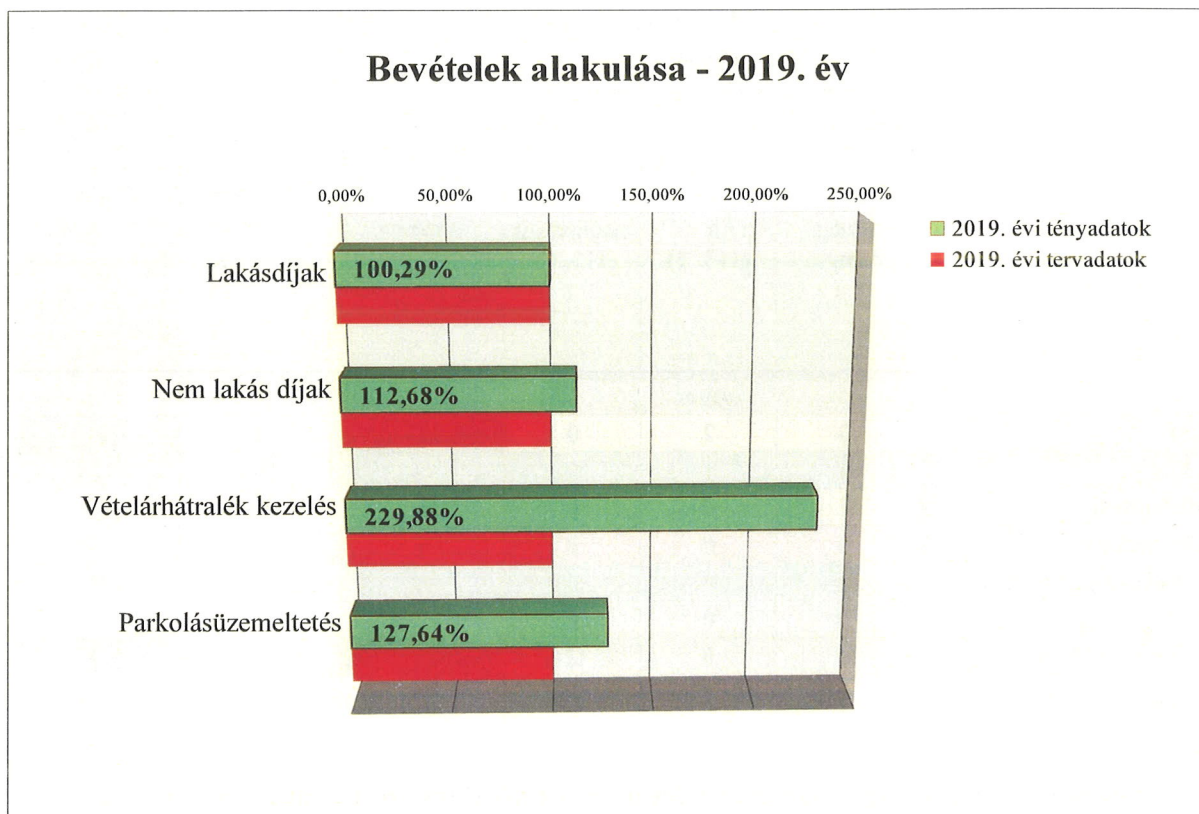
A 2019. évben lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban jogorvoslati eljárás nem indult a Vagyonkezelő ellen.

III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. BEVÉTELEK

A bevételek beszédésével kapcsolatban elmondható, hogy az év elején kitűzött célokat teljesítettük.

3. diagram



1.1. LAKÁSOK BEVÉTELEI

A bérbe adott lakásokkal kapcsolatosan beszédett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámlázott díjak) a tervezetthez képest 0,29% túlteljesítést mutatnak, amely összességében 1 700 eFt többlet beszédést jelent. Fontos megemlíteni, hogy az előző évekkkel ez a beszédési teljesítmény nem vethető össze, mert az elmúlt évek tapasztalatai alapján a 2019. évi bevételi tervszámokat (nem csak lakással kapcsolatos bevételek tekintetében) megemeltük.

A 2019. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat *kintlévősége* a lakások tekintetében 917 246 eFt. A 2019. évi növekmény 27 528 eFt. Némileg torzítja a hátralék növekedésének képét az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé távhő tartozás címén, a bérlők helyett kifizetett összege, ami 2019. évben 4 795 eFt volt. Az, hogy évek óta

2019. évi Éves Működési Jelentés

alacsony a növekmény összege, nagyrészt a határozott idejű bérbeadás következménye. A bérlők szerződéskötése ún. nullás igazolásokhoz van kötve, ezért a bérleti- és közüzemi díjak megfizetésére sokkal jobban rá vannak kényszerítve. A végrehajtásban kötelezett személyek többsége munkanélküli, esetleg bejelentés nélkül dolgozik, vagy – sok esetben – már a közüzemi elmaradásaiból keletkezett hátralékok miatt a jövedelmüket letiltások terhelik, és ezért követelésünk csak előjegyzésbe kerül, és így a pénzbehajtás fizetési letiltással nem foganatosítható.

A hátralékos bérlők ellen a szükséges jogi lépéseket (felszólítás – felmondás – peresítés) folyamatosan megteszük .

A 4. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek állapotát szemléltetjük.

4. táblázat

Megnevezés	2019. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (december 31.)	változás
Bérleti díjak (szociális és piaci alapon bérbe adott összesen)	461 307 317	481 770 895	20 463 578
Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak	228 048 147	236 289 540	8 241 393
DHK	200 363 624	199 186 318	-1 177 306
Hátralék összesen:	889 719 088	917 246 753	27 527 665
Hátralék DHK nélkül:	689 355 464	718 060 435	28 704 971

1.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK BEVÉTELEI

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó 2019. évi bevételek (helyiség bérleti díj, víz- és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakás fűtés) a tervezett bevételi adatokhoz képest összességében 12,68%-os, azaz közel 38 500 eFt túlteljesítést mutatnak.

A 2019. december 31. napi állapot szerint a nem lakás célú helyiségekre az Önkormányzat kintlévősége 186 642 eFt (5. táblázat), amely a 2019. január 1-i állapothoz képest 1 210 eFt csökkenést jelent. Ennek egyik oka az előirányzat túlteljesítése, a másik, hogy az év végén behajthatatlan követelések leírására tettünk javaslatot, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadott, és döntésének eredményeképpen a 2019. év decemberében 14 254 Ft-ot kiveztünk a nyilvántartásból.

5. táblázat

Megnevezés	2019. évi			
	induló állomány (január 1.)	behajthatatlan követelések leírása	záró állomány (december 31.)	változás
Helyiség-, területbérleti díjak összesen	180 067 274	13 735 685	177 339 104	-16 463 855
Továbbhárított közüzemi és egyéb (pl. lift, takarítási) díjak	4 445 696	518 234	5 963 840	999 910
DHK	3 338 767	0	3 338 767	0
Hátralék összesen:	187 851 737	14 253 919	186 641 711	-15 463 945

1.3. ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI

Lakások elidegenítése

2019. december 31. napjáig 2 db bérlakás elidegenítésére került sor (ebből 1 db 2018. évről húzódott át), 32 725 eFt-os vételáron. Mindkét esetben a vevők éltek a részletfizetési lehetőséggel. A befolyt vételárelőlegek összege 3 271 eFt, a kihelyezett részletfizetés összege 29 453 eFt volt.

2019. december végéig összesen 40 db vételi kérelem érkezett. A kérelmek közül a Képviselő-testület 3 db lakást kijelölt elidegenítésre, melyek közül egy esetben a bérlő visszalépett a vásárlástól, valamint 1 db üres lakást pályázati értékesítésre jelölt ki, további 32 db vételi kérelmet pedig elutasított. 2 db kérelem esetében jogi problémák miatt már előterjesztés sem készült, valamint 2 db lakás vételi kérelemének előterjesztése a 2020. évre húzódott át.

2019. december 31. napjáig összesen 1 db üres lakásra érkezett vételi kérelem ügyféltől. További 5 esetben üres lakás értékesítésére került sor a még 2018. évben meghozott Képviselő-testületi határozatok alapján. A 6 db lakás a pályázatát követően 41 570 eFt-os vételáron kelt el (a lakások kikiáltási ára 38 174 eFt volt) Az adásvételi szerződések 2019. évben megkötésre kerültek.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2019. december 31. napjáig összesen 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 11 449 eFt összegben, melyek közül 3 eljárás 2018. évben indult. Egy esetben a vételár teljes egészében (360 eFt) megfizetésre került, további négy esetben a vevők éltek a részletfizetési lehetőséggel. A befolyt vételárelőlegek összege 3 327 eFt, a kihelyezett részletfizetések összege 7 762 eFt volt.

2019. december 31. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 32 db vételi kérelem érkezett. A Képviselő-testület 13 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget elidegenítésre kijelölt, melyek közül két esetben a bérlő visszalépett a vásárlástól. 4 db üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget pályázati úton történő értékesítésre jelölt ki, továbbá 8 db vételi kérelmet elutasított. 6 kérelem esetében egyéb okok miatt már előterjesztés sem készült. 1 db kérelem esetében a Képviselő-testület a kijelölő határozatot 2020. évben hozta meg.

2019. december 31. napjáig üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre 4 db pályázati úton történő értékesítés történt, mindegyik a Gergely utcai lakóparkban található. A pályázatok közül három sikeresen zárult. Egy esetben történt meg az adásvételi szerződés megkötése a 2019. évben, a befolyt vételár 2 180 eFt (a kikiáltási ár 1 677 eFt volt). További egy szerződés megkötése a 2020. év januárjában megtörtént, illetve egy pályázat 2019. december hónapban érvénytelenítésre került.

1.4. VÉTELÁRHÁTRALÉK BEVÉTELE

2019. december végéig vételárhátralék címen 105 743 eFt folyt be, ami a tervadat (46 000 eFt) 229,88%-os teljesítését jelenti. Ez az összeg a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze. Fontos megjegyezni, hogy a tervezés időszakában az évközi végtörlesztésekről nincs információnk, ezért csak és

kizárólag a havi esedékes részletfizetések összegével tudunk kalkulálni.

1.5. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS BEVÉTELE

A 2019. évre tervezett bevétel 127,64%-os teljesülést mutat (összességében több, mint 24 000 eFt-tal több bevétel folyt be).

1.6. EGYÉB BEVÉTELEK

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz a 2018. évi késedelmi kamatok behajtásából származik, valamint itt jelennek meg a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírások, illetve túlfizetések visszautalásai, a téves utalások, a kamatok, valamint a kártérítések is.

2. KIADÁSOK

A 2019. évi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 95,8%-ban teljesültek, a felhalmozási kiadások pénzügyi teljesítése 76,49%.

2.1 Dologi kiadások

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

2.1.1 Lakó- és nem lakóingatlanokkal kapcsolatos üzemeltetési kiadások

A *közüzemi szolgáltatók díjai* (gázdíj, áramdíj, távhő-szolgáltatási díj, víz- és csatornadíj, illetve szennyvízszállítás, szemétszállítási díj, kéményseprés díj stb.) teljesítése a lakásoknál és nem lakás célú helyiségeknél összességében a terveknek megfelelően alakult, kereten felüli felhasználás nem volt (év közben folyamatosan figyeljük a keretek teljesülését, ahol szükségessé vált, átcsoportosítást végeztünk). Az egyéb üzemeltetés célú sorokra (pl. lakás és nem lakás közjegyzői díj, lakás zöldterület karbantartás) elmondhatjuk, hogy azok felhasználása az igény és a szükségesség felmerülésére épül, ezért azok pontosan nem tervezhetőek.

A hasznosítható üres lakásoknál és nem lakás célú helyiségeknél a közüzemi szerződéseket – költségtakarékossági okokból – továbbra is a szolgáltatás szüneteltetésével kötjük, míg a nem hasznosíthatóknál, illetve a kiürítésben érintett ingatlanok többségében a szolgáltatási szerződés megszüntetését, valamint a mérőórák leszereltetését kezdeményezzük. Indokolt esetben a lakások lefalazásáról is gondoskodtunk.

Az üres lakások 48 óránkénti visszatérő őrzése folyamatos, illegális lakásfoglalásról az elmúlt évben jelzés nem érkezett.

A közüzemi díjak tervezésénél – mint ahogy azt már az előző évben is jeleztük – a továbbiakban is kiemelt figyelemmel kell lenni arra a tendenciára, hogy a szolgáltatók a bérlők által felhalmozott közüzemi tartozásokat, tulajdonost érintő kezességi felelősség kapcsán a tulajdonos felé törekszenek érvényesíteni. *Ez azt jelenti, hogy ennek költsége a következő gazdálkodási időszakban az Önkormányzatot, mint tulajdonost terhelő ráfordításként jelenik meg.* A költség összege jelenleg nem határozható meg pontosan. A problémakörből a szolgáltatók magatartása kapcsán az ingatlanok további hasznosítását veszélyeztető helyzet alakult ki, ugyanis a tartozással érintett közműórák esetében az új bérlő nevére való átírást (fogyasztóváltozást) nem teljesíti a szolgáltató, azaz a közműszolgáltatás igénybevételét tagadhatja meg bérlő felé. Mindezek ismeretében vált

2019. évi Éves Működési Jelentés

szükségessé a tulajdonos és a közműszolgáltatók közötti egyeztetés a Vagyonkezelő bevonásával.

A lakó- és nem lakó ingatlanok közmű-szolgáltatási költségei (*áramdíj, gázdíj, víz-csatorna díj*) a tervezettnél megfelelően alakultak.

A *gondnoki tevékenység* (Bihari út 8/c és a Kolozsvári u. 29–31. sz. alatti ingatlanok) soron lévő feladat teljesítése a tervezettnél megfelelően alakult.

A *közös költség* és felújítási alap felhasználása (lakó és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok esetében is) 2019. évben a költségvetésben elfogadott összefoghatáron belül került felhasználásra.

A *kéményseprési díj* sorok (lakás és nem lakás is) kapcsán elmondható, hogy a szolgáltató a 2018. évben kiadott és időközben visszavont számlák helyett új számlákat csekély mértékben bocsátott ki.

A *közjegyzői díj* soron azon – a lakás- és helyiségbérleti szerződések megkötésekor, illetve módosításakor jelentkező – közjegyzői okiratba foglalás díja jelenik meg, ahol a közjegyzői okiratba foglalás költségét az Önkormányzat átvállalja (pl. a kiürítendő ingatlanok kapcsán kötött cserelakás szerződések).

A *takarítási tevékenység* ellátása folyamatos volt. A kifizetés mind a lakások, mind pedig a nem lakás sorokon a költségkereten belül maradt. A takarítás lakásokra eső költségét – a bérleti díjon felül –, mint különszolgáltatási díjat számlázzuk a lakásbérletieknek.

A *szemétszállítási díj* felhasználása a lakó és nem lakó ingatlanok tekintetében a tervezettnél megfelelően, keretösszegeken belül alakult.

A *távfütés* sorról történt kifizetés mind a lakások és mind pedig a nem lakás célú helyiségek esetében a tervezett összegben belül maradt. A DHK tartozásra tervezett keretösszeg terhére az év folyamán 4 795 eFt-ot fizettünk ki.

Az *egyéb üzemeltetés* soron azok a lakás- és helyiséggazdálkodás során felmerülő kiadások szerepelnek, amelyek más költséghelyre jogcímük alapján nem sorolhatóak. Ezek például a lakások és nem lakás célú helyiségek végrehajtás során történő kiürítésével kapcsolatos szállítási költségek, a konténeres síttszállítás költsége, a felvonók üzemeltetésének költsége, a kamerarendszer üzemeltetési költsége, a lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rágcsálómentesítés, rovar- és bogárirítás díja. Az év folyamán tizenhárom alkalommal gondoskodtunk rovar- és rágcsálóirtás elvégzéséről, illetve öt lakóingatlanon vált szükségessé darázsirtás. A 2019. évi felhasználás a lakó és nem lakó ingatlanok esetében is a tervezetteknek megfelelően alakult.

A *vagyonvédelem* soron lévő keretösszeg biztosítja az üres lakások 48 órás visszatérő rendszerben történő ellenőrzését, valamint a végrehajtási eljárás során, illetve egyéb esetekben felmerülő személyi védelem költsége is. A vizsgált időszakban havonta átlagosan 350-400 lakás ellenőrzését végeztettük el. Személyi védelemre az év során nem volt szükség.

A *nem lakás vagyonvédelem* soron az S1 terület őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg. A keretösszeg felhasználása a tervezett költségkereten belül teljesült.

A lakó- és nem lakóépületek *zöldterület karbantartása* sor jellemzően a vegetációs időszakban a kaszálási, parlagfü-mentesítési, bokrok, ecetfák, özönnövények irtási, zöldhulladék elszállítási, illetve jellemzően vegetációs időszakon kívüli gallyazási, fakivágási és ültetési munkálatok költségét tartalmazza. A 2019. évi feladatot az erre a célra biztosított keret teljes felhasználásával teljesítettük.

A *vételárhátralék-kezelés szoftver karbantartása* az adatok nyilvántartására és a könyvelésre szolgáló program fejlesztőjének havi support díja.

A *vételárhátralék-kezelés csekkdíja* sor a törlesztőrészletek fizetésére az ügyfelek részére teljes körűen (ügyfél neve, ingatlan címe, törlesztőrészlet összege) kitöltött és vágott csekket, ezer darab üres, vágott csekk (végtörlesztésre, hátralékok törlesztésére)

készítésének a költsége.

A földhivatali ügyintézés elnevezésű sor az alábbi feladatokra nyújt fedezetet:

- adásvételi szerződések benyújtása;
- bizottsági határozatok alapján a lakásállományból törölt lakások későbbi megnevezése miatt ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása;
- lakásösszevonások miatt indított ingatlan-nyilvántartási eljárás;
- tulajdonosváltások ingatlan-nyilvántartási átvezetése;
- jogok és tények bejegyzése és feljegyzése céljából hiteles tulajdoni lap és térképmásolat beszerzése;
- jogi ügyek rendezése.

2.1.2 Karbantartás

A karbantartási tevékenységet – a feladatokat tekintve – háromfelé bonthatjuk:

- *Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkák*, a lakás és nem lakás célú ingatlanokon, hibabejelentés alapján elvégzett feladatok. A legtöbb hibaelhárítási feladat a tiszta önkormányzati tulajdonú ingatlanokban keletkezett, amelyek műszaki állapota kifejezetten rossznak mondható.
- *Tervezett karbantartások* azok a karbantartási feladatok, amelyeket a költségvetés tervezésekor már ismertünk, és amelyek elvégzését a lakóépületek műszaki állapota alapján szükségesnek tartottunk és tervszerűen ütemeztünk be.
- *Átalánydíjas karbantartások*: azok a karbantartási feladatok, melyek a különszolgáltatási díjat fizető lakások esetében merülnek fel (kazán-, felvonó-, hőmennyiségmérők-, nyílászárók-, karbantartási és javítási esetleges cserére vonatkozó költségei).

Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő feladatok kerültek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása ebben az évben is folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt: 1 219 db gyors- és hibaszolgálati munkát végeztünk el lakóépületekben.

A különszolgáltatást fizető bérlők által bejelentett hibákat is (cirkók, nyílászárók) a karbantartási keret terhére végeztettük el.

A FŐKÉTÜSZ Kft. szakvéleményei alapján négy épület kéményeinek javítása történt meg (Hölggy utca 40., Alkér utca 19., Salamon utca 5. és Maláta utca 10/a.), továbbá egy épületen (Cserkesz utca 68.) végeztünk részleges karbantartási munkákat (füstcső-, kéményjárda csere), valamint hat lakásban történt kéménybélése.

Tervezett karbantartási munkákat az alábbi épületekben, területeken végeztünk:

- Bebek utca 1. - telken belüli elektromos vezeték tartóoszlop, és a sérült vezeték cseréje;
- Körösi Cs. S út 40. - 15 lakásban kazáncsere és kéménybélése, valamint a földszinti lakások előtti kerítés cseréje;
- Kőér utca 54/a - kerítés átépítése;
- Maglódi út 23. - tetőjavítás;
- Maglódi út 32-36. I- X-X. épület méretlen elektromos vezeték cseréje;
- Bojtocska utca – szennyvíz bekötése;
- Bodza utca 48. - fsz. 9. lakásba gáz bevezetése, és a méretlen gázhálózat cseréje, bővítése;
- 100%-ú önkormányzati lakóépületek érintés-, tűz-, és villámvédelmi felülvizsgálata, a feltárt hiányosságok javítása, karbantartási munkának

elvégzése;

- Mádi utca 128. - függőfolyosó veszélytelenítése, aládúcolása.

A mellékvízmérő órák cseréjét azok lejárata előtt folyamatosan, illetve ahol nincs felszerelve, ott a kiépítést (tervezéssel és engedélyeztetéssel együtt) végeztük, továbbá ennek a sornak a terhére végeztettük el a méltányossági mellékvízmérő cseréket is. A 2019. évben 72 albetétben 98 db mellékvízmérő óra csere, vagy új felszerelése történt meg. Ebből a MÁV telepen a bérlői kérelmek alapján méltányosságból 41 db lakásban, 56 db új mérőt szereltünk fel.

Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

A nem lakás célú helyiségeknél a gyorsüzemelési és hibaelhárítási feladatok döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések jelentették. Jelentősebb munkák:

- Csősztorony - falpedések falvarrásos technológiával történő megerősítése, melynek befejezése áthúzódott 2020. februárra;
- Hős utca 15/a - két üres lakás összenyitása, helyiséggé alakítása a Bárka részére.

S1 karbantartás

Az ún. S1 területen az alábbi karbantartási munkákat végeztük el:

- a pincerendszerben lévő zsompok takarítása;
- szivattyúk javítása, elektromos rendszer karbantartása;
- Bánya utca 37. alatti pince rendszer kopogózása, megerősítése;
- az S1 telephelyen térvilágítás javítása, karbantartása;
- a Bánya utca 35. trafóház tetőjavítási munkái;
- a Bánya utca 35. szám alatti ingatlanon az 5. épület állagmegóvási munkáinak tervezéséhez az épület mögötti területen felhalmozott, deponált kövek elszállítása, a terület rendezése, feltáráshoz földmunkák végzése.

Intézmény karbantartás

A 2019. év során is folyamatosan végeztük az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelő, gázkészülékek, gázvészjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását.

A gyorsüzemelési, hibaelhárítási munkaként 798 esetben azonnali beavatkozást igénylő feladat (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) került elvégzésre.

A karbantartási feladatok közül az alábbiakat végeztük el a 2019. évben (az intézmények vezetőivel egyeztetett módon és időben), zömében a nyári leállások ideje alatt:

Bölcsődék és Óvodák

- Kékvirág Óvoda (Kékvirág utca 5.) – konyhai közlekedő oldalfalain és a padlón hidegburkolat csere, falfelületek festése;
- Napsugár Bölcsőde (Mádi utca 125-127.) – irodai közlekedőben hidegburkolat csere, valamint 1 db csoportszoba PVC burkolat cseréje;
- Csodapók Óvoda (Mádi utca 125-127.) – csoportszobák mennyezetének festése, laminált parketta készítése 4 db csoportszobában, mosogató és az előtér festése;

2019. évi Éves Működési Jelentés

- Hárslevelű Óvoda (Hárslevelű utca 5.) – 2 db csoportszobában új PVC burkolat készítése;
- Apraja Falva Bölcsőde (Újhegyi sétány 5-7.) – 2 aulában belső elválasztó üvegezett falak készültek;
- Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.) – étellift karbantartása, PVC csere csoportszobában, főbejáratnál burkolat csere, udvari faház padlóburkolat készítése;
- Gézengúz Óvoda (Zágrábi utca 13/a) – PVC csere csoportszobákban, előterekben;
- Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86.) – 3 db csoportszobában laminált parketta burkolat készült;
- Zsivaj Óvoda (Zsivaj utca 1-3.) – étellift karbantartás;
- Szivárvány Bölcsőde (Maglódi utca 29.) – 3 db csoportszobában laminált parketta elhelyezése;
- Bóbita Óvoda (Halom utca 7/B.) – 2 db csoportszobában és 2 db öltözőben PVC cseréje;
- Csodafa Óvoda (Újhegyi sétány 15-17) – a közlekedő lépcső PVC burkolat és pihenő PVC cseréje;
- Fecskefészek Bölcsőde (Gépmadár utca 15.) – 1 db vizesblokkban a padlóburkolat csere;
- Apraja Falva Bölcsőde (Újhegyi sétány 5-7.) - pincei HMV hálózat korszerűsítése, két vizesblokk karbantartási munkáinak elvégzése;
- 11 intézményben (óvoda, bölcsőde) homokcsere.

Bárka létesítmények

- Mádi utca 86. - Család- és Gyermejköltségtérítési Központ – a viharkárban megsérült tetőfelület veszélytelenítése és karbantartása

2.1.3 Egyéb dologi kiadások

Értékbecslés

Azokra az értékbecslésekre képzett keretösszeg, amelyet a Vagyonkezelő összeférhetetlenség miatt nem végezhet el. A 2019. évben a rendelkezésre álló módosított keretösszeget teljes mértékben felhasználtuk.

Felfestések, prizmák

Meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újrafestésére, veszélyes csomópontok és gyalogátkelőhelyek jelölésének felújítására került sor májustól novemberig a közútkezelővel történt egyeztetés alapján.

Felhalmozási feladatokkal kapcsolatos hatósági díjak és egyéb dologi kiadások

Mint azt a sor elnevezése is mutatja, ezen a soron döntő többségében a felhalmozási feladatok kapcsán fizetendő hatósági díjak kerülnek elszámolásra. Az év elején kalkulált összeget jelentősen emelnünk kellett, tekintettel arra, hogy a 2019. év a felhalmozási feladatok éve volt, rengeteg beruházást hajtottunk végre, amelyek jelentős hatósági eljárási költséget vonzott magával.

Karácsonyi díszkivilágítás

2019. december 1-től, 2020. január 6-ig zavartalanul működött a karácsonyi díszkivilágítás, a Kőrösi Csoma Sétányon, az Újhegyi sétány megújított szakaszán a Mélytónál elhelyezett karácsonyfán, valamint a Kőér utcában (Óhegy utca - Harmat utca között). A keret magában foglalja az fel- és leszerelési díjakat a szükséges javításokkal, valamint a teljes üzemeltetési költséget az oszlopbérlettől a felhasznált energia díjáig.

Kátyúzások, gyorsjavítások

A közutak és járdák hibáinak javítását, valamint az év közben lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatokat folyamatosan végeztettük el a fedezet terhére. A megkötött szerződés 2020. március 31. napjáig volt érvényben.

Kiemelt projektek tanulmánytervei

A keret terhére a két alábbi tanulmány-, illetve koncepciótervet készítettük el:

- az Újhegyi Közösségi Ház szellőzésének koncepcióterve, és
- a Gergely u. 26. orvosi rendelő bővítésének tanulmányterve.

Óhegy park geofizikai felmérése

A talajmozgás megfigyelése, a 2011. évben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetése, a mérési eredmények feldolgozása (negyedévente jelentések készítése) és a bányahatóság által előírt negyedéves vizsgálatok elvégzése történt a keret terhére.

Csapadékvíz szikkasztó árkok tisztítása

A Polgármesteri Hivatal által jóváhagyott szikkasztó árkok tisztítását végeztettük el a Zöldpálya utcán és a Magyarfalva utca mentén. A feladat a megjelölt szakaszokon az árkok újbóli kiásása, a benőtt növényzet kitakarítás és a padkarendezés volt.

Sebességmérők karbantartása

A kerületünkben működő sebességmérő berendezések folyamatos ellenőrzését, karbantartását és gyorsjavítását tartalmazza ez a költségcsomag.

Olajfogó műtárgy üzemeltetése

Önkormányzati rendelet szerinti mértékű parkolóépítés esetén (min. 20 db) szennyvíz előtisztító berendezés létesítését írja elő. Ennek üzemeltetése, a keletkezett veszélyes hulladék elszállítása, a berendezés tisztítása csak erre a célra feljogosított szakcéggel végezhető. A fenti összeg a már meglévő Farkasalma utcai tisztító berendezésre vonatkozik, de ez a jövőben – a parkoló építésekkel együtt – (pl. Veszprémi utca) nőni fog.

Utcanevtáblák, tájékoztató táblák

Régi utcanevtáblák pótlását, újak kihelyezését, valamint tájékoztató táblák kihelyezését végeztük áprilistól folyamatosan, a Polgármesteri Hivataltól kapott adatok alapján.

Vaspálya utca 57. szám alatti lakóépület bontása

A telek értékesítése miatt a lakóépület a 2019. évben kiürítésre, majd bontásra került.

Vaspálya u.58. alatti lakóépület bontása

A lakóépület kiürítése áthúzódott 2020. januárra, így a bontása is csak 2020. I.

negyedévében történhet meg.

Műszaki ellenőri feladatok felhalmozási sorokhoz

Az alábbi kerületi projektek kapcsán vettük igénybe a műszaki ellenőrök segítségét:

- Keresztury Dezső Általános Iskola fűtőkorszerúsítése;
- Óhegy park alatti ürgek teljes körű műszaki ellenőrzése;
- Helytörténeti gyűjtemény (Füzér utca 32.) felújítása;
- Újhegyi sétány II. ütem (Mádi utca – Harmat utca közötti szakasz);
- Újhegyi sétány III. ütem (Bányató utca – Gergely utca közötti szakasz);
- Óhegy parki játszótérek I. ütem;
- Sportliget I. ütem;
- Újhegyi uszoda felújítása;
- tervezések során a kivitelei és engedélyes szakági tervek felülvizsgálata.

Méltányossági berendezési tárgy javítása

Kérelemre a lakástörvény szerint a bérlő kötelezettségi körébe tartozó berendezési tárgyak (konvektor, elektromos bojler, tűzhely) javítását, végeztük el a fedezet terhére az Önkormányzat jóváhagyása után.

Állomás utca 8. garázsok elbontása

A garázsok elbontása 2018-ban megtörtént, ám a szükséges kiegészítő munkák (tűzfalak vakolása, tereprendezés) befejezése áthúzódott a 2019. I. félévére.

Intézményekben energiamegtakarítási munkák

Az igénybejelentésekkel párhuzamosan az alábbi feladatokat láttuk el a költségsor terhére: lámpatestek cseréje takarékos ledesre, csaptelepek cseréje kétkarosról egykarosra, gépészeti vezetékek hőszigetelése.

2.2 Felhalmozási feladatok

Felhalmozási feladatok tervezése

A 2018. évről áthúzódó tervezési feladatok:

- jelzőlámpás gyalogátkelőhelyek kialakításának tervezése;
- Farkasalma utca tervezés;
- Királydombon hiányzó csapadécsatornák kiépítésének tervezése;
- Keresztury Dezső Általános Iskola előtt parkoló tervezés;
- Keresztury Dezső Általános Iskola felújítás III. ütemének tervezése;
- Útfelújítások tervezése 2019-re (Albert Camus utca);
- Virágcsarnok tervezése;
- Tengersizem Orvosi Rendelő felújításának tervezése;
- Vásárló utca kertészeti tervezés;
-

2019. évi tervezési feladatok:

- Aprók Háza Óvoda homlokzat tervezés;
- Fecskefészek Bölcsőde konyha felújítás tervezése;
- Gézengúz Óvoda homlokzatfelújítás tervezése;
- intézményi homlokzatfelújítások tervezése
- intézményi lapostető felújítások tervezése
- intézményi udvarok tervezése
- Keresztury Dezső Általános Iskola IV. ütem tervezése

2019. évi Éves Működési Jelentés

- Kertváros WC tervezése (Continental);
- Kőrösi Csoma Sándor úti átjáró tervezése;
- Mocorgó Óvoda építésének tervezése;
- Napsugár Bölcsőde lapostető felújítás tervezése;
- Pongrác Idősek Klubja belsőépítészeti tervezés;
- Szervátiusz Jenő Általános Iskola bővítésének tervezése;
- Újhegyi ltp. belső utak tervezése VI. ütem;
- Újhegyi Orvosi Rendelő tervezése;
- Újhegyi Uszoda felújítás tervezése;
- Útfelújítások tervezése 2020-ra;
- Veszprémi utcai parkoló építés tervezése;

Bihari utca 23. kerítés szakaszos cseréje

A Szállás utcai oldalon a régi, statikailag már nem megfelelő beton kerítés elbontása után, új korszerű drótfonatos kerítésszakasz épült, a szükséges alapozási és lábazatkészítési munkákkal együtt. Új távirányítós nagykapu és külön személybejárat is készült.

Intézményi eszközök cseréje

A keret terhére az alábbi feladatokat végeztük el:

- Emberbarát Alapítvány - HMV tartály csere;
- Szivárvány Bölcsőde (Maglódi út 29.) - kazáncsere;
- Egyesített Bölcsődék Központja (Kőrösi Csoma Sándor sétány 8.) - kazáncsere;
- Póka Egon Zeneiskola (Cserkesz utca 39.) - kazáncsere.

Balatonlellei faház

A régi elavult faház elbontása után, korszerű, energetikai előírásoknak megfelelő, új könnyűszerkezetes épület készült, mely 64 gyermek és 4 felnőtt elhelyezésére alkalmas, a szükséges vizesblokkokkal, új kondenzációs kazán fűtés kialakításával.

Közvilágítás kiépítése

Lakossági, rendőrségi és közútkezelői igény alapján 2019. évben a Váltó utca (a Nemes utca és Paprika utca között), a Rákosvölgyi köz (a Rákosvölgyi utca és Váltó utca között), a Korponai utca (az Állomás utca 2-nél) és a Sörös utca közvilágítását fejlesztettük a közbiztonság növelése érdekében. A szükséges előkészítést követően augusztus végére elkészültek a munkák.

Óhegy park beruházási munkák

Az Óhegy parki üregrendszer folyamatos (negyedéves) ellenőrzés alatt áll. A vizsgálatok alapján a szakértők szerint a 2019. évben el kellett végezni a lakópark parkolója alatti lefedett szellőző tömedékelését, melyhez a társasház lakóival egyeztetéseket kellett folytatnunk. Ezen túlmenően a 123. számú pinceág boltozat megerősítését is elvégeztük. A kivitelező kiválasztása után a munkák májusban megkezdődtek és szeptember közepére befejeződtek. Ebből az összegből valósult meg a katlan melletti térfigyelő kamera telepítése is május hónapban.

Óhegy parki játszótér kialakítása I. ütem

Az Óhegy park középső területén lévő két régi játszótér helyén megépítésre került két teljesen új, a mai kor igényeknek megfelelő 0-7 és 7-14 éves korú gyermekek számára megfelelő játszótér. A játszótérek biztonságos öntött gumiburkolatot kaptak, valamint a szükséges helyeken napvitorlák árnyékolják a játszóeszközökön és a homokozókban játszó gyermekeket. A játszótérek környezetében új növények telepítése, öntözőrendszer és

2019. évi Éves Működési Jelentés

közvilágítás kiépítése is történt. Az Óhegy utca és Kőér utca sarkánál lévő régi sportpályáknál a továbbépítést biztosító bontások is elkészültek, a sportpályák megépítése egy későbbi ütemben történik majd meg. A Szlávy utca és Száraz utca kereszteződésénél kiépítésre került egy „zöldhulladék tároló” pont.

Sportliget beruházás I. ütem

A Sportliget ezen ütemének területén többféle sportolásra alkalmas pálya, asztal (kosárlabda-, műfüves futballpálya, lánitenisz-, disc golf pálya, asztalitenisz és teqball asztalok, petanque, dühöngő, stb.) került megépítésre, kihelyezésre, valamint az ezekhez kapcsolódó, megközelítést biztosító új, térköburkolatos járófelületek is kialakításra kerültek. A sportpályák használatához szükséges sportvilágítás is megépült. A zöldterületek locsoló, öntöző rendszerrel lettek ellátva. Kialakításra került egy kutyafuttató állatjátékokkal. A területen új közvilágítás és a térfigyelő rendszer is épült.

Zászlórudak kihelyezése

A 2019. évben nem került sor a keretből felhasználásra, mivel igény nem érkezett.

Farkasalma utca – Medveszőlő utca vízelvezetés és parkolóhelyek kialakítása

Ezen keretből a Noszlopy utca – Petrőczy utca – Kada utca – Száraz utca által határolt területen belüli útpályák, járdák és parkolók újultak meg, illetve új parkolók épültek. A feladat összetettségét növelte, hogy itt készült először közterületi parkolóhoz szennyvíz előtisztító berendezés is. Összesen több, mint 1,3 km hosszon mintegy 6 300 m² (különböző szélességű) útpálya újult meg, mellyel együtt 2 000 m² járda is új burkolatot kapott a területen. A közbeszerzési eljárás lefolytatása után a munkák április végén kezdődtek és július végére befejeződtek.

Bajcsy-Zsilinszky Kórház környezetében parkolóépítés

A Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet környezetében (három utcában), összesen négy helyszínen létesültek új parkolók. A Szentimrey utcában két helyszínen 21 db, illetve 5 db, a Bodza utcában 7 db, még a Sörgyár utca 150 méter hosszú szakaszán összesen 39 db parkolóhely került kialakításra, így a korábbi elképzeléseken javítva végül a területen összesen 59 helyett 72 db új parkolóhely létesült szeptember elejére.

Faültetés

Tekintettel arra, hogy a 2019. évtől az önkormányzati összeférhetetlenség miatt a Vagyonkezelő fogja előre megkérni a fakivágási engedélyeket, és a Vagyonkezelő a pótlásra kötelezett is, az egységes kezelés érdekében szükségessé vált faültetésekre külön költségkeretet biztosítani. A 2019. évben összesen 90 db, a Polgármesteri Hivatallal egyezettett típusú fát ültettettünk el az Önkormányzat által kijelölt helyekre november végéig.

Református templom és Conti kápolna díszkivilágításának tervezése

A tervek elkészültek, a Fővárosi Önkormányzat az ide vonatkozó rendeletébe csak a 2019. decemberi közgyűlésén emelte be e két helyszínt.

Újhegyi lakótelepen parkolók kialakítása

Az Újhegyi lakótelepen a parkolóhely bővítési program részeként a Harmat utca – Újhegyi sétány – Bányató utca – Tavasz utca területen belüli hat különböző helyen és mértékben, összesen 108 db új parkoló kialakítása történt meg közel 2 000 m²-en. A parkolók burkolata – az Agyagfejtő utcai parkolókhöz hasonlóan – ebben az esetben is vízáteresztő, úgynevezett öko-drén rendszerű térköből épült meg augusztus végére.

Gyakorló utcai jelzőlámpás gyalogátkelőhely kialakítása

Ebből a keretből a Gyakorló utcában a szakközépiskolánál (csak a fő pályán) lévő gyalogátkelőhely „nyomógombos zöld” jelzőlámpás kialakítását kellett megvalósítani. Ez az összeg magában foglalja a közvilágítás szükséges átalakítását, a szervizúton forgalomcsillapító küszöb kialakítását és új jelzőtáblák kihelyezését is. A forgalomirányító berendezés figyelembe veszi a közeledő autóst, illetve gyalogost, valamint vakok részére hangot ad ki.

Keresztury Dezső Általános Iskola fűtéskorszerűsítése

A fedezet terhére készült el az iskola „B” épületének fűtéskorszerűsítése a hőközpont korszerűsítésével együtt. A hőközpont primer oldalának megújítását a FŐTÁV végezte el saját költsége terhére, a secunder oldal kivitelezése az épület fűtési hálózatának (vezetékek, radiátorok, szelepek cseréjével) és a pincei víznyomócső, valamint a tüzivíz hálózat cseréjével a kivitelező feladata volt. A munkálatok a fűtési szezon kezdetére elkészültek, a beüzemelés a fűtési szezonban megtörtént.

Intézményekben kamerák, riasztók kiépítése

A 2019. évben összesen 11 óvodában és 6 bölcsődében került felszerelésre kamerarendszer, mely a vagyonvédelem mellett a biztonságot is szolgálja.

Agyagfejtő utca 6-12. parkolóépítés

A parkolási helyzet jelentős javítására az Agyagfejtő utca 6-12. számú ingatlan mögötti területen, a korábbi dühöngő területének felhasználásával összesen 31 db új parkoló került kialakításra. A parkolók két irányból is megközelíthetőek az újonnan megépített útsatlakozásokon keresztül. A parkoló kialakítása augusztus közepére elkészült.

Harmat utca 158. játszótér átalakítása

A munkák során a játszótér bekerítésre került, valamint több játszóeszközt áthelyeztünk. Az átalakítás november elejére készült el.

Óhegy parkban padok kihelyezése

A felújított sétálóutak mellé 12 db pad elhelyezésére kapott a Vagyonkezelő megbízást. Egyeztetve az Óhegy park fejlesztési terveivel, valamint lefolytatva a szükséges pályáztatást, augusztus közepére a padok kihelyezésre kerültek.

Gyermeksziget Bölcsőde és Csodafa Óvoda – kerítés építés

A fedezet terhére az óvoda és a bölcsőde közötti kerítést új magasabb, biztonságosabb kerítésre cseréltük.

Kékvirág Óvodában aszfaltburkolat építése

A fedezet költségkeretét biztosított a gazdasági bejárat aszfalt burkolatának cseréjére, a régi burkolat elbontásával, új rétegrenddel.

Gézengúz Óvodában kerítés építés

A Gézengúz Óvodában az udvar hátsó, Zágrábi utcai kerítésszakaszának cseréjét végeztük el, melynek során a régi dróthálós kerítés elbontásra került és helyette előregyártott táblás kerítés épült, zsalukő lábazattal, nagykapu kialakításával.

Cserkesz utca 39. Póka Egon Zeneiskola tető felújítása

A Zeneiskola teteje az esőzések során folyamatosan beázott, mivel az elöregedett azbeszt rombuszpala fedés átengedte a nedvességet. A tető felújításra került, a tetőléc cserélve lettek, a gerendák részlegesen ki lettek cserélve, illetve meg lettek erősítve, a teljes bádogos szerkezetet felújítottuk, új fedés került felhelyezésre, illetve új villámvédelmi rendszert kapott az épület. A kivitelezési munkák 2018-ban kezdődtek, a befejezés áthúzódott 2019. I. negyedévére.

Épületek részleges felújítása

A keret terhére az alábbi feladatokat végeztük el:

- Maglódi út 32-36. - II. épület tetőfelújítási munkái, részleges statikai megerősítéssel;
- Halom utca 9. - függőfolyosó statikai megerősítése, felújítása;
- Maglódi út 49-51. - 2 db zárt erkély felújítása;
- Füzér utca 42. - új kukatároló építése.

Gyakorló utcai lakótelepen belső utak felújításának II. üteme

Az Újhegyi lakótelepen megkezdett belső utak felújításához hasonlóan a Gyakorló utcai lakótelepen is szükségesnek tartottuk az utak felújítását, amit két ütemben végeztük el. A II. ütem keretein belül a Hatház utca és az Erdősi utca útjait, parkolóit, a Gépmadár utca 10-20 számú ingatlan előtti területet újítottuk meg, valamint a Gépmadár utca 9-13. szakasz óvoda felőli oldalát is befejeztük augusztus végére.

Járdafelújítás

Ezen feladatsoron a közutak melletti rossz minőségű járdák, illetve járdaszakaszok felújítását terveztük. A Polgármesteri Hivatallal egyeztetve a Harmat utca, az Óhegy utca, a Ceglédi utca, a Havas Ignác utca, a Sörgyár utca és a Tündérfürt utca egy-egy szakaszán újult meg és vált balesetmentessé a járda felülete szeptember végére.

Kápolna utca 3-19. burkolt felület felújítása

A Kápolna utcai épületek melletti területek és balesetveszélyes lépcsők felújítása, kertépítészet és automata öntözőrendszer kiépítése valósult meg ezen beruházás keretében. A munkák során növeltük a parkolóhelyek számát, valamint két Kápolna utcai terület is díszburkolatot kapott. Sok helyen teljes szerkezetű átépítésre volt szükség és a támfalakat is javítani kellett, továbbá az épületek mögötti (Román utca felőli) részén a meglévő parkolók kaptak új burkolatot. A kivitelezési munkák 2018. szeptember második felében megkezdődtek és december 3. napján fejeződtek be, a kifizetésre 2019-ben került sor.

Kolozsvári utca 29-31. nyílászárócsere

A feladat két részletben folyt: az I. ütem befejezése áthúzódott a 2019. év áprilisára, mely keretén belül az állandó beázást okozó elavult, tetőtéri ablakokat cseréltük ki. A II. ütemben a nyitott függőfolyosók nem hőszigetelt bejárati ajtajait cseréltük korszerű, műanyag, hőszigetelt bejárati ajtókra.

Kőrösi Csoma Sándor átjáró felújítása

A Kőrösi Csoma Sándor út 2-4. és a Kőrösi Csoma sétány közötti közforgalom számára átadott terület kiskockakő burkolatának átépítését követően az ott található favermek kaptak vízáteresztő, botlásmentes burkolatot április hónapban.

Lakásfelújítások

A 2019. évben összesen 83 db lakás felújítása készült el. Ebből 21 db lakás felújítása 2018. évről húzódott át, míg 62 db lakás felújítására 2019. évben kötöttünk új szerződést. A Vaspálya utca 57. és 58. épületek kiürítése miatt 8, a Hős utca 15/a-b kiürítése miatt 13, a Bihari utca 8/c-ből való kiköltöztetés miatt 9, a Gyömrői 88/a-b épületek kiürítése miatt 7, valamint egyéb okok miatt további 25 lakás került teljes felújításra. A felújítások a legtöbb esetben teljes körűen (nyílászáró csere, komplett gépészeti és elektromos felújítás, burkolatcsere, tisztasági festés) készültek el.

A különszolgáltatási díjat fizető lakásokban a Körösi Csoma Sándor út 40-ben három strangon, 15 db lakásban gázkészülék csere történt, a szükséges kéménybéleléssel.

Lavotta utcai lakótelep belső útjainak felújítása I. ütem

A keret terhére végeztük el az előregedett aszfaltfelületek felújítását, valamint 26 új és 29 db legalizált többletparkoló kialakítását a Harmat utca – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Lavotta utca által határolt területen belül. Az I. ütem során a Lavotta utcai oldal, a Szentimrey utca folytatásának tekinthető utca a Mádi utca 165-171. számú ingatlan előtt, továbbá a Harmat utca 158-164. számú épületek környezete újult meg. A munkák 2018. szeptember 20. napán kezdődtek meg, és decemberre terveztük a befejezést, azonban Sa fakivágási engedély kiadás módjának megváltoztatása és annak elhúzódása miatt a munkák februárban fejeződtek be.

Lavotta utcai lakótelep belső útjainak felújítása II. ütem

Az előregedett aszfalt felületek felújítása valósult meg a Harmat utca – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Lavotta utca által határolt területen belül, az I. ütemből kimaradt, 3 db U alakú területen. A munkák során 6 000 m² burkolt felület kapott új kopóréteget, melynek több mint 40%-a parkoló. A kivitelezés az eredeti terveknek megfelelően augusztus végére elkészült.

Méltányossági berendezési tárgy csere

A keret terhére az alábbi berendezési tárgy cseréket végeztük el:

- a Maglódi út 10/a III.lh. I. em. 45. számú lakásban Héra cserépkályha cseréje MIKA minikazánra;
- a Martinovics tér 4/a fszt. 2. számú lakásban fűtés átalakítási munkák;
- az Ihász utca 30. fszt. 8. számú lakásban elektromos fűtés kialakítása;
- a Gergely utca 33. I. ép. I. lh. fszt.4. számú lakásban gázkonvektor csere;
- a Bánya utca 20. fszt.5. számú lakásban fűtőkorszerűsítés.

Méltányossági nyílászáró csere

A 2019. évben a fedezet terhére 9 db bérlemény nyílászáróinak cseréjére került sor.

S1 – felújítás

Az alábbi munkák készültek el a 2019. évben:

- a Bánya utca 35. víznyomócső cseréjének I. üteme, melynek befejezési határideje áthúzódik 2019. első félévére; a II. ütem szakasza 2019-ben elkezdődött, befejezési határideje áthúzódik 2020. I. negyedévére;
- a Dréher villa tető gardrób feletti belső fűdémszakasz felújítása;
- a Halom utca 42. - kamerarendszer felújítása;
- a HopTop és a MONYÓ Sörfőzdék kialakításához építési engedélyezési tervek;
- az 5. számú raktárépület állagmegóvása miatt a hátsó falak vízelvezetésére, és a szükséges támfalak megépítésére kiviteli tervek készülnek, melyeknek befejezési

2019. évi Éves Működési Jelentés

határideje áthúzódik 2020. I. negyedévére;

- az 5. számú raktárépület magas- és lapostetőinek állagmegóvására, illetve felújítására kiviteli tervek készülnek, melyeknek befejezési határideje áthúzódik 2020. I. negyedévére;
- a Halom utca 42. épület „E” lakótorony tetőfelújítása. A felújítási munka során a fedélszerkezet kisebb statikai megerősítései, a teljes cserépfedés cseréje és részleges bádогоzási munkák készültek el;
- a Halom utca 42. 36. számú épület lapostető szigetelésének felújítása.

Szárnyas utca 20-22. burkolatfelújítása

A 2017. évben a Szárnyas utca ezen részén az útburkolat felújítása elmaradt. A gázvezetékek FŐGÁZ általi rekonstrukciója után nyílt lehetőség a belső út és parkoló felújítására. A kivitelezést a 2018. év második felére terveztük, de a fakivágási eljárás új rendje miatt csak a 2019. év elején készülhetett el. Ezzel a résszel fejeződött be a Szárnyas utca és környezetének vízelvezetési problémáinak megoldása és az érintett útszakaszok felújítása.

Újhegyi lakótelepen belső utak felújítása IV. ütem

A 2015. évben megkezdődött belső utak felújítási munkáinak IV. ütemeként a Harmat utca – Újhegyi sétány – Mádi utca – Sibrik Miklós út által határolt terület belső útjainak és parkolóinak (tervvel rendelkező) felújítását végeztük el, mellyel mintegy 16 720 m² aszfalt burkolat újult meg. A kivitelezési munkák – koordinálva az Újhegy sétány II. ütemének építésével – még 2018. október elején kezdődtek és decemberre befejeződtek.

Újhegyi Uszoda felújítása

A felújítás I. ütemében légkezelők, légtechnika beépítése, medencetér újraburkolása, medencetérben szervízhid létesítése, továbbá új hőközpont kialakítása fog megtörténni. A kivitelezés munkák befejezése áthúzódik a 2020. évre.

Gesztenye Óvoda udvarfelújítása

A keret terhére az óvoda udvara teljes felújításra került: új színes, öntött, vízáteresztő gumiburkolatok készültek, új játékok és egyéb kerti berendezések, párapapuk, ívóutak, homokozók, és automata öntözőrendszer került telepítése, új kerítés épült, valamint a zöldfelület rendezése is megtörtént.

„Gyöngyike-tömb” felújítása

- Gyöngyike Bölcsőde (Salgótarjáni út 47.): Az óvoda és bölcsőde közötti kerítés bontásra került, új kerítés építettünk, a pincei falszakasz injektálása, a homlokzat hőszigetelése, színezése járulékos munkákkal megtörtént. 1 db homlokzati nyílászárót cseréltünk, továbbá elvégeztük a játszóudvar bontási és építési munkáit, új elektromos árnyékolók beépítését és a padlásfödém hőszigetelését.
- Gyöngyike Óvoda (Salgótarjáni út 47.): Az utcai kerítés elbontásra került, új kerítés építettünk. Megtörtént a pince falszakasz injektálása, az udvari homlokzat hőszigetelése, színezése járulékos munkákkal, új elötető építése és a padlásfödém hőszigetelése.
- Gyermekek Átmeneti Otthona (Salgótarjáni út 47.): A homlokzat hőszigetelése, színezése és a padlásfödém hőszigetelése készült el.
- Idősek klubja (Salgótarjáni út 47.): Bontásra került az utcai kerítés, új kerítést építettünk, továbbá megtörtént a pince falszakasz injektálása, az udvari homlokzat hőszigetelése, színezése járulékos munkákkal, új elötető építése és a padlásfödém hőszigetelése.

Kékvirág Óvoda lapostető felújítása

A lapostető rétegtrendje a mai korszerű előírásoknak megfelelő hőszigeteléssel, illetve az új PVC lemez csapadék elleni szigeteléssel került kialakításra.

Újhegyi Közösségi Ház nyílászárók cseréje (szellőzés miatt)

A nagyobb rendezvényeken állandó panasz volt, hogy a szellőzés nem elegendő, ezért első ütemben a fix nyílászárókat nyíló ablakokra cseréltük.

Újhegyi sétány II. ütem (Harmat utca – Mádi utca közötti szakasz)

A sétány ezen szakasza komplex módon megújításra került: a meglévő támfalak elbontásával kitágultak a terek, a közlekedés akadálymentesítése megtörtént. A sétány a felújításának korábbi, I. üteménél alkalmazott új burkolatokat, járófelületeket kapott, továbbá az ott lévő játszótér átépítésre, korszerűsítésre került. A zöldterületek locsoló-, öntözőrendszerrel lettek ellátva és új növényekkel lettek beültetve. A sétány ezen szakaszán két „páraerdő” és egy „felhőgyár” páraoszlop terület kiépítésre. A projekt keretei között a Csodafa Óvoda és a Gyermeksziget Bölcsőde kerítése teljes körűen átépítésre kerül. A kivitelezési munkák befejeződtek.

Újhegyi sétány III. ütem (Bányató utca – Gergely utca közötti szakasz)

A sétány ezen szakasza – hasonlóan az I. és II. ütemhez – komplex módon megújításra került, oly módon, hogy a közlekedés akadálymentesítése is megtörtént. A sétány a felújításának korábbi ütemeinél alkalmazott új burkolatokat, járófelületeket kapott, továbbá néhány megállító játék is elhelyezésre került. A zöldterületek locsoló-, öntözőrendszerrel lettek ellátva, a régi növényzet egy része megmaradt és új növények is telepítésre kerültek. A sétány ezen szakaszán egy „páraerdő”, egy „felhőgyár” páraoszlop és egy tájékoztató pont kiépítésre is sor került. A projekt keretei között a Aprók Háza Óvoda és a Apraja Falva Bölcsőde kerítése teljes körűen átépítésre kerül. A kivitelezési munkák befejeződtek.

IV. 2019. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA

A 2019. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés Előirányzott Kompensáció elszámolását az alábbi táblázat alapján kívánjuk bemutatni.

SORSZÁM	megnevezés	Közszolgáltatási Tevékenység				Egyéb Tevékenység önkormányzati	Egyéb Tevékenység saját
		ingatlankezelés (a)	vagyongazdálkodás (b)	fizetőparkolás (c)	közvetett (d)		
1	Költségek (2+6+10)	288 189 713	22 667 918	103 675 950	471 239 259	0	211 156 328
2	Anyag jellegű ráfordítások (3+4+5)	50 721 939	1 420 426	29 343 066	180 555 104	0	79 522 933
3	anyagköltség	8 524 206	548 019	6 337 882	25 378 061	0	-18 751 392
4	igénybevett szolgáltatás	41 420 953	872 407	22 837 148	138 040 894	0	117 025 717
5	egyéb szolgáltatás	776 779	0	168 036	17 136 149	0	-18 751 392
6	Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	237 467 774	21 247 492	74 332 884	258 378 864	0	65 530 551
7	bérlőköltség	183 138 284	15 835 342	55 754 953	197 741 962	0	44 893 801
8	személyi jellegű egyéb	19 666 029	1 944 381	8 790 414	19 747 172	0	11 753 376
9	bérlőutalások	34 663 461	3 467 769	9 787 517	40 889 730	0	8 883 374
10	Értékpótlás				32 305 291	0	66 102 844
11	Ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)	1 542 491 170	1 970 001	0	0	0	0
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	686 113 293					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	856 377 877	1 970 001				
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
15	fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
16	Közszolgáltatási Tevékenység Költsége (1+11)	1 830 680 883	24 637 919	103 675 950	471 239 259	0	211 156 328
17	Közszolgáltatási Tevékenység Költsége [16(a)+(b)+(c)+d]		2 430 234 010				
18	Közszolgáltatási Tevékenységgel összefüggő beruházás	0	0	0	0	0	
19	Közszolgáltató Közszolgáltatási Tevékenységgel összefüggő beruházásai [18(a)+(18(b))]		0				
20	Egyéb Bevételek és Ráfordítások Egyenlege	24 480 171					0
21	Pénzügyi Bevételek és Ráfordítások Egyenlege	45 345					-15 378 504
22	Ésszerű Nyereség		0				-12 480
23	Kompenzáció (17+19+20+21+22)	1 840 527 656	25 594 605	106 906 286	481 730 980		
24	Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]		2 454 759 526				
25	Bevételek (27+28+29+30+31)	846 118 644	0	95 524 031	0		
26	Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32		941 642 675				
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	535 318 517					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	310 800 127					
29	egyéb bevételek						
30	fizetőparkolás			95 524 031			
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	Egyéb Tevékenység Nyereségének az Ésszerű Nyereség arányát meghaladó része		0				0
33	Támogatás (24-26)		1 513 116 851				

2019. évi Éves Működési Jelentés

Ésszerű nyereséget az Éves Szerződésben nem határoztunk meg.

A 2019. évi kompenzáció különbözetét a 7. sz. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 8.7 és 8.8 pontjai alapján történik.

7. táblázat

	Összeg (Ft)
2019. évi Előirányzott / Kifizetett kompenzáció	2 654 094 139
2019. évi Jogos Kompenzáció	2 454 759 526
2019. évi Alul (-)/Túlkompenzáció (+)	199 334 613

V. 2020. ÉVI ÜZLETI TERV

A bevételek és költségek/ráfordítások tervezése egy vállalat életében meghatározó feladat, amelyhez legjobb tudása szerint igazodnia kell, figyelnie kell annak alakulását, hogy még év közben megtehesse azokat a szükséges lépéseket, amellyel likviditását fenntarthatja.

Az Önkormányzat 2020. évi költségvetése tervezése időszakában folyamatos egyeztetéseket és tárgyalásokat tartottunk az Önkormányzattal, hogy a tervszámok a lehetőségekhez mérten a legpontosabban kerüljenek meghatározásra.

A költségvetés tervezés azért is fontos, mert a következő évi üzleti tervünket ahhoz igazítva kell elkészítenünk.

A tervszámok analitikájának elkészítése, annak alátámasztása pontos munkát, körültekintést és szakirányú (műszaki, kezelési, pénzügyi) felkészültséget igényel, továbbá nagy hangsúlyt fektetünk az üzleti terv végrehajtására, a terv-tény adatok folyamatos, naprakész összehasonlítására.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. október 22. napján, a 362/2015. (X. 22.) számú KÖKT határozatával fogadta el a 2016. január 1. napján hatályba lépő „új” Közszolgáltatási Keretszerződést, amely alapján a közszolgáltatási tevékenység ellentételezéseként az Önkormányzat által biztosított kompenzációt az Önkormányzat támogatásként nyújtotta a Vagyonkezelőnek.

A 2020. évi Üzleti Terv alapját képező megállapodás az Éves Szerződés, melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 411/2019. (XII.19.) KÖKT határozatával fogadott el.

A 2020. évi Üzleti Tervünket a Jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyonkezelő Felügyelőbizottsága és az Önkormányzat elé.

VI. 2020. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

A 2020. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 2. sz. mellékletét képező Előirányzott Kompenzáció szerves része az Üzleti Tervnek, valamint melléklete a 2020. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésnek. Az anyagköltségek, személyi jellegű kifizetések, illetve a közvetített szolgáltatások meghatározott arányban befolyásolják a kompenzáció mértékét.

A 2020. évi Éves Közszolgáltatási Szerződést 2019. decemberben fogadta el az Önkormányzat Képviselő-testülete, majd 2020 februárjában – a 2020. évi költségvetéssel összhangban – módosította azt. A 8. táblázatban a jelenleg hatályban lévő, módosított kompenzáció szerepel.

sorszám	megnevezés	Közszolgáltatási Tevékenység				Egyéb Tevékenység	
		ingatlankezelés (a)	vagyongazdálkodás (b)	fizetőparkolás (c)	közvetett (d)	önkormányzati (e)	saját (f)
1	Költségek (2+6+10)	473 799 351	25 625 018	134 969 287	440 250 086	0	214 234 488
2	Anyag jellegű ráfordítások (3+4+5)	128 359 829	6 942 228	36 565 340	111 597 865	0	124 434 738
3	anyagköltség	20 351 158	1 100 674	5 797 351	17 693 587		1 957 230
4	igénybevett szolgáltatás	98 201 930	5 311 164	27 974 383	85 378 158		121 534 366
5	egyéb szolgáltatás	9 806 741	530 389	2 793 606	8 526 121		943 143
6	Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	345 439 523	18 682 790	98 403 947	300 330 046	0	33 221 925
7	bérlőköltség	264 756 403	14 319 115	75 420 076	230 182 992		25 462 394
8	személyi jellegű egyéb	28 395 872	1 535 766	8 089 016	24 687 776		2 730 914
9	bejárások	52 287 247	2 827 909	14 894 855	45 459 278		5 028 617
10	Értékesítéskénés				28 322 175		56 577 825
11	Ingatlanokkal kapcsolatos kiadások (12+13+14+15)	1 816 754 000	350 000	0	0	0	0
12	karbantartáshoz kapcsolódó külső szolgáltatások	644 900 000					
13	kezeléshez kapcsolódó külső szolgáltatások	1 171 854 000	350 000				
14	hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
15	Fizetőparkoláshoz kapcsolódó külső szolgáltatások						
16	Közszolgáltatási tevékenység költsége (1+11)	2 290 553 351	25 975 018	134 969 287	440 250 086	0	214 234 488
17	Közszolgáltatási tevékenység költsége [16(a)+(b)+(c)+(d)]		2 891 747 742				
18	Közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás		0				1 126 764
19	Közszolgáltatás közszolgáltatási tevékenységgel összefüggő beruházás [18(a)+(b)+(c)+(d)]		0				1 126 764
20	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege		15 705 149				-41 195 987
21	Pénzügyi bevételek és ráfordítások egyenlege		0				
22	Ésszerű nyereség		0				
23	Kompenzáció (17+19+20+21+22)	2 297 368 233	25 975 018	134 969 287	449 140 353		
24	Kompenzáció [23(a)+(b)+(c)+(d)]		2 907 452 891				
25	Bevételek (27+28+29+30+31)	885 000 000	0	87 000 000	0		
26	Bevételek [25(a)+(b)+(c)+(d)]+32	581 947 000	972 000 000				
27	lakásbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai	303 053 000					
28	helyiségbérleti díjak és azok közvetített szolgáltatásai						
29	egyéb bevételek						
30	fizetőparkolás			87 000 000			
31	önkormányzati bevételekkel kapcsolatosan kapott kamat						
32	Egyéb tevékenység nyereségének az ésszerű nyereség arányát meghaladó része		0				0
33	Támogatás (24-26)		1 935 452 891				

VII. ÉRTÉKELÉS

1. KEZELÉSI IGAZGATÓSÁG

Az ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelése, üzemeltetése egy komplex dolog, mely a szerződéskötéstől (bérleti) a zöldterület karbantartáson, illetve a bérleményellenőrzésen át az esetleges végrehajtásig lát el feladatokat. Az igazgatóság különböző csoportjai végzik ezen szerteágazó feladatokat.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében Vagyonkezelő a Szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti, szervezeten látja el.

2. MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG

Az igazgatóság eddigi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette. Külön csoport végzi az intézményi, illetve a lakás- és nem lakás célú ingatlanokhoz kapcsolódó karbantartási feladatokat, a nagyobb hatékonyság és a gyorsabb megvalósulás érdekében. Részt vesznek ezen kívül a beruházási feladatok tervezésében, illetve azok műszaki ellenőrzésében.

3. INGATLANÜGYI IRODA

A Vagyonkezelő tevékenységei közül a szervezeti egység feladata az ingatlanok portfólióba vétele, nyilvántartása, portfólióból történő kiadása, valamint az ingatlanok forgalmazásával, közvetítésével, cseréjével és értékbecslésével kapcsolatos tevékenységek elvégzése, valamint az Önkormányzat által részletre értékesített ingatlanok hátralékkezelése.

4. VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

A 2019. évi feladatok teljesítése az előző éveknél is hatékonyabb volt, mivel már a költségvetés elfogadásának időszakában meg tudtuk kezdeni a feladatok elvégzésére való felkészülést.

Míndezek mellett, mint a közutak üzemeltetői, folyamatosan részt veszünk – a Polgármesteri Hivatal munkájának segítésére – a közútkezelőt érintő bejárásokon, tárgyalásokon, egyeztetéseken.

5. VÁROSFEJLESZTÉSI IGAZGATÓSÁG

A Városfejlesztési Igazgatóság a Vagyonkezelő azon feladatait látja el, amelyek projektek megvalósításával foglalkozik. Feladatuk komplex, több területről vannak szakemberek: projektmenedzser, pénzügyi és műszaki szaktudással rendelkező kollégák végzik el az egy-egy projekthez kapcsolódó összes feladatot.

6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA

A fizető parkolás beindítása 2013. október 1. napján került sor. A 2017. évben

2019. évi Éves Működési Jelentés

elindult a második fizető parkolási övezet, amely kapcsán az irodai alkalmazottak létszáma nem nőtt, viszont parkolóellenőröket kellett felvenni, az új helyszínen végzendő parkolásüzemeltetés kapcsán.

7. GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG

A Gazdasági Igazgatóság végzi a pénzügyi, számviteli feladatokat, az Önkormányzattal szorosan együttműködve. A fluktuáció Igazgatóságunkon a legkisebb, így tapasztalt, rutinos kollégák segítik a társegyeségek munkáját a gazdasági területen.

8. MÁZSA TÉRI PROJEKTIRODA

A 2017. évben hoztuk létre a Mázsa téri projektirodát, mivel az Önkormányzat állami támogatást kapott a Mázsa téri multifunkcionális sportcsarnok és uszoda fejlesztés előkészítésére, melynek lebonyolításával a Vagyonkezelőt bízta meg. A feladat 2019. december 31. napjáig elkészült, és az elszámolás megtörtént az Önkormányzattal.

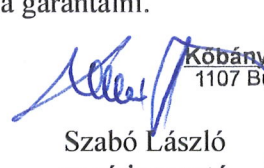
Összefoglalás

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 „új” Közszolgáltatási Keretszerződések létrejöttét megalapozta.

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

Budapest, 2020. március 23.


Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.
1475 PF.: 56
1.
Szabó László
vezérigazgató

ÜGYFÉLELEGEDETTTSÉGI BESZÁMOLÓ

2019. év során is megelégedettségi felmérést végeztünk ügyfeleink körében. A felméréshez felhasznált nyilatkozatok önkéntes válaszadáson alapultak.

A felmérés célja

- ügyfeleink elégedettségének mérése
- gyengeségek, erősségek, szükséges módosítások, fejlesztések bevezetésére vonatkozó szükségletfelmérés

A felmérés módszerei

- A kérdőív típusa: megkérdezettek személyesen kitöltött elégedettségmérésre szolgáló ívek.
- A kérdőívek kitöltése: önkéntes és anonim.
- A felmérés megtervezésénél, az adatfelvétel módszerének kiválasztásánál társaságunkra jellemző speciális tulajdonságcsoportokat vettük figyelembe:
- A Vagyongézelő speciális helyzetéből adódóan egyszerre önkormányzati feladatok végrehajtója, valamint szolgáltatást nyújtó szervezet is.
- Az egyes szolgáltatások az ügyfélfogadás szempontjából különböző adottságúak, továbbá a szolgáltatások területileg is eltérő helyszíneken vehetők igénybe.
- Az ügyfelek tekintetében megállapítható, hogy eltérő életkorúak, eltérő szociális helyzetűek, továbbá képzettségüket tekintve színes kép és széles spektrum mutatkozik.

A mérés folyamata

- Társaságunk ügyfélfogadási idején személyesen megjelenő ügyfeleinket kollégáink szóban tájékoztatták a felmérés céljáról és átadták részükre a kérdőívet. A kitöltésre felkért személyek jelentős része szívesen vállalkozott a válaszadásra.
- A kitöltött kérdőíveket a helyben kellett kitölteni és leadni.

Kérdéssor típusa

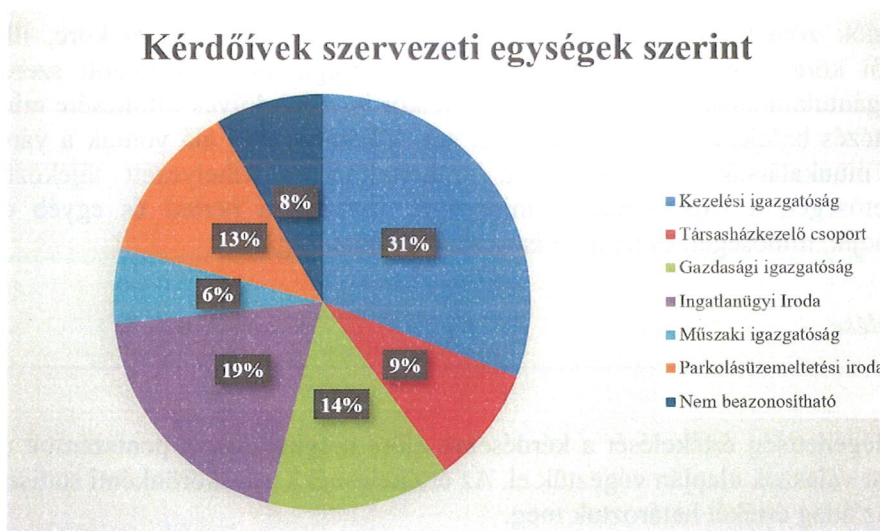
Skála”, un. minősített sorrendű.

A kérdőívek értékelése

A kitöltött kérdőívek adatait táblázatba rögzítettük és ezt követően értékeltük ki. A válaszok feldolgozásával egy általános kép körvonalazódott az ügyfelek szolgáltatásokról, valamint cégünk arculatáról alkotott véleménye alapján. A megelégedettségi felmérést a Kezelési igazgatóság, a Társasházkezelő csoport, a Műszaki igazgatóság, a Gazdasági igazgatóság, az Ingatlanügyi iroda, a Városüzemeltetési divízió és a Parkolásüzemeltetési iroda helyszínén végeztük el.

Összesen 120 db kérdőív érkezett be, az alábbi bontás szerint:

- Kezelési igazgatóság: 37 db
- Társasházkezelő csoport: 11 db
- Gazdasági igazgatóság: 17 db
- Ingatlanügyi iroda: 23 db
- Műszaki igazgatóság: 7 db
- Parkolászüzemeltetési iroda: 15 db
- nem beazonosítható, hogy melyik egységnél járt az ügyfél: 10 db



Alkalmazott módszertan

A mérési eljárás típusai közül a kérdőíves megkérdezést alkalmaztuk. Az értékelést ebben az esetben globális szinten (összleégedettség) mértük és elemeztük. A kérdőíves megkérdezés alkalmazásakor a kérdőív olyan kérdéseket tartalmazott, amelyekről a válaszadónak el kellett döntenie, hogy milyen mértékben tartja azokat megfelelőnek. Az ügyfél a kérdőíven felsorolt és megnevezett teljesítménnyel való elégedettségét egy előre meghatározott ún. „skála” alapján értékelhette.

A kérdőívek célja egyrészt az volt, hogy mindenkinek lehetősége legyen arra, hogy véleményét kinyilvánítsa, másrészt pedig az, hogy minél szélesebb körből információkhoz jussunk a szervezet működésének jellemzőire, és külső megítélésére vonatkozóan. Ezen felül fontosnak tartottuk a megkérdezettek által érzékelt ügyekre vonatkozó fontossági szintek megismerését is.

A vállalatok az ügyfélmegelégedettség-felmérés vizsgálatára, a piackutatás által kifejlesztett több technikájában eltérő és különböző eljárási módszereket alkalmaznak. Ezen vizsgálati eljárásmódok többsége a közvélemény-kutatás és helyzetfelmérés felségterületéről származnak. A piackutatási értékelések területe szerteágazó, többnyire eltérő környezetben és eltérő céllal készülhetnek. Ennek ismeretében került kiválasztásra azon módszer, mely az ügyfelek helyben történő szóbeli megkérdezésére, illetve önkéntes alapon történő írásos válaszadására épül. Az adatfelvételt kvantitatív kutatási technikával, kérdőíves megkérdezés formájában végezzük. A kérdőívek két különböző megkérdezési technikával, de eljárását tekintve ugyanazon közvetlen módszerrel készültek. A mintavételezés megkérdezéssel, vagy az ügyfelek által a kérdőív kitöltésével zajlott. A válaszadók értékelésüket 5 fokú skálán

jelölhették meg, az ügyintézés során szerzett tapasztalatuknak megfelelően.

A skálán megjelentek a **Rendkívül**, a **Nagyon**, a **Viszonylag**, a **Nem igazán** és az **Egyáltalán nem** megelégedettségi értékelési mutatók.

A felmérés előkészítése és lefolytatásakor három alapelvet érvényesítettünk:

- a tájékozott beleegyezés elvét,
- a minimális ártalom elvét,
- valamint a személyiségi jogok elvét.

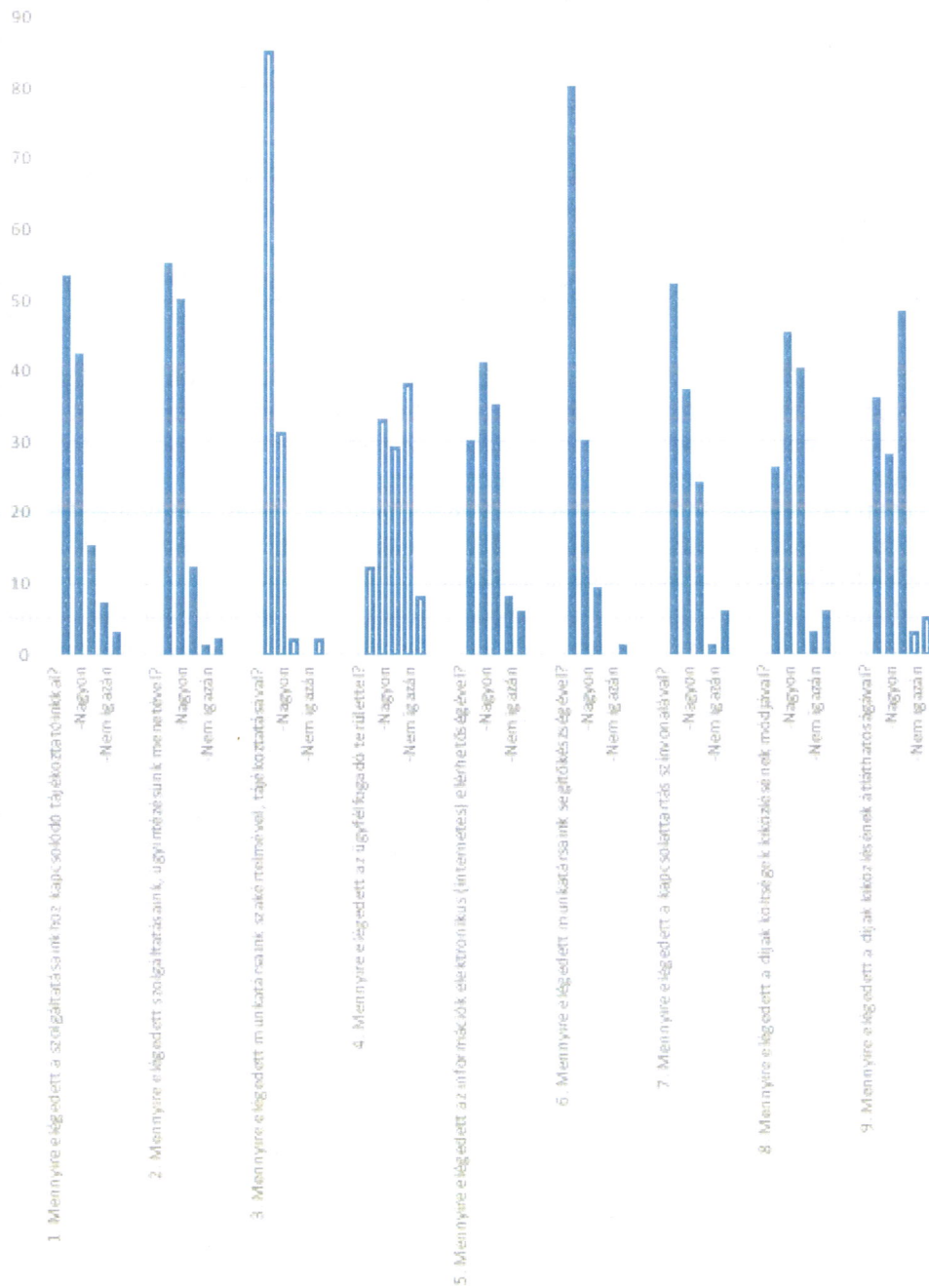
A válaszadók zömét önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlői köre, illetve helyiségek bérlői köre szolgáltatta. Ezen felül még a megkérdezettek között szerepelt vállalkozói-, magántulajdonosi, illetve szállítói ügyfélkör is. A kérdőívek kitöltésére minden esetben az ügyintézés befejezését követően került sor. Véleményezés alá vontuk a várótéri környezetet, a munkatársak segítőkészségét, szakértelmét, a kihelyezett tájékoztatók tartalmát, értehetőségét, a kapcsolattartás minőségét, továbbá a bérleti és egyéb díjak kiközlésének módját, minőségét, és nem utolsósorban átláthatóságát.

Az adatok értékelése

A vevői elégedettség értékelését a kérdésekre előre meghatározott pontszámok (1-5) tekintetében adott válaszok alapján végeztük el. Az értékelésnél kérdéskörönkénti statisztikai jellemzőt, azaz az átlag értékét határoztuk meg.

A kérdésenkénti megállapított átlag értékek adták az általános megelégedettségi mutatót, mely az általános megelégedettségi skálán elfoglalt pozíciót határozta meg. Az adatok kiértékelése és a körülmények, tények vizsgálata alapján lehetőség nyílt a szükséges és hasznos lépések, módosítások tervezésére az érintett területen. A felmérés során nyert adatok feldolgozását és kiértékelését számítógépen végeztük el. A feldolgozott adatok alapján grafikon segítségével szemléltetjük az elégedettségi átlag-adatokat.

EREDMÉNYEK



Átfogó elégedettség

A begyűjtött válaszokat elemezve megállapítható, hogy a megkérdezettek véleménye többnyire pozitív volt. A szolgáltatásokról általánosságban általános elégedettségről tanúskodó vélemény fogalmazódott meg. A globális vizsgálat eredménye a „viszonylagos” és „nagyon megelégedett” kategóriában jelöli meg az átlagos elégedettségi szintet. Tehát ügyfeleink a Vagyonkezelő teljesítményével és az általa nyújtott szolgáltatások minőségével kapcsolatban általánosan elégedettséggel nyilatkoztak, hasonlóan az elmúlt évekhez.

A személyes ügyfélfogadáson, valamint a szóbeli tájékoztatáson felül, nagy hangsúlyt fektetünk az ügyfelek egyéb úton történő tájékoztatására. Hirdetményi tábláinkon biztosítjuk formanyomtatványok, hatályos törvények, helyi rendeletek, házirend elérhetőségét. Informatikai fejlesztéseink alkalmával egyik fontos célként tartjuk nyilván az ügyintézési idő ésszerű csökkentésére irányuló törekvésünket, az ügyintézés minőségének emelése mellett.

Azonban megállapítható az is, hogy az ügyféltér megítélése, valamint az ügyféltérbe kihelyezett tájékoztató anyagokról alkotott kép kapta az ügyfelek részéről adott válaszok közül a legkisebb mutatószámokat, de még ebben az esetben is a megelégedettségi skálát tekintve viszonylagos elégedettséget fogalmazták meg.

Szervezeti egységeink külön vizsgálatokor megállapítható, hogy a működés különböző szegmenseiben vizsgált megelégedettségi szint kiegyensúlyozott, minden vizsgált terület az átlagos megfelelőség feletti kategóriában jelenik meg.

Kiemelendő a munkatársak segítőkészségének és szakértelmének, valamint tájékoztatásának mutatói, melyek a nagyon és a rendkívüli megelégedettségi skálán kerültek általánosan megjelölésre a válaszadók részéről.

Ügyfeleink elsődlegesen a szolgáltatások minősége alapján ítélik meg cégünk teljesítményét, ezért kiemelten az ügyfélszolgálati tevékenységben érintett területekre koncentrálnak tettük meg a minőség javítására irányuló fejlesztéseket, módosításokat.

A kapcsolattartásban az elektronikus úton is folytatható forma szerepe napjainkra kiemelkedő fontosságot kapott. Egyre több ügyfél az internetes levelezőrendszerén keresztül jelentkezik, vagy ügyeinek intézését e fórumon kezdi meg.

Nem hagyható ki az elvárt eredmények fenntartásában és javításában az a szükséges képzés, oktatás, melyet Társaságunk munkatársaink részére folyamatosan biztosít.

Összefoglalás

Elvünk, hogy az Önkormányzat által a Vagyonkezelőre ruházott feladatokat vállalatunk magas szakértelemmel sikerre vigye.

Ez azonban úgy teljesíthető, ha munkánkat a tulajdonosi elvárásoknak megfelelően, magas szakértelemmel és nem utolsósorban ügyfeleink megelégedettségére végezzük.

A megkérdezettek legkritikusabban az ügyfélvárók tekintetében nyilatkoztak. Az ügyfélvárók területén látnak javításra alkalmas területet. Szóban több esetben is a megkérdezettek arról tettek említést, hogy a Vagyonkezelő telephelye gyalogosan nehezen megközelíthető, hiszen a Ceglédi utca 30. a városközponttól, valamint az Önkormányzattól is messze esik.

A 2019. évben telephelyünkön személyesen megjelent ügyfeleink igen magas (több, mint 10 000 ügyfélbérlés) számban jelentek meg.

Ügyfeleink véleménye, valamint száma egy, a kerület városközpontjában lévő ügyfélszolgálat üzemeltetésének szükségességét is jelenti.

Összességében a megkérdezettek véleménye döntően pozitív volt.

Általánosságban ügyfeleink elégedettek voltak a cég teljesítményével és a szolgáltatás minőségével. Azonban a felmérésből az is kiderült, hogy mely területeket érdemes tovább fejlesztenünk a jövőben.

BESZÁMOL A BÉRLEMÉNYEK 2019. ÉVI ELLENŐRZÉSÉNEK TAPASZTALATAIRÓL

BEVEZETÉS

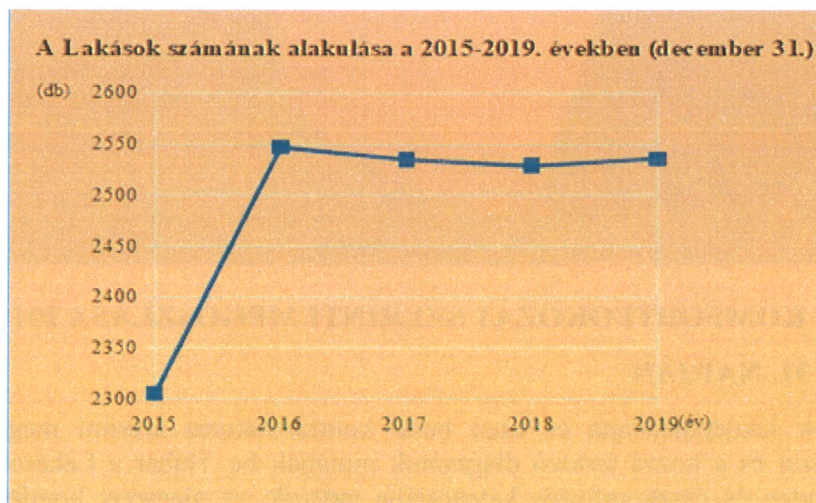
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX.24.) számú rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet) 20.§ (5) bekezdése előírja, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek (a továbbiakban: Vagyonkezelő), mint lakáskezelőnek az önkormányzati tulajdonú lakások (a továbbiakban: Lakások) éves ellenőrzési tapasztalatairól be kell számolnia.

A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI

A LAKÁSOK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA A 2015-2019. ÉVEKBEN

A Lakások száma az elmúlt évek során – a 2016. évet nem tekintve, amikor a MÁV-telep tulajdonba és birtokbavételével jelentősen, 248 db lakással bővült a Lakásállomány – az értékesítések, lakásösszevonások vagy bontások eredményeként kisebb-nagyobb mértékben, de folyamatosan csökkent. A 2019. évben összességében kis mértékben (7 db) növekedett a Lakások száma. A Lakások számának – az elmúlt öt évben történt – változását az alábbi táblázat és a diagram mutatja.

év	december 31-i állapot	változás (előző évhez képest)
	(db)	
2015	2 305	- 80
2016	2 547	+ 242
2017	2 535	- 12
2018	2 529	- 6
2019	2 536	+ 7



2019. évi Éves Működési Jelentés

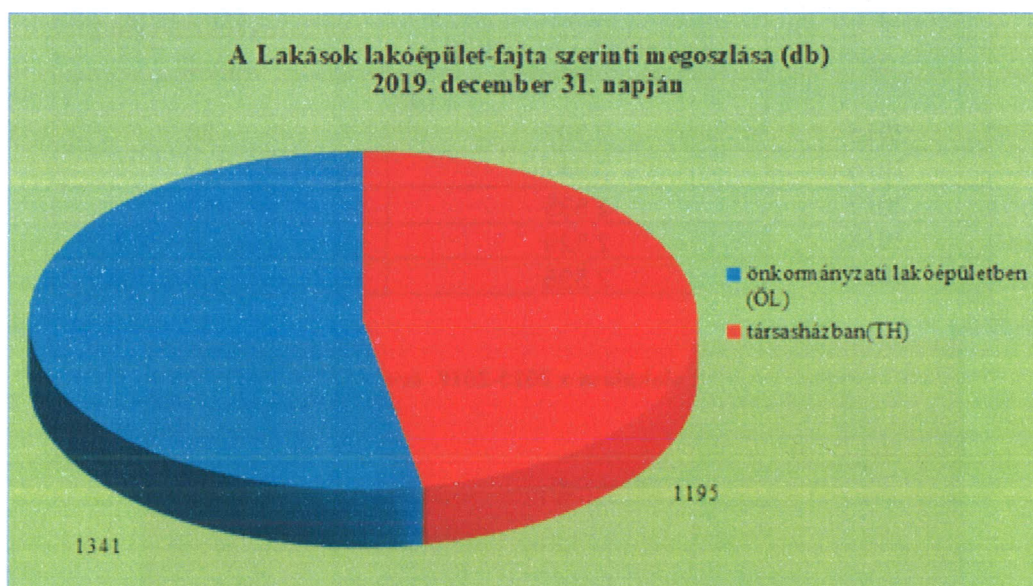
A Lakások számának változását az év folyamán az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlanok) a lakásösszevonások, értékesítés, illetve a lakóépület kiürítését követő bontás (pl. Vaspálya u. 57.) mellett, a számos lakásvásárlás (pl. Hős utcai magántulajdonok megvásárlása, egyéb kihelyezéshez vásárolt lakások) eredményezte.

A LAKÁSOK LAKÓÉPÜLET-FAJTA SZERINTI MEGOSZLÁSA A 2015-2019. ÉVEKBEN

A Lakások lakóépület-fajta szerinti, évenkénti alakulását az alábbi táblázat, míg a 2019. december 31. napján tulajdonban lévő Lakások számának épület-típusonkénti megoszlását az azt követő diagram szemlélteti.

december 31.	önkormányzati lakóépületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
	(db)		
2015	1 133	1 172	2 305
2016	1 383	1 164	2 547
2017	1 372	1 163	2 535
2018	1 364	1 165	2 529
2019	1 341	1 195	2 536

A Lakásállományban történt változás a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlását – 2018. évi záróállományhoz viszonyítottan – 2019. év végére arányában jelentősen nem módosította (ÖL-53%, TH-47%).

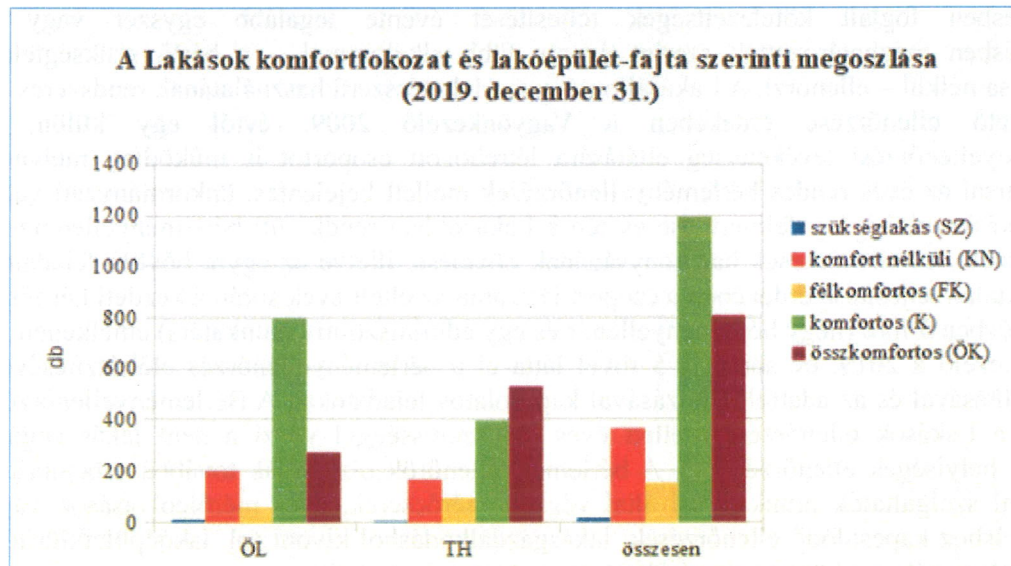
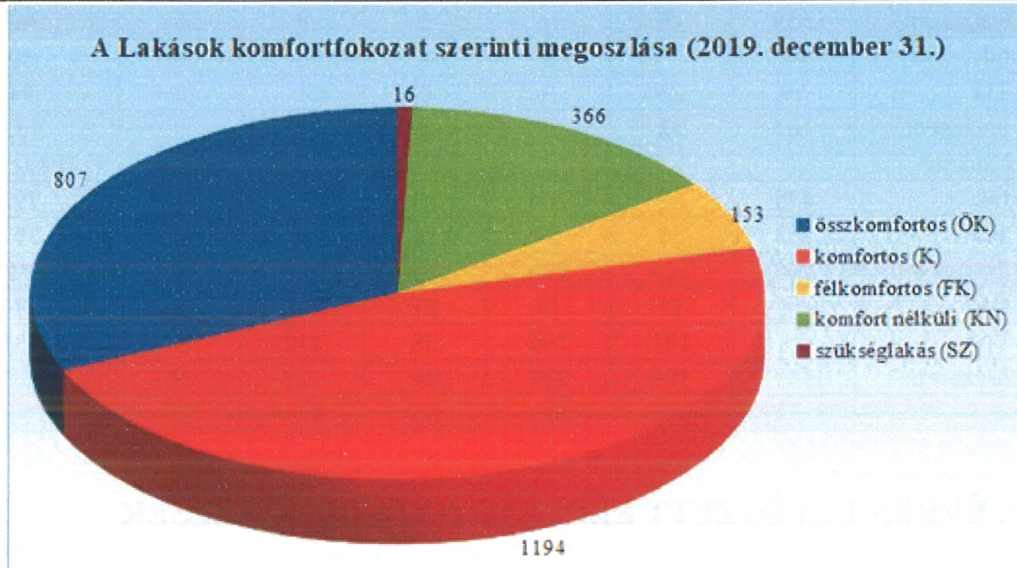


A LAKÁSOK KOMFORTFOKOZAT SZERINTI MEGOSZLÁSA 2019. DECEMBER 31. NAPJÁN

A Lakások lakóépület-fajta és ezen belül komfortfokozat szerinti megoszlását a következő táblázat és a hozzá tartozó diagramok mutatják be. Habár a Lakások mintegy 79%-a a komfortos és összkomfortos kategóriába tartozik, az alacsony komfortfokozatú vagy komfort nélküli lakások aránya még továbbra is igen jelentős.

2019. évi Éves Működési Jelentés

2019. december 31.	szükséglakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	félkomfortos (FK)	komfortos (K)	összkomfortos (ÖK)	összesen
ÖL	11	200	59	797	274	1 341
TH	5	166	94	397	0533	1 195
Összesen:	16	366	153	1 194	807	2 536



A LAKÁSOK SZOBASZÁM SZERINTI MEGOSZLÁSA 2019. DECEMBER 31. NAPJÁN

A következő táblázat a Lakásokat a lakóépület-fajtánkénti megoszláson belül, és a komfortfokozat szerinti besoroláson túl, a szobaszám szerint is csoportosítja.

2019. évi Éves Működési Jelentés

szobaszám		1	1,5	2	2,5	3	3>	összesen
SZ	ÖL	10	1	0	0	0	0	11
	TH	5	0	0	0	0	0	5
	összesen:	15	1	0	0	0	0	16
KN	ÖL	172	12	14	2	0	0	200
	TH	161	3	2	0	0	0	166
	összesen:	333	15	16	2	0	0	366
FK	ÖL	43	7	8	1	0	0	59
	TH	59	25	9	0	1	0	94
	összesen:	102	32	17	1	1	0	153
szobaszám		1	1,5	2	2,5	3	3>	összesen
K	ÖL	475	68	205	23	22	4	797
	TH	253	58	69	10	7	0	397
	összesen:	728	126	274	33	29	4	1 194
ÖK	ÖL	78	75	79	21	16	5	274
	TH	71	121	196	28	112	5	533
	összesen:	149	196	275	49	128	10	807
összesen:	1 327	370	582	85	158	14	2 536	

A 2019. ÉVBEN ELVÉGZETT BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) és a Lakásrendelet vonatkozó szabályai szerint a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szüségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A Lakásállomány rendeltetésszerű használatának rendszeres és célravezető ellenőrzése érdekében a Vagyonkezelő 2009. évtől egy külön, a bérleményellenőrzési tevékenység ellátására létrehozott csoportot is működtet, melynek munkatársai az éves rendes bérleményellenőrzések mellett bejelentés, önkormányzati vagy saját, lakáskezelői igény felmerülése esetén a Lakásokban rendkívüli bérleményellenőrzést is végeznek. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve az egyre bővülő feladatok maradéktalan teljesítése érdekében a csoport létszáma az eltelt évek során a kezdeti két főről a 2016. évben 5 főre (négy bérleményellenőr és egy adminisztratív munkatárs) emelkedett. A Vagyonkezelő a 2019. év során is 5 fővel látta el a bérleményellenőrzés előkészítésével, lebonyolításával és az adatfeldolgozásával kapcsolatos feladatokat. A Bérleményellenőrzési csoport a Lakások ellenőrzése mellett éves rendszerességgel végzi a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. A bérleményellenőrök biztosítják továbbá a bejutást a közüzemi szolgáltatók munkatársai által végzett mérőcserék, éves mérőleolvasások vagy mérőátíráshoz kapcsolódó ellenőrzések, lakásgazdálkodásból kivont (pl. lakóépületkiürítés) ingatlanok esetében a közüzemi mérők végleges leszerelése során.

A 2019. évi bérleményellenőrzéseket – az elmúlt évek tapasztalatai és a 2016. decemberében a Humánszolgáltatási Bizottság által is megismert és jóváhagyott bérleményellenőrzési szabályzatban (továbbiakban: Bérleményellenőrzési Szabályzat) foglaltak alapján – a következő szempontrendszer alapján készítette elő a Vagyonkezelő.

A bérleményellenőröknek ellenőrizniük kellett, hogy

- a bérlő/jogcím nélküli használó a Lakást rendeltetésszerűen, lakhatás céljára használja-e;
- a Lakás közüzemi mérői megvannak-e, azok jogi zárai sértetlenek-e, melyek az ellenőrzéskor aktuális óraállások, leszerelt vagy jogi zárral ellátott közműóra esetében vélelmezhető-e az illegális közművételezés;

2019. évi Éves Működési Jelentés

- a Lakás nyilvántartott komfortfokozatában, illetve területében, helyiségeinek számában, funkciójában történt-e változás (pl. engedély nélküli beépítés, hozzáépítés, komfortosítás, fűtéskorszerűsítés);
- a Lakás és annak berendezései, szerelvényei, falai, burkolatai és nyílászárói megfelelő állapotúak-e, a szociális alapú bérbeadáshoz kapcsolódóan jogszabály által előírt karbantartási kötelezettségét a bérlő/lakáshasználó teljesítette-e;
- a Lakásban az arra jogosult, bejelentett személyek tartózkodnak-e, azt életvitelszerűen használják-e;
- a bérlőnek/jogcím nélküli lakáshasználónak van-e bérleti/használati-, illetve közüzemi díjtartozása (a közüzemi tartozások ellenőrzése a bérlő/lakáshasználó által rendelkezésre bocsátott számlák alapján történik);
- ha az ellenőrzést megelőzően bármilyen bejelentés, panasz érkezett a bérlővel/lakáshasználóval vagy a lakáshasználattal kapcsolatban, a panaszolt körülményt, tevékenységet megszüntették-e.

A bérbeadói döntés-előkészítést minél jobban segítő információgyűjtés érdekében a hivatkozott Bérleményellenőrzési Szabályzat szerinti eljárást a 2017. évtől folytatja a Vagyongazdálkodó.

A bérleményellenőrzések statisztikai adatai (db)

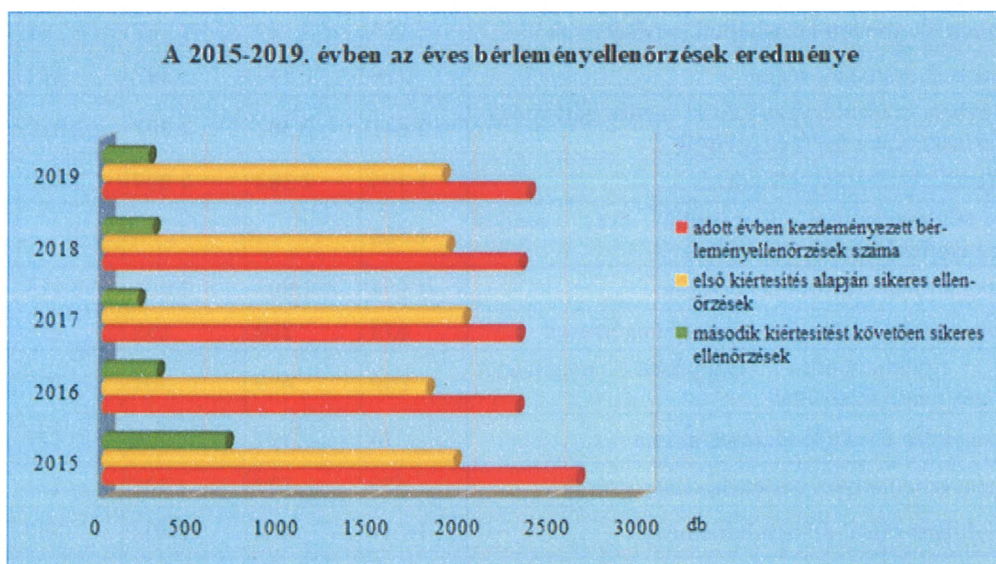
	2015	2016	2017	2018	2019
a) Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	2 026	2 200	2 138	2 057	2 013
b) Év közben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	105	89	65	51	63
c) Üres lakások száma év végén	279	347	397	472	523
d) Adott évben kezdeményezett éves, rendszeres bérleményellenőrzések száma (e+f) és (g+h+j)	2 641	2 302	2 307	2 320	2 365
e) Éves, rendszeres bérleményellenőrzés	1 135	2 302	2 307	2 320	2 365
f) Lakbér-felülvizsgálattal kiegészülő éves, rendszeres bérleményellenőrzés	1 506	-	-	-	-
g) Első alkalommal sikeres ellenőrzések	1 954	1 803	2 006	1 915	1 890
h) Második értesítést követően sikeres ellenőrzések	673	302	195	278	254
i) Bérlői együttműködés hiányában meghiúsult ellenőrzés miatti felszólítás	639	499	301	405	475
j) Eredménytelen éves ellenőrzések száma	14	197	106	127	221
k) Eredményes rendkívüli bérleményellenőrzések	639	522	301	171	218
l) Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	1 719	918	1 423	757	1 817
m) Közüzemi díjtartozással érintett bérlemény**	182	115	81	32	45
n) Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény:	58	91	41	37	35
o) - lakás műszaki állapotával kapcsolatos probléma	32	91	23	37	35
p) - közmű vételezéssel kapcsolatos probléma	-	26	-	18	-

*Az adat az összes, tehát az év végéig már kiürített, vagy jogcím nélküli használat miatt kiürítésre váró, tartozással érintett lakások számát is mutatja.

** Az adat csak a bérleményellenőrzés során a bérlő/lakáshasználó által igazolt, közműtartozással érintett lakásokra vonatkozik.

ÜTEMEZETT BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

2019. évben 2 365 darab ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményezett a Vagyonkezelő. Az ütemezett bérleményellenőrzések értesítését és az ellenőrzéseket – a korábbi évekhez hasonlóan már az év elején megkezdjük, annak érdekében, hogy a szükséges „utóellenőrzéseket” is lebonyolíthassuk az év végéig. Az éves rendszeres bérleményellenőrzést mind a bérbe adott, vagy jogcím nélküli személy által használt, vagy már üres Lakások (kivéve a már lefalazott lakásokat) esetében kezdeményeztük. A 2019. évben a bérbe adott Lakások esetében az aktív bérleti jogviszonyú lakások esetében teljes körű lakbér-felülvizsgálatra nem került sor. (Azon bérlemények esetében azonban, ahol a bérlő családtag befogadását kezdeményezte minden esetben elvégezte a Vagyonkezelő a lakbér-felülvizsgálatot). Az ütemezetten indított ellenőrzések során a Lakások 80%-ának ellenőrzése az első értesítés alapján eredményesen zárult (ide soroljuk az üres Lakások ellenőrzését is). Az első felhívás alapján eredménytelen ellenőrzések esetében a Vagyonkezelő a Lakás ellenőrzését nem biztosító bérlőknél/lakáshasználónál újabb időpont tűzésével, ismételt bérleményellenőrzést kezdeményezett. Az ismételt értesítést követően az érintett Lakások többségében az ellenőrzés eredményesen lezajlott, így az éves bérleményellenőrzések összességében közel 91%-os arányban teljesültek. A 221 db lakás esetében eredménytelenül zárult éves ellenőrzés esetében az együttműködést többszöri felhívás ellenére is elmulasztó személyek jellemzően a korábban felmondott bérleti jogviszony miatt a lakást jogcím nélkül használók körébe tartoznak, vagy a korábbi bérlő elhalálozása okán ütközött akadályba a bérleményellenőrzés.



RENDKÍVÜLI BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

A rendkívüli bérleményellenőrzések száma az elmúlt évek folyamatosan növekvő ellenőrzési számához képest némiképp visszaesett, mely annak is köszönhető, hogy a lejáró, határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlőknél az újbóli bérbeadáshoz kapcsolódó ellenőrzést a korábbi évek gyakorlatával ellentétben – a Bérleményellenőrzési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően – már az éves rendszeres bérleményellenőrzés keretében végzi el a Vagyonkezelő. (Ezek a bérlemény-ellenőrzések a lejáró határozott idejű szerződésekhez kapcsolódó ellenőrzések, a lakás újbóli bérbevételéhez szükséges bérlői intézkedésekre történő felhívással kiegészülve – a bérleti szerződés lejártát megelőzően (45 nappal a lejárat előtt)– ütemezetten valósulnak meg.)

2019. évi Éves Működési Jelentés

Az alábbi táblázatban részletezett, rendkívüli ellenőrzések esetében a bérleményellenőrök ténylegesen 231 alkalommal jártak kint a bérleményekben. A rendkívüli ellenőrzések egy része már első alkalommal eredményesen zárult, azonban számos esetben azonban csak többszöri próbálkozás eredményeként sikerült a lakás használatát otthon találni és a lakásba bejutva ellenőrizni a vizsgálandó probléma fennálltát. A sikeres rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2019. évben 218 db volt.

A Bérleményellenőrzési csoport a rendkívüli bérleményellenőrzéseket a:

- Vagyonkezelő munkatársai által az ingatlan bejárásakor tapasztalt rendellenességek kapcsán;
- Polgármesteri Hivatal munkatársainak megkeresése;
- bérlő, tulajdonos, közös képviselő, egyéb bejelentő írásos, vagy telefoni bejelentése alapján végzik.

A 2015-2019. évben indított rendkívüli bérleményellenőrzések **statisztikai adatai**, az igénylések alapján:

Rendkívüli bérleményellenőrzést kezdeményező	2015	2016	2017	2018	2019
	(db)				
Vagyonkezelő Kezelési és Tulajdonosi csoport	169	366	217	147	126
Vagyonkezelő Jogi csoport	1	0	0	0	8
Vagyonkezelő Szerződéskötő csoport	22	67	3	9	0
Egyéb (bérlő, tulajdonos, döntés-előkészítő, közüzemi szolgáltató, stb...)	127	288	162	85	97
Összesen:	318	721	382	241	231

A rendkívüli bérleményellenőrzéseket megalapozó bejelentések nagy része indokolt volt, az ellenőrzések során szerzett tapasztalatok, információk mind a Vagyonkezelő, mind pedig a Polgármesteri Hivatal munkatársainak döntés-előkészítő munkáját segítették. A tapasztalt rendellenességek alapján, a szomszédok, a sértettek által megadott információk és az ott tartózkodókkal kapcsolatos megállapítások alapján minden esetben megtettük a szükséges intézkedéseket (felszólítás, felmondás).

A rendkívüli ellenőrzések keretében vizsgáljuk a bérlők/lakáshasználók renitens magatartásával kapcsolatos bejelentéseket (házirend megsértése, engedély nélküli lakásba befogadás/lakásátadás, kutyatartás, lakás rendeltetés szerű használatának hiánya miatti rovarfertőzöttség, stb.). Amennyiben a bejelentés valóságtartalma a helyszíni ellenőrzés során megerősítést nyert, és ha a panaszolt körülmény a felszólításra sem szűnt meg, úgy az ügy megoldása érdekében jogi eljárást kezdeményeztünk.

Az ellenőrzések során néhány bérlemény esetében, ahol a szolgáltató korábban már a mérőt kikapcsolta vagy leszerelte a szomszédok saját lakásukból, hosszabbítón keresztül biztosítottak a közüzemi mérő nélküli lakás lakója részére áramvételezési lehetőséget. Az ilyen esetekben az érintett személyeket – a balesetveszély miatt – felszólítottuk, hogy a tevékenységüket haladéktalanul szüntessék be.

Az ilyen módon, illegálisan közműszolgáltatást igénybe vevő családoknak szinte minden esetben bérletidő-tartozása is van, amiért többnyire a bérleti jogviszonyuk korábban már megszűnt, és a lakás kiürítésére peres, vagy végrehajtási eljárás indult.

Az elektromos hosszabbítón keresztül, szabálytalan áramvételezés során az érintett lakáshasználók balesetveszélyes helyzetet teremthetnek, s így veszélyeztetik az ingatlan

2019. évi Éves Működési Jelentés

további lakóit. A határozott idejű bérleti szerződések lejártakor vagy a felmondást követően az újbóli lakásbérbeadási döntésnél – az egyéb feltételek vizsgálata mellett – a lakás korábbi, bérlő általi birtokbavétele során rendelkezésre bocsátott közüzemi mérők hiánya a bérbeadási feltételeket befolyásolja. Ilyen esetekben az újbóli bérbeadás feltétele a közüzemi mérők kijelölt bérlő általi visszaszereltetése, ami jellemzően kártyás mérő felszereltetésével valósul meg.

Az elmúlt időszakban rendes vagy rendkívüli bérleményellenőrzés keretében több esetben kiderült, hogy az önkormányzati bérlakás nem az arra jogosult bérlő vagy a volt bérlőből jogcím nélküli lakáshasználóvá vált személy lakja, hanem azt az Önkormányzat hozzájárulása nélkül albérletbe adással továbbhasznosította. Az albérletbe adásban érintett lakások esetében – amennyiben a lakásra még érvényes bérleti jogviszonnyal rendelkezett a bérlő – mind a határozatlan, mind pedig a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében intézkedtünk a bérleti jogviszony felmondására, valamint az ún. albérlőkkel szemben gyorsított lakáskiürítési eljárást indítottunk. Az albérlőkkel szemben a kirendelt bírósági végrehajtó rendre fogatosította a lakáskiürítést.

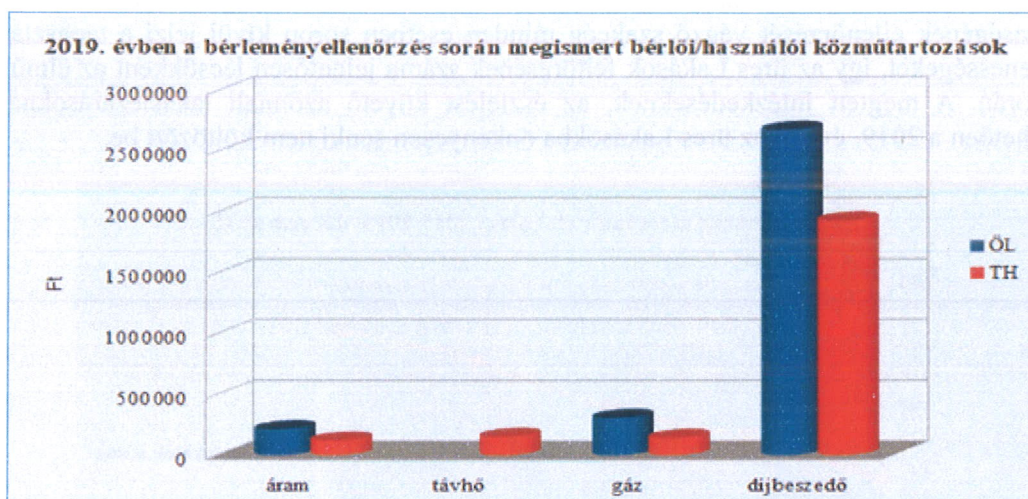
Az elmúlt években több esetben érkezett bejelentés a Vagyonkezelőhöz, hogy egy-egy önkormányzati lakás rovarfertőzött (csótány, ágyi poloska), s ezzel veszélyezteti a lakókörnyezetet. A Vagyonkezelő ezekben az esetekben azonnal fellépett, s ha a felszólítás ellenére a bérlő saját költségén nem végeztette el a rovarirtást, akkor haladéktalanul intézkedett a rovarirtás önkormányzati költségvetés terhére történő elvégzéséről. Egy-egy lakásban akár kétheti rendszerességgel kellett a rovarirtást elvégezni, a lakókörnyezet megkímélése érdekében. (A rovarirtás Önkormányzat által viselt költségeit a bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó a bérleti/használati díj mellett köteles az Önkormányzat részére utólagosan megfizetni.)

LAKÁSOK KÖZMŰHÁTRALÉKAI

A bérleményellenőrzések során a Vagyonkezelő munkatársai nyilatkoztatják a bérlőt/lakáshasználót arról is, hogy van-e közüzemi hátraléka. Az ellenőrzések során közműhátralékokkal rendelkező bérlők/használók által a Vagyonkezelőnek bemutatott számlák, hátralékigazolások alapján az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2019. évben megismert közműtartozások mértékét. Megjegyezzük, hogy a táblázatban szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek, mivel a bérbe adott, vagy jogcím nélkül használt (2019. december 31. napján 2 013 darab) lakások esetében az elmúlt évben a bérleményellenőrzés során mindössze 45 lakás esetében mutattak be a bérlők/lakáshasználók igazolást a közüzemi tartozások mértékéről. (A lejárt határozott idejű szerződések esetében az újbóli bérbeadási döntéshez a közműigazolásokat a Humánszolgáltatási Főosztály Lakásügyi csoportja minden esetben külön bekéri, így az érintett lakások bérlői nem a bérleményellenőrzés során igazolják a lakáson fennálló közműtartozásokat, illetve azok rendezettségét). Megjegyezzük, hogy a bérlemények jelentős részében a korábbi közműtartozások okán előrefizetés, ún. kártyás mérő lett felszerelve, melynek használatát (feltöltését) csak a hátralék részletekben történő rendezése mellett biztosítja a szolgáltató. A közüzemi tartozások megismerése érdekében az új lakásbérleti szerződések megkötésekor minden esetben kérjük a bérlők részéről a meghatalmazást, hogy szükség esetén közvetlenül a közműszolgáltatótól is kérhessünk információt az esetleges tartozásokról, illetve a Polgármesteri Hivatallal közösen egyeztetést folytatunk a szolgáltatókkal egy, a hátralékrendezést elősegítő együttműködési megállapodásról.

2019. évi Éves Működési Jelentés

		Lakáshasználók által bemutatott közmű hátralékok 2019.				összesen
		áram	távhő	gáz	díjbeszedő	
ÖL	tartozó bérlők	6 db	-	7 db	19 db	3 191 053 Ft
	tartozás (Ft)	210 702 Ft	-	306 251 Ft	2 674 100 Ft	
TH	tartozó bérlők	4 db	1 db	1 db	15 db	2 335 187 Ft
	tartozás (Ft)	117 429 Ft	150 000 Ft	140 000 Ft	1 927 758 Ft	
Összesen:		10 db	1 db	8 db	34 db	5 526 240 Ft
		328 131 Ft	150 000 Ft	446 251 Ft	4 601 858 Ft	



Egy lakás esetében a bérlő/lakáshasználó esetenként többféle közüzemi díjtartozást is felhalmoz. A fenti táblázatban jelölt 53 darab – adott bérleménytől függően egy, vagy esetenként több közműszolgáltató felé fennálló – tartozás-tétel összesen 45 darab lakást érint. A bérlők/lakáshasználók egy része – a bérleményellenőrzés során közműtartozást nem igazolók is – együttműködésre törekszik a szolgáltatókkal, kezdeményezik a részletfizetési megállapodás megkötését, illetve meg is kötik azt, törlesztik tartozásaikat. A bérlemény, illetve a közműdíjak rendezettségének ellenőrzésében együtt nem működő bérlőket/használókat rendre felszólítjuk elmulasztott kötelezettségeik teljesítésére és a szükséges igazolások és dokumentációk bemutatására, azonban csak kevés ügyfél részéről történik meg utólagosan a közműhátralék igazolása.

Fokozott figyelmet fordítunk a lakbér és egyéb hátralékok rendezésének az előremozdítására. Szükség esetén tájékoztatást és segítséget nyújtunk a tartozást felhalmozó bérlők részére a helyi adósságkezelés lehetőségeinek, a szolgáltató felé történő hivatalos eljárási rend megismerésében.

ÜRES LAKÁSOK BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSE

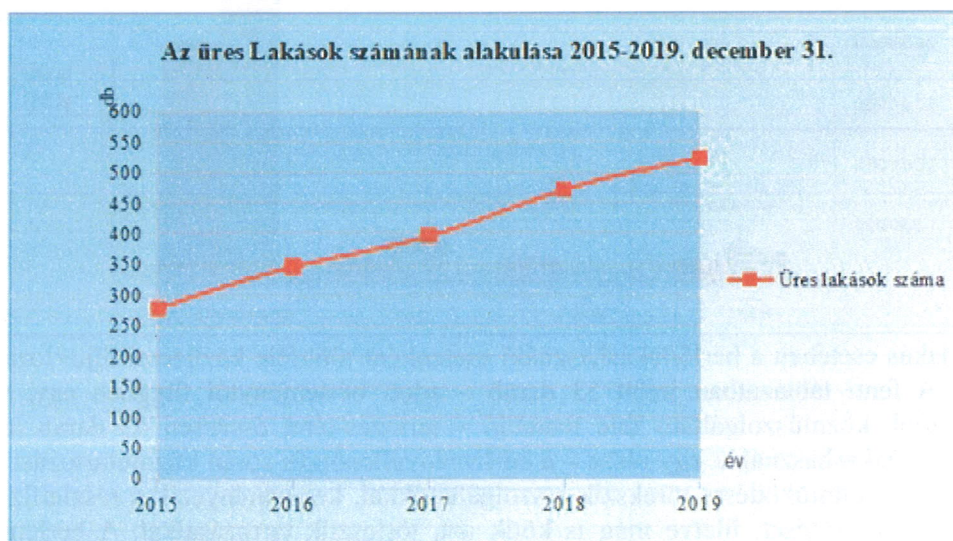
A 2015. évi záró állapothoz képest – a tervezett lakóépület kiürítések, a végrehajtási eljárás vagy a bérlők (vagy elhunytak esetén a hozzátartozók) által kezdeményezett önkéntes lakásátadás okán – a 2019. év végére az üres Lakások száma jelentősen megnövekedett. A 2019. évben 34 darab lakás került vissza végrehajtás útján a Vagyonkezelő birtokába. 2019. december 31. napján az üres Lakások száma 523 darab volt. Az üres Lakások számának jelentős növekedését a több lakóépület vonatkozásában párhuzamosan zajló kiürítés (bérlők

2019. évi Éves Működési Jelentés

cserelakásban történő elhelyezése vagy bérleti jog megváltás pl. Vaspálya u. 57., Vaspálya u. 58., Gyömrői út 88/a-b), valamint a Hős u. 15/a-b társasházban a korábban is önkormányzati tulajdonú lakásból a bérlők cserelakásban történő elhelyezése, illetve a korábban magántulajdonú lakások megvásárlása és birtokba vétele indokolja.

A cserelakás biztosításával történő lakóépület kiürítések miatt az üres Lakások egy jelentős részének újrahasznosításáról már született elvi vagy végleges bérbeadói döntés, a felújítást követően a lakásokat a bérlők a bérbeadói döntést, szerződéskötést követően rövid határidővel birtokba veszik. Meg kell említeni azonban, hogy az üres Lakásállományban 2019. december 31. napján 274 darab olyan Lakás is van, melyet a továbbiakban – az épület kiürítése, vagy műszaki állapota (gazdaságtalan felújítás) miatt – Lakásként a jövőben már nem hasznosít az Önkormányzat.

Az üres Lakások védelme érdekében a 2012. év elejétől 48 óránként visszatérően, szakkéggel ellenőriztetjük az üres Lakásokat. Az üres Lakások zártságának, zár szerkezet sértetlenségének ellenőrzését végző szakkég minden esetben soron kívül jelzi a tapasztalt rendellenességeket, így az üres Lakások feltörésének száma jelentősen lecsökkent az elmúlt évek során. A megtett intézkedéseknek, az észlelést követő azonnali lakáslezárásoknak köszönhetően a 2019. évben az üres Lakásokba önkényesen senki nem költözött be.



A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE

A 2015-2019. év folyamán lefolytatott bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolási munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk. A Lakásrendelet által előírt, a Lakásállomány rendeltetésszerű használatának fenntartásához szükséges munkálatok elvégzésére a felszólításokat a bérleményellenőrök minden alkalommal jegyzőkönyvben megtették és a bérlők a Vagyongkezelőtől külön írásbeli felszólítást is kaptak kötelezettségeik teljesítésére. A hiányosságok bérleményellenőrök általi észrevételezése esetén a bérlők általában arra hivatkoztak, hogy tervezik a lakás festését, de anyagi lehetőségeik miatt azt csak hosszabb idő alatt tudják elvégeztetni. A jegyzőkönyvben is rögzített, illetve levélben tett felszólítás alapján a bérlőre tartozó munkák pótlását a tárgyévet követő bérlemény-ellenőrzéskor vesszük számba.

Továbbra is fennálló probléma az előző évek tapasztalatai alapján a rossz műszaki állapotú, gazdaságosan fel nem újítható épületek lakásaiban lakók karbantartási

2019. évi Éves Működési Jelentés

kötelezettségének megállapítása. Ezek a Lakások rossz műszaki állapotúak, a falak szigeteteletlenek, a lakás használatától, fűtöttség mértékétől függően is kisebb-nagyobb mértékben vizesek, salétromosak, stb. Ilyen esetekben az épület műszaki állapota miatt csak részlegesen lehet előírni a bérlő számára, hogy mely karbantartási munkákat végezze el. Az elmúlt évek során – kísérleti jelleggel – páramentesítő készülékeket biztosítottunk több bérlő részére. A készüléket használó bérlők pozitív eredményekről számoltak be, azonban problémát jelent, hogy a berendezés működtetése jelentősen megnöveli a jellemzően egyébként is szűkös anyagi körülmények között élő bérlők költségeit.

A 2012. évben elkészített, és a 2014. évben felülvizsgált Lakáskonceptióban a műszakilag rossz állapotú, vagy egyéb adottságok miatt (elhelyezkedés, komfort hiánya) további bérbeadásra nem alkalmas Lakások lakhatási célú újrahasznosítását nem javasoltuk.

A Lakások hasznosítása során visszatérő problémaként jelentkezik, hogy a bérlők/használók a bérleményt nem fűtik megfelelően, a konyha és fürdőszoba használata, valamint a ruhák lakáson belüli szárításából eredő pára – különösen a műanyag nyílászáróval rendelkező lakások esetében – a fokozott szellőztetés alkalmazásának elmaradása miatt a fal nedvesedését, lakáson belüli páralecsapódást és penészesedést eredményez. A problémák elkerülése érdekében a fűtés és szellőztetés fontosságára és jelentőségére rendre felhívjuk a bérlők/használók figyelmét. A Lakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának fenntartása érdekében a 2020. évtől – a bérleményellenőrzések alkalmával, illetve új bérbeadás esetén a lakás bérlő részére történő birtokba adása során – minden egyes bérlő részére átadják kollégáink a Lakáshasználati útmutatót.

Problémát jelentett az ún. „renitens”, az együttélés szabályait megsértő bérlők, bérlőtársak és családtagok, valamint együtt lakók ellenőrzése, bejelentés alapján az ellenőrzés szükségességét előidéző magatartás fennállásának bizonyítása. A sérelmezett viselkedést (pl. hangoskodás, szomszédok közötti konfliktus), illetve az ellenőrzést kiváltó problémát az ellenőrzés során jellemzően nem tapasztaltunk, azt dokumentálni szinte soha nem lehet.

További nehézséget jelent, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok közös területeit nem rendeltetésszerűen, sok esetben lomok tárolására használják a bérlők. A szükséges intézkedéseket – esetek kivizsgálása, bérlők felszólítása – minden esetben megtesszük, azonban számos esetben a lomoknak a házban lakók nyilatkozata alapján nincs gazdája, így az önkormányzati ingatlan rendezettségének biztosítása érdekében esetenként az önkormányzati költségvetési keret terhére kell a lomtalanítást elvégeztetnünk.

Az elmúlt években – nemcsak önkormányzati ingatlanokban, hanem számos, többségi magántulajdonú társasházban – a lakóközösség életét megkeserítő problémaként jelentkezik a csótány vagy ágyi poloska fertőzés. A fertőzöttség adódhat a bérlő/lakáshasználó életmódbeli szokásaiból (pl. lomtalanításból származó, a lakásba bevitt fertőzött bútor), esetleg a lakás rendben tartásának elmaradásából is kialakulhat a rovarfertőzöttség. Az észlelt vagy szomszédok által jelzett fertőzöttség megszüntetésére minden esetben felszólítjuk a bérlőt/lakáshasználót, s ahol a felszólítás ellenére a bentlakó a rovarirtásra önként nem intézkedik, úgy az ÁNTSZ közreműködésével, a bérbeadó képviselőjében – a költségek továbbhárítása mellett – intézkedünk a fertőzöttség felszámolására. Problémát jelent azonban, hogy a bérlői életvitelből (gyűjtögetés, lomizás) adódóan a lakások egy része folyamatosan visszafertőződhet.

A 2019. ÉVI BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉS ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSAI

A bérleményellenőrzések során a bérlők/használók számottevő többsége

2019. évi Éves Működési Jelentés

együttműködő. Az együttműködést nem tanúsító lakáshasználók túlnyomó része a már bérleti jogviszonnyal nem rendelkező lakáshasználói körből, illetve a tartozást (bérleti díj, közüzemi díj) felhalmozó személyekből, míg kisebb hányaduk a rendszeresen fizető, de bérleményéből igazoltan vagy bejelentés nélküli távollévők közül (pl. külföldön vagy vidéken dolgozik) áll. A bérlők nagyobb része a bérleményt rendeltetésszerűen használja, lehetőségeihez képest a bérleményt karbantartja. A további bérleményekben a Lakás állapotának folyamatos romlása tapasztalható az ellenőrzések és felszólítások ellenére is. Előfordul az is, hogy a bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, és egyúttal elmulasztja a bérlői kötelezettség körébe tartozó karbantartási és felújítási munkákat (festés, mázolás, nyílászárók-, burkolatok- és berendezési tárgyak javítása, karbantartása, felújítása, cseréje).

Az ellenőrzések során tapasztalt – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási munkák elmulasztásából eredő problémák, szinte kivétel nélkül továbbra is azokban a lakásokban és azoknál a bérlőknél fordulnak elő, akiknek a szociális helyzete olyan, hogy a napi megélhetési gondok mellett nem rendelkeznek forrással a lakás karbantartására, illetve akiknek bérleti díjhátralékuk van és ellenük valamilyen jogi eljárás (hátralék behajtás, bérleti jogviszony felmondás) van folyamatban. A mulasztó bérlőkkel szembeni írásbeli felszólítás egy-két esetben eredményre vezet, azonban előfordul, hogy a bérlő többszöri felszólításunk ellenére sem tesz eleget a bérleti szerződésben korábban vállalt kötelezettségeinek.

Az együttélés szabályait megszegő személyek zömében azon körből kerülnek ki, ahol már jelentős a bérleti díj és közműtartozás, a bérleti jogviszony megszűnt, esetleg a bíróság már a lakáskiürítést is elrendelte. Tapasztaltuk, hogy a renitens bérlőktől/lakáshasználóktól az atrocitásokat elszenvedők nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a szomszéd általi megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak is – még szóban is – nehezen voltak hajlandók nyilatkozni ezekről a dolgokról, valamint elzárkóztak a további együttműködéstől. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodások, kutyatartás, a közös használatú terek rongálása, illetve a Lakás higiéniai állapota miatt tettek panaszt a szomszédok. Megjegyezzük, hogy az ellenőrzések során néhány esetben az derült ki, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt a személyes ellentétek motiválták, illetve azt az idő múltával hitelt érdemlően bizonyítani nem lehetett, a sértett a rendőrségen nem tett feljelentést. A bérbeadó képviselőjében pedig az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére az esetek bizonyíthatóságának hiányában a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.

A VÉGREHAJTÁSOK

Végrehajtással megvalósult lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

Végrehajtások alakulása a Lakóingatlanokban és a Társasházakban					
	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év
ÖL	31	32	12	16	8
TH	82	38	21	19	26
Összesen	103	70	33	35	34

A 2015-2016. évek megvalósult jelentős mennyiségű végrehajtás ellenére a 2017-2019. évben már csökkent a végrehajtások száma. A bíróság által kijelölt végrehajtókkal a kapcsolattartás folyamatos, így a sokszor több éves peres eljárást követő végrehajtási eljárás

2019. évi Éves Működési Jelentés

kitűzése is ütemezettebben haladhat. A lakáskiürítésre irányuló eljárások lefolytatása a jogcím nélküliek által többnyire nem rendeltetésszerűen használt lakások birtokbavétele mellett, a behajthatatlan tartozások továbbhalmozásának megakadályozását, illetve a lakókörnyezet nyugalmának visszanyerését is eredményezi.

A lejárt, határozott idejű szerződések esetében – amennyiben a korábbi bérlő a Lakás újbóli bérbevétele, illetve a bérleti szerződés megkötése iránt határidőben nem intézkedik, vagy a jogszabályi feltételek miatt a bérleményt részére ismételten bérbe adni nem lehet, úgy a határozott idő elteltét követő 60 napon belül a Végrehajtási törvény alapján lehetőség van gyorsított lakáskiürítési eljárás kezdeményezésére. A határozott idejű lakásbérbeadás és a gyorsított végrehajtási eljárás lehetősége abból a szempontból is célravezető, hogy a jogcím nélküli lakáshasználóknak nincs lehetőségük az évekig elhúzódó peres és végrehajtási eljárásokból adódóan kezelhetetlen mértékű tartozást felhalmozni.

Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy a végrehajtott személyek jelentős lakbérhátralékot és közüzemi hátralékot halmoztak fel. A megvalósult végrehajtások megakadályozzák az adósok hátralékainak további növekedését, azonban a tartozások leírására csak a behajthatatlanság igazolása esetén van lehetőség.

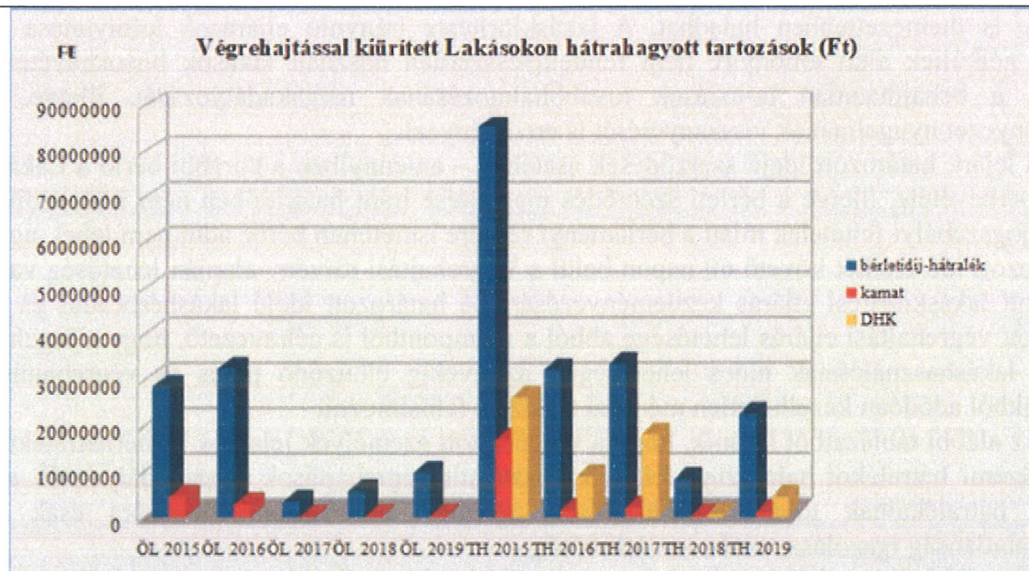
Az alábbi táblázatból is látható, hogy a korábbi, többségében határozatlan idejű bérleti jogviszonyok felmondását követően hosszú évekig folyó peres és végrehajtási eljárások többsége az elmúlt évek során lezárult, így az újonnan felmerülő végrehajtási eljárások – melyek egy része gyorsított végrehajtási eljárás – végén már kisebb mértékű rendezetlen tartozás marad vissza a jogcím nélküliek után.

A végrehajtással megvalósult kiürítés után a lakásokon hátrahagyott hátralékok

	év	bérletidj- hátralék*	kamat	DHK	Összesen:
ÖL	2015	28 628 897 Ft	4 445 413 Ft	- Ft	33 074 310 Ft
	2016	32 455 615 Ft	2 848 269 Ft	- Ft	35 303 884 Ft
	2017	3 332 834 Ft	67 961 Ft	- Ft	3 400 795 Ft
	2018	5 647 395 Ft	97 014 Ft	- Ft	5 744 409 Ft
	2019	9 699 853 Ft	251 659 Ft	- Ft	9 951 512 Ft
TH	2015	85 408 226 Ft	16 847 941 Ft	26 015 907 Ft	128 272 074 Ft
	2016	32 161 956 Ft	1 453 930 Ft	8 740 975 Ft	42 356 861 Ft
	2017	33 519 748 Ft	2 028 660 Ft	17 935 945 Ft	53 484 353 Ft
	2018	8 195 573 Ft	147 662 Ft	494 459 Ft	8 837 694 Ft
	2019	22 466 368 Ft	1 077 278 Ft	4 310 774 Ft	27 854 420 Ft
2019 Összesen:	32 166 221 Ft	1 328 937 Ft	4 310 774 Ft	37 805 932 Ft	

*a bérletidj-hátralék magában foglalja a lakbér, továbbhárított közüzemi és kölönszolgáltatási díj nem fizetéséből eredő tartozásokat

2019. évi Éves Működési Jelentés

**ÖSSZEFOGLALÁS**

A 2019. év során a Lakásállomány – az értékesítés, bontás és lakásösszevonásokat ellensúlyozó lakásvásárlások eredményeként – kismértékben növekedett. Az év végén a Lakások száma 2 536 darab, míg ezen belül az üres Lakások száma 523 darab volt. A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok (53%) és a Társasházak (47%) között.

2019. év végén a bére adott, illetve jogcím nélküli használó által lakott Lakások száma 2 013 darab volt. A Lakásállomány éves rendszeres ellenőrzését ütemezetten, illetve – adott Lakásokban az év folyamán akár több alkalommal is – a rendkívüli ellenőrzéseket a Vagyonkezelő Bérlemény-ellenőrzési csoportja a felmerült igények, bejelentések alapján végezte.

A végrehajtási eljárások, a lakásleadások vagy egyéb kihelyezési eljárás következtében megüresedő, illetve a hosszabb ideje üresen álló Lakásokat – a lakásfeltörés, illetve az önkényes beköltözés megakadályozása érdekében – a Vagyonkezelő által megbízott szakszervezet 48 óránként visszatérően ellenőrizte. Az üres Lakások száma a 2018. december 31. napi állapothoz képest – a végrehajtási eljárás keretében történt lakáskiürítések, az önkéntes bérlői lakásleadások, az egyes lakóépületek kiürítéséhez kapcsolódó cserelakás biztosítása, illetve a Hős utcai magántulajdonú lakások megvásárlása miatt – jelentősen növekedett. Az üres Lakások közel 52%-a a továbbiakban bérbeadással már nem hasznosítható.

A Lakások törvényi előírás alapján végzett éves ellenőrzése során a bérleményellenőrök – a korábbi évek gyakorlatának megfelelően – vizsgálják, hogy a bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó a lakást rendeltetésszerűen használja-e, karbantartási kötelezettségét teljesíti-e, a lakásban a bejelentett személyek tartózkodnak vagy azt illetéktelen személy használja, a bérlőnek van-e bérlési- és közüzemi díj tartozása, illetve volt-e bármilyen bejelentés a bérlővel/lakáshasználóval és a lakáshasználattal kapcsolatban. Vizsgálják továbbá a közüzemi órák épségét, a szolgáltatás jogszerű használatát.

A 2019. évi bérleményellenőrzések tapasztalatai szerint az ellenőrzések – a bérlői együttműködés javulása miatt – eredményesebben valósultak meg, mint néhány évvel ezelőtt. A 2019. év végéig a Lakásállomány mintegy 91 %-ában zárult eredményesen az éves, rendszeres ellenőrzés. A 2019. év végén 221 darab Lakás volt, ahol bérlői/lakáshasználói együttműködés hiányában az éves rendszeres bérleményellenőrzés megghiúsult.

Bár az éves bérleményellenőrzésről szóló értesítésben a Vagyonkezelő felszólította a

2019. évi Éves Működési Jelentés

bérlőket/használókat a közüzemi számlák ellenőrzés kori bemutatására is, azonban ezt kötelezettséget a bérleményellenőrzés során csak a bérlők/használók egy része teljesítette. Az ellenőrzött Lakások száma és a bérlők/lakáshasználók által a Lakásokon felhalmozott, igazolt tartozások mértéke alapján tényleges következtetést nem lehet levonni, hogy milyen mértékű a Lakások használata során a bérlők/használók által felhalmozott közműtartozás. Általános tapasztalat, hogy a lakásbérleti díjtartozással rendelkező bérlők jellemzően az összes közüzemi szolgáltató felé is felhalmoznak tartozást. A bérleményellenőrzést többszöri felszólítás ellenére sem biztosító bérlők/használók esetében szintén vélelmezhető, hogy egy vagy több közüzemi szolgáltató felé is tartozásuk van. A lejárt határidejű szerződések esetében az újbóli bérbeadási kérelem során rendre tapasztalható, hogy az igénylők a közüzemi díjtartozásokra részletfizetési megállapodást kötnek a szolgáltatókkal.

Az ellenőrzés tapasztalatai között említjük meg, hogy a bérlemények jelentős részében a bérlők/használók egy része még felszólítás ellenére sem tesz eleget a lakással kapcsolatos karbantartási kötelezettségeiknek. A karbantartás elmaradása mellett számos Lakás állapotát negatívan befolyásolja az épület szigetelésének hiánya, illetve az, hogy a bentlakók a lakást nem rendeltetésszerűen használják, esetleg anyagi lehetőségeiből adódóan a Lakást nem, vagy nem megfelelően fűtik.

A karbantartási kötelezettségek elmulasztása jellemzően a bérleti jogviszonnyal már nem rendelkező használók, vagy az időközben tartozást felhalmozó bérlők esetében tapasztalható.

A bérbé adott vagy jogcím nélküli által használt Lakások esetében – kezelői vagy önkormányzati igény, valamint egyéb bejelentések alapján – a 2019. évben is számos rendkívüli bérlemény-ellenőrzést végeztünk. Rendkívüli bérleményellenőrzést 231 esetben kezdeményeztünk, melyből 218 esetben volt eredményes az ellenőrzés. Az ilyen típusú ellenőrzések főként a bérlők/használók renitens magatartásának ellenőrzésére, közös terület engedély nélküli használatának megszüntetésére, vagy a lakás vélelmezett albérlébe adásának megállapítására irányulnak, a rendkívüli ellenőrzések számát jelentősen befolyásolja a közüzemi szolgáltatók mérőóra ellenőrzési gyakorlata. A korábbi években a lejárt határozott idejű szerződéssel rendelkező személyek esetében az újbóli bérbeadási döntéshez rendkívüli bérleményellenőrzés kapcsolódott, azonban – a Bérleményellenőrzési Szabályzat alapján – 2017. évtől az ilyen típusú, lejárt szerződéssel rendelkező bérlőknél a bérleményellenőrzést már ne rendkívüli bérleményellenőrzés, hanem ütemezett, éves ellenőrzés keretében végzi el a Vagyonkezelő (45 nappal a lejárat előtt, felhívva a bérlő figyelmét a lakás újbóli bérbevitelével kapcsolatos ügyintézési kötelezettségeire).

A Lakások 2019. évi ellenőrzéséhez kapcsolódó tapasztalatokat összegezve megállapíthatjuk, hogy az elmúlt évek során bevezetett ellenőrzési gyakorlatnak és gyakoriságnak – valamint a bérlői együttműködés javulásának is – köszönhetően, az idei évben is eredményesen zárultak az éves rendes ellenőrzések. A rendkívüli ellenőrzések mellett – a lejárt, határozott idejű szerződések esetében az ütemezetten megvalósuló éves ellenőrzés és a bérlők intézkedésre történő felhívása pedig abban segítette a Humánszolgáltatási Főosztály döntés-előkészítő munkáját, hogy az Önkormányzat a bérbeadások (lejárt határozott idejű szerződések, felmondást követő újbóli bérbeadás) során minél frissebb információkra alapozhatta a döntéseit, illetve a bérlők – igény esetén – még a határozott idejű szerződés lejártát megelőzően kezdeményezzék a lakás újbóli bérbevitelét.

