

K Ó K E R T

Kőbányai Kerületgondnoksági és
Településüzemeltetési Non-profit Közhasznú Kft
1107 Budapest, Basa u.1.
Tel./Fax: 06-1-261-0843

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

8/326/22/2009.
2009 MÁJ 21
Budapest,

Előterjesztés a Képviselőtestület 2009. május 21-i ülésére

Tárgy: Kiegészítő javaslat a Bihari út 8/c. szociális város rehabilitációs program jelenlegi helyzetéről készült tájékoztatóhoz

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. által készített tárgy szerinti tájékoztatójában ismerteti a Budapest, X., Bihari út 8/c. szám alatti földszinti régi műhely felújításának és azt követő hasznosításának jelenlegi állását.

A műhely hasznosításáról 2008. március havában a Tisztelt Képviselő-testület az alábbiak szerint határozott:

390/2008. (III. 20.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozata:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat Kht. – a Bihari út 8/C. lakóépület integrált szociális rehabilitációjából kiinduló – innovatív munkahely teremtési programját.

391/2008. (III. 20.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozata:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete térítésmentesen a Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat Kht. rendelkezésére bocsátja a Bihari út 8/C lakóépület felújításra kerülő műhelyeit, a Kht. által megvalósítandó innovatív munkahely teremtési program idejére.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatójában leírja, hogy a műhely felújítási terveit a Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat Kht. igényei szerint elkészítették, de a felújítás nem kezdődött el, mivel a terület hasznosítására a Kht. a szerződést nem kötötte meg. A műhely felújítására a Szociális Rehabilitációs Programon belül a fedezet rendelkezésre áll, amelyet még ebben fel kell használni a felújításra.

A KÓKERT Kőbányai Kerületgondnoksági és Településüzemeltetési Non-profit Közhasznú Kft, megismerve az elkészült terveket és megtekintve a helyszínt, kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a felújítást követően a földszinti műhelyt a Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat Kht-val azonos feltétellel, pályázat nélkül, térítésmentesen bocsássa a Kft. rendelkezésére.

A KŐKERT Kőbányai Non-profit Közhasznú Kft. az elfogadott Közfoglalkoztatási Tervvel összhangban, az „Út a munkába” program keretén belül végzi a közfoglalkoztatás szervezését és biztosítja a foglalkoztatást a zöldfelület karbantartás területén. A zöldfelület karbantartással kapcsolatos műhelymunkát jelenleg a Basa utca 1. szám alatti székhelyünk pincéjében és az udvaron végezzük. Az elkészült tervek kis mértékű módosításával kialakított műhely megfelelő körülményeket biztosítana a munkavégzéshez, annak tartalmi és minőségi fejlesztéséhez.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

„A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért az előterjesztésben foglaltakkal, és felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a Budapest, X., Bihari utca 8/c. szám alatti ingatlan földszintjén elhelyezkedő „műhely” megjelölésű ingatlanra a jelen határozat alapján kössön ingyenes használati szerződést a KŐKERT Kőbányai Non-profit Közhasznú Kft.-vel. A Képviselőtestület felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a felújítás alapját képező terveket a KŐKERT Kőbányai Non-profit Közhasznú Kft. ügyvezetőjével egyeztetve módosítsák a feladatellátás követelményeinek megfelelően, a tervezett költségkeret növelése nélkül.”

„A Képviselőtestület a jelen határozat elfogadásával egyidejűleg hatályon kívül helyezi a 390/2008. (III. 20.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozatát és a 391/2008. (III. 20.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozatát.”

Felelős: Fecske Károly vezérigazgató

Határidő: azonnal

Budapest, 2009. május havának 07. napján



Hancz Sándor
ügyvezető

Törvényességi szempontból látta:



dr. Neszteli István
jegyző

KŐKERT
Kőbányai Kerületgondnoksági és
Településüzemeltetési Non-profit Közhasznú Kft.
1107 Budapest, Basa u. 1.
Adószám: 14324130-2-42
Bankzámlaszám: 11710002-20205056
2.

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
Szervezési és Ügyviteli Főosztály
Szervezési Osztály

KIVONAT
BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
Szociális és Egészségügyi Bizottságának
és
Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottságának

**2009. május 5-én tartott közös
zárt ülésének jegyzőkönyvéből**

A kivonatot kapja: Képviselő-testület

1./ Napirendi pont:

Tájékoztató a Bihari u. 8/c szociális városrehabilitációs program jelenlegi helyzetéről

247/2009. (V. 5.) sz. Szociális és Egészségügyi Bizottság határozata

(6 igen szavazattal, 5 ellenszavazattal, 2 tartózkodással)

A Szociális és Egészségügyi Bizottság **n e m** javasolja a képviselő-testületnek, hogy a közüzemi tartozások megelőlegezésére 8 M Ft összegben biztosítson forrást a képviselő-testület általános tartalékkerete terhére.


248/2009. (V. 5.) sz. Szociális és Egészségügyi Bizottság határozata

(13 igen, egyhangú szavazattal)

A Szociális és Egészségügyi Bizottság felkéri a KŐKERT Kft-t, készítsen előterjesztést a következő ülésre a Bihari u. 8/c szám alatti épületben a földszinten lévő régi műhely hasznosítására.

A napirend keretében a **Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozatot nem hozott**

Budapest, 2009. május 11.


Korányiné Csősz Anna
osztályvezető

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

ELŐTERJESZTÉS
A Szociális és Egészségügyi Bizottság részére

**Tárgy: Tájékoztató a Bihari u. 8/c
szociális város rehabilitációs
program jelenlegi helyzetéről**

Tisztelt Szociális és Egészségügyi Bizottság!

A Budapest Fővárosi Önkormányzat és a Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzata megállapodást kötött a X. kerület Bihari 8/c szám alatti önkormányzati bérházon történő úgynevezett „Szociális város rehabilitációs modellkísérlet” megvalósítására. A bonyolítással a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. lett megbízva. Az alábbiakban tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot a projekt jelenlegi helyzetéről:

Elkészült a Családsegítő Szolgálat irodája, itt már a kihelyezett iroda működik. Elkészült az egész épületre a víz és csatorna alapvezeték az udvaron, az „A” épület új gáz fővezetéke, részben a „B” épület gáz fővezetéke, az elektromos fővezeték az „A” épületben, és részben a „B” épületnél.

Jelenleg elkészült 27 db egyszobás, és 20 db kétszobás lakás felújítása. 2009. decemberéig el kell készülnie 11 db kétszobás, és 15 db egyszobás lakás felújításának.

Az „A” szárny lakásai, és a külső homlokzat hőszigetelése, vakolása elkészült, a lakásokba beköltöztek. A „B” szárnyon elkezdődött a homlokzati hőszigetelés, 70 %-os állapotban van. Az állványozásnak és a vakolásnak útban vannak a lakók műholdvevő antennái, ezek leszerelését még ideiglenesen sem engedik a lakók. A „B” szárnyon a lakásfelújítás elkezdődött, 12 lakás már elkészült, ebből 5 kétszobás 7 egyszobás. Költöztetése a közüzemi mérőórák beszerelése után lehetséges. A mérők felszerelésének az is akadálya, hogy a kivitelezésben résztvevő alvállalkozók a szükséges bizonylatokat nem adják át, mivel jelentős tartozás áll fent a fővállalkozó részéről. A szerződés szerinti készültségi foknak megfelelő ellenérték a fővállalkozó számlája alapján kifizetésre került.

A közüzemi szerződések megkötéséhez szükséges a lakásbérleti szerződés megkötése, amelyek folyamatban vannak. Egy bérlő (Takács Edina) a felajánlott lakást – már második alkalommal – nem fogadja el. Takács Edina egy szobás lakásra jogosult, de kétszobásat szeretne, amit írásban eddig sem felénk, sem az Önkormányzat felé nem jelzett. Ez a tény hátráltatja az ideiglenes lakások kialakításokat, hogy újabb 12 vagy 16 lakás átalakítása megkezdődhessen.

A hátralévő 27 lakás felújítását három ütemben lehet végrehajtani. Egy-egy ütem kivitelezésének ideje 10-12 hét. A kivitelezésnek ezen a szakaszon szünet nélkül kellene haladni, hogy az év végére befejezhető legyen a felújítás.

Az elkészült lakásokba a kiutalóknak és a bérleti szerződéseknek legalább 30 nappal a lakások átadása előtt el kell készülni, hogy a bérlő a közüzemi szerződéseket a lakás átadásáig le tudja rendezni.

Az épület teljes felújításának befejezéséhez a tető felújítására is szükség lenne. Problémát okoz, hogy a palafedésű tető javítására a pályázati költségvetésben minimális költség van. A tető felújítása nélkül a III. emeleti lakások beázási lehetősége fennáll. A tető végleges megoldása 14-15 millió Ft-os költséget jelentene.

Probléma a lakbér és a közüzemi tartozások rendezetlensége, valamint az a tény, hogy a nagy tartozással rendelkező lakók kilakoltatási végrehajtásai elmaradtak. A közüzemi tartozások rendezéséig a mérőórákat a közműszolgáltatók nem szereleik le, nem tudjuk a felújításokat elkezdni. Az elmaradt kilakoltatások miatt a következő felújítási szakaszban - ahol a „B” szárnyban 16 lakás kiürítése szükséges – két ideiglenes lakás „hiányzik”, illetve csak aránytalanul nagy költséggel lehetne az ideiglenes állapotot helyreállítani.

További problémát okoz a mosókonyhában önkényes lakók elhelyezése. Két mosókonyha lezárt, használóit nem találjuk, két lakónak ígérete van az épületen belüli elhelyezésre, de kiutalója nincs, ezért ideiglenesen el kell helyezni a felújítás idejére. Végleges elhelyezésük csak a projekt keretében folyó munkálatok utolsó részében indokolt, mely során részükre határozott idős lakásbérlői státusz jön létre.

A kivitelezést továbbra is nehezíti a lakók – sokszor rosszindulatú, agresszív – magatartása. Több ízben is tapasztalható volt a szándékos hátráltató magatartás, mely az egyéni érdekek zsarolás szintű képviselőjében realizálódott egyes bérlők részéről. Gondnoki státusz került kialakításra az épület felügyelete céljából, mely pozitív hatással bír az üres lakások őrzésére, a kivitelező cégek biztonságosabb munkavégzésére, továbbá az általános biztonságra. A státusz megtartását hosszú távon, a felújítási munkálatok befejezését követően is indokoltnak tartjuk.

Elkezdődött az épület alatti pince felújítása, amit a kivitelező a lakások átadása és beköltözése közötti időben végez. Folyamatban van az épület körüli járda, és a lábazat készítése. Az udvar kialakítása még nem kezdődött el, mivel az jelenleg – ha részben is – de építési felvonulási terület. A földszinten lévő régi műhely felújítási terveit elkészítettük a Fővárosi Közhasznú Foglalkoztatási Szolgálat Kht. igényei szerint, de a felújítás nem kezdődött el, mivel a terület hasznosítására a Kht. a szerződést nem kötötte meg. A meglévő terveket a KÖKERT Kht.-nak átadtuk, hogy amennyiben hasznosítani tudják, akkor milyen átalakításokat kellene elvégezni. A műhely felújítására a Szociális Rehabilitáció Programon belül a fedezte rendelkezésre áll, de még ebben az évben be kell fejezni a kivitelezést.

Az épületben lakó bérlők kintlévősége, mely magában foglalja az átmeneti lakásban élők tartozását, valamint a már felújított lakásokban élők tartozását is,- 2009.03.25-én nyilvántartott analitika szerint összesen 11.833.252.- Ft, mely az alábbiak szerint oszlik meg:

Lakbér:	3.005.282.-Ft
Vízdíj:	2.897.134.-Ft
Szemétdíj:	1.887.443.-Ft
Kéménydíj:	54.098.-Ft
Egyéb (gk. beállítás):	978.502.-Ft
ELMŰ tartozás:	3.010.793.-Ft

Az egyéb közműtartozás mértékének feltárása folyamatban van. A Fővárosi Gázművek felé megkeresésünket küldtük a bérlői tartozások nagyságának meghatározása céljából, melyre a közművek tájékoztatását várjuk.

A hátralévő 27 lakás kivitelezésének folytatásához elengedhetetlenül szükséges a közmű számlák rendezése, mivel a mérők áthelyezését, illetve új mérők felhelyezését a közüzemi szolgáltatók csak tehermentes mérők esetén végzik el. A rehabilitációs program költségvetésében közüzemi tartozásokra nincs fedezet. Ennek megoldása a program befejezésének igen fontos elemévé vált. Ezért kérjük T. Bizottságot, hogy a programban forrással nem rendelkező, de folyamatos problémát jelentő – a kivitelezést akadályozó – közüzemi tartozások kiegyenlítésére javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a tartalékkeret terhére biztosítson forrást 8 M Ft összegben. A tartozásokat így módon ugyan az Önkormányzat kiegyenlíti a bérlők helyett, de a bérlővel történő végleges bérleti szerződés megkötésekor a szerződésbe belekerül, hogy ezen tartozását köteles az Önkormányzat részére megfizetni.

Határozati javaslat

A Szociális és Egészségügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek hogy a közüzemi tartozások kiegyenlítésére 8 M Ft összegben biztosítson forrást a Képviselő-testület általános tartalékkerete terhére.

Budapest, 2009. április 29.

Fecske Károly
vezérigazgató