

13/673/67/2009.

Budapest, 2009. Szeptember 2.

Utólagos postázással!

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Tárgy: Bp. X. Bihari u. 8/c. forrás
átcsoportosítás és ennek megfelelő
kötelezettségvállalási összeg illesztése

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2003. decemberében megbízást adott a VÁTI Kht-nak, hogy vizsgálja meg a Budapest, X. Bihari 8/c., illetve a Hős utca 15/a-b., nagy lakásszámú, erősen leromlott lakóépületeket és közvetlen környezetüket, és tegyen javaslatot a szociális város-rehabilitáció tervezett fővárosi programjába illeszkedően az itt felmerülő problémák orvoslására, megoldására, valamint készítse el az akcióterületi kijelöléshez szükséges város-rehabilitációs előtanulmányt.

E kőbányai szociális város-rehabilitációs program sok tekintetben rendhagyó, hiszen bár a programot megelőző, 2004. májusában elkészült vizsgálatok egy-egy tömb egészére és azok környezetére vonatkoztak, programjavaslataink mindkét vizsgált tömb esetében elsősorban a tömbön belül található nagyszámú szükséglakást tartalmazó lakóépület-együttes rehabilitációjára vonatkoznak és csak igen kis mértékben és csak olyan módon kapcsolják be a tömb ezen kívül eső részeit, amilyen mértékben az a szociális város-rehabilitáció célját segíteni tudja.

Ennek érdekében Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzata együttműködési megállapodást írt alá a Fővárosi Önkormányzattal a kerület tulajdonában álló, természetben a Bihari u 8/c. alatt található ingatlan Szociális Város rehabilitációs modellkísérlet kivitelezésére.

A kivitelezési munkák 2006 második félévében kezdődtek meg. Első lépésként a Családsegítő Szolgálat irodájának kialakítása történt meg. Ezt követően kezdődött el a lakóépület rekonstrukciója. Ennek keretében először az épület „A” szárnyának felújítása kezdődött meg. Mivel a felújítás ideje alatt a lakók az épületben maradtak, szükség volt egy költöztetési terv kialakítására. Így az épület felújítása és a lakások összevonása és átalakítása csak közmű strangonként tudott megtörténni. Ahhoz azonban, hogy a munkálatok rendben tudjanak folyni, szükséges volt a lakókat ütemenként költöztetni. Az ütemek után minden esetben a következő ütem átköltöztetéséhez átmenetileg felújítottuk a következő ütem költözési helyeit, mely jelentős időt vett igénybe minden alkalommal. Ez a sok költözés és átmeneti felújítás rendre óriási nehézségekbe ütközött, ami jelentősen hátráltatta a kivitelezést. Ennek ellenére a kivitelezési munkák – bár folyamatosan jelentős csúszást szenvedtek – folytatódtak. Jelenleg a kivitelezés állapota és a Szociális Bizottság előremutató és maximálisan segítő szándékú határozatainak köszönhetően a beruházás az év vége előtt be fog fejeződni. Ahhoz azonban, hogy a kivitelezés a megfelelő ütemben haladjon, szükséges a program által biztosított források illesztése. Ennek okai az alábbiak: A program megkezdésekor a Kerületi és a Fővárosi Önkormányzat között együttműködési megállapodás jött létre, mely tartalmazta a program költségvetését, lebontva az egyes

Az eddigiek alapján látható, hogy a költségvetésben 2009. évre elfogadott összeg, valamint a várható kifizetések közötti különbözet: 11.298.124.- forint.

A jelenleg várható kifizetések, valamint a programban még meglévő források különbözete: 42.237.820.- forint. Ez képezi a szerződéses összeg emelésének forrását. Azonban az látszik, hogy a költségvetésben rendelkezésre álló tényleges forrás és a program szerint még rendelkezésre álló forrás különbözete: 30.939.696.- forint. Ennek okát már az előterjesztés elején jeleztük, hogy minden bizonnyal a 2006. évi tervezett tételek és tényleges kifizetések közötti különbség nem került be az áthúzódó tételek között a 2007. évi költségvetésbe. Így természetesen már nem kerültek pótlásra sem a 2008. sem a 2009. évesben. Ezzel az összeggel kell megemelni a költségvetés 12. sz. mellékletében a Bihari 8/c. soron lévő forrásokat.

Azonban azt is látni kell, hogy a program teljes bevételi oldala tervezésre került. Így abban az esetben, ha a szerződéses összeg emelése nem történik meg, - amellet hogy várhatóan a kivitelezés befejezése is megghiúsul – a költségvetés bevételi oldalán is kiesik az erre az összegre jutó támogatás. Ennek összege: 29.600.000.- forint.

A programban meglévő többletforrás összege kiegészül a tető javítás kivitelezési munkálataira a Képviselő-testület által már korábban erre a célra biztosított 4.000.000.- forint + ÁFA összeggel. Ezzel a forrással kiegészítve a tényleges kivitelezési szerződés végösszege: 440.905.780.- forint.

A már említett működési- és felhalmozási feladatok forrásainak keveredése okán szükségessé válik a források költségvetésen belüli belső átcsoportosítása. Az átcsoportosítás során a jelenleg működési kiadások soron szereplő összegek átkerülnek a felhalmozási felújítási sorokra. Az átvezetés pontos összege: 19.500 ezer forint.

Összegezve:

A Fővárosi Önkormányzattal kötött program szerinti támogatási és pénzáradási szerződés a teljes beruházásra elegendő fedezetet nyújt. A lebonyolítás bérlemény-kiürítési és kivitelezési feladatai során megtakarítás képződött (a bérlemény-kiürítésnél a kedvező konstrukciók folytán, a kivitelezésnél pedig a közbeszerzési nyertes kedvezőbb/olcsóbb árral nyert, mint a kiírás szerinti összeg). A kivitelezés, az eljárás közösséget és embert próbáló lebonyolítási módja (lakva építkezés, többszöri költözés) miatt késedelmet szenvedett, mely kihatott a kivitelezés elvárt /szerződött költségéhez képest. A kivitelező jogos elvárása a megnövekedett költségeinek orvoslása, melyre a megtakarítások fedezetet nyújtanak. A pénzügyi bonyolítás során a Főváros részéről is tévesen megadott működési/felhalmozási feladatok – melyek később korrigálásra kerültek – kapcsán tévesen történtek forrás csoportosítások, illetve az alapszerződésben is félreérthetően megnevezett programelemek miatt éves áthúzódó tételek nem kerültek átvezetésre. Az utolsó forrás kalkuláció során a véglegesülő költségek ismeretében felismerve a fentiekben levezetett félreértéseket, az eredeti forráskereten belül korrigálhatóak a problémák. Hangsúlyozni kell, hogy a pénzügyi elszámolások során az Önkormányzat és a Vagyonkezelő Zrt. nyilvántartásai tételesen egyezést mutattak. A fentiekben bemutatott értelmezés és a határozatban megjelenő döntések megnyugtató korrekt elszámolást eredményeznek.

programok szintjére. Ezt a megállapodást egészítette ki a szintén megkötött pénzeszköz átadási megállapodás, amely rögzítette, hogy a Főváros által biztosított vissza nem térítendő támogatás összege hogyan oszlik meg a programok között. A program teljes költségvetése 684.600.000.- forint. Ebből 207.957.000.- forint saját forrás, míg 476.643.000.- forint a Fővárosi támogatás összege.

A program forrás szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

program szerinti megnevezés	fővárosi forrás	kerületi forrás	összes forrás
Épület-felújítási alprogram	436 708 000	156 298 000	593 006 000
Közterületi alprogram	6 300 000	2 700 000	9 000 000
Medico szociális alprogram	7 000 000	36 580 000	43 580 000
innovatív munkahely teremtés	14 000 000	6 964 000	20 964 000
program menedzsment	12 635 000	5 415 000	18 050 000
összesen:	476 643 000	207 957 000	684 600 000

A Kőbányai Önkormányzat a megállapodásoknak, valamint a 810/2005. (IX.15.) határozatának megfelelően az éves költségvetésében a forrásokat biztosította a teljes program szerinti összegre.

Amint az a táblázatból is látszik, a legnagyobb tétel az épület felújítására szánt összeg. Ebben a felújítási munkálatokon kívül benne van a bérlők bérleti jogának megváltása, valamint a nem bérleti jog megváltást kérő bérlők elhelyezésére szolgáló lakások megvásárlásának költségei is. Szintén ennek a forrásnak a terhére kell megoldani az ideiglenes elhelyezéshez kapcsolódó átmeneti felújításokat és a lakók költöztetését is. A program során kifizetett teljes összeg 2008. december 31-ig: 438.200.304.- forint. Ebből a bérleti jog megváltására, valamint a lakásvásárlásokra fordított összeg: 112.450.000.- forint.

Ennek megfelelően a program költségvetésében a 2009. évre rendelkezésre álló források összege: 246.399.696.- forint. A költségvetésben 2009. évre vonatkozóan ténylegesen rendelkezésre álló összeg viszont: 215.460.000.- forint. Ez 30.939.696.-forint különbséget mutat.

Az eltérés oka minden valószínűséggel az, hogy bár az Önkormányzat minden évben biztosított a költségvetésében forrást oly módon, hogy az adott évre tervezett munkák forrását és az előző év áthúzódó részét is szerepeltette benne, az első év áthúzódó költségei nem kerültek bele a 2007. évi végleges költségvetésbe. A források a programban meghatározottaknak megfelelően – annak megoszlása szerint – kerültek a költségvetésbe felhalmozási(felújítás) és működési kiadásokként. Azonban bizonyos esetekben olyan tételek forrása is működési kiadásokba kerültek, melyek a beruházás során az

önkormányzati vagyont növelik. Ennek megfelelően az Önkormányzat ezeket a tételeket felhalmozási kiadásokként könyvelte el. Ezzel jelentősen csökkent a felhalmozási-felújítási források köre, viszont a működési sorok ennek megfelelően többletet mutatnak. További probléma, hogy a bonyolítói díjak között került elszámolásra a Vagyonkezelő Zrt. forrásszerzési díja is, melyet a ténylegesen befolyt támogatásokat követően számlázhat az Önkormányzat felé. Azonban ez nem kapcsolódik a programhoz, hiszen ez egy olyan díjazás, amely nem a programot, hanem a támogatást elnyert Önkormányzatot terheli. Ennek rendezése során azok a számlák, amelyek forrásszerzésre vonatkoznak, külön rendezést igényelnek. Ezek összege bruttó 4.646.979.- forint.

A program során a 2009. évet terhelő szerződéssel lefedett és egyéb program szerinti várható kiadások összege összesen: 204.161.876.- forint. Ebből 2009. évben már kifizetett összeg: 75.316.636.- forint. A szerződés alapján a felújítási munkálatokra még fizetendő összeg: 98.881.240.- forint. Valamint a KÖKERT Kft. részére kialakításra kerülő műhely és a közterületi alprogram költsége.

Azonban az alábbiakban részletezett problémák miatt a kivitelezési munkálatok többletköltségei miatt szükségessé válik a felújítási munkákra plusz források biztosítása. A forrásokat a program tartalmazza, a program költségvetését nem haladja meg.

A szerződéses összeg emelésének legfőbb oka, hogy a tényleges ajánlattétel óta jelentős idő telt el. Ennek során az ajánlat megadásakor kalkulált építőanyag árak növekedtek. Felmerültek olyan előre nem látható technikai problémák, amelyek költségnövekedést okoznak a kivitelezésben. Továbbá nem elhanyagolható a jelentős állásidő, amely a lakók hozzáállásán nagyban múlik.

Alább felsorolunk néhány olyan indokot, amely a kivitelezést jelentősen hátráltatta:

A házban elő bérlők fizetési morálja katasztrofális. Sokan nem fizetik a bérleti és közüzemi díjakat. Ez jelentősen hátráltatja a kivitelezést, hiszen a szolgáltató addig nem hajlandó a szolgáltatást visszaadni, amíg a teljes tartozás nem kerül rendezésre. A ház üzemeltetésében fennálló jelenlegi tartozások összege meghaladja a 8 millió forintot. Legnagyobb problémát továbbra is a gázközmű tartozások jelentik. Erre eddig semmilyen forrás nem állt rendelkezésre, azonban a Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a júliusi ülésén megszavazta, hogy a tartozásokra forrást biztosít. Ez jelentősen felgyorsítja a közüzemi szolgáltatók által biztosított szolgáltatások „visszaadását”.

Továbbra is említésre méltó problémát okoz a lakók hozzáállása a költözésekhez. Tipikus példaként kell megemlítenünk, hogy hiába írja alá a nyilatkozatot a lakó a költözésre és arra, hogy a kiutalt lakást elfogadja és esetlegesen egy ideiglenes költözés közbeiktatásával tud majd csak a véglegesbe költözni, ennek ellenére sokszor nem tartják magukat a nyilatkozathoz, és egyből a végleges lakásba akarnak átköltözni. Ha az még viszont nincsen készen, akkor pedig egy már készen lévő lakást választanak annak ellenére, hogy ott már esetleg van kijelölt lakó. További probléma olyan konkrét, előre nem látható eset, amikor is például a lakó idegi állapota oly mértékben romlik, hogy gondnokság alá kerül. Ilyenkor a gondnok felkutatása is komoly problémát okoz, aki a gondnokságára bízott személy helyett kellene eljárjon. Azonban sok esetben nem jár el semmilyen módon, hanem arra hivatkozik, hogy még nem ismeri az ügyet vagy nem áll rendelkezésére elegendő információ a szerződések aláírására. Ez óriási mértékben akadályozza a munkát, hiszen a lakó olyan lakásban lakik, amely beleesne a felújítási ütembe és mivel a vége felé jár a kivitelezés, nem lehet megkerülni a költöztetést. Azonban a gondnok aláírása nélkül sem a költöztetés, sem a közüzemi mérőórák áthelyezése nem megoldott.

Határozati javaslatok:

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Szociális Város-rehabilitációs Modellkísérleti program költségvetésben megjelenített forrásai között átcsoportosítást hajt végre oly módon, hogy a 9. sz. melléklet 59. során található működési kiadásokat csökkenti 19.500.000-Ft összeggel, és ezt átvezetve a felhalmozási-felújítási összegeket ugyanennyivel megemeli.
2. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a költségvetés 12. sz. mellékletében a felhalmozási feladatok Bihari 8/c. soron lévő forrásokat megemeli 30.939.696.- forinttal, melynek forrásaként az esetlegesen kieső bevételek fedezetére képzett céltartalékot határozza meg. A Képviselő-testület hozzájárul a kivitelezési szerződés összegének megemeléséhez, melynek végösszege így bruttó 440.905.780.- forint lesz, melynek forrása a Bihari 8/c. felújítási feladataira biztosított pótlólagos, valamint a már korábban a Képviselő-testület által a tető felújítási munkálatokra biztosított források összege.
3. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. forrásszerzési tevékenységének díjazására a már leszámolt és a program terhére a költségvetésben elszámolt 4.646.979.- forint összegre forrást biztosít az esetlegesen kieső bevételek fedezetére képzett céltartalék terhére.

Határidő: azonnal

Felelős: Verbai Lajos polgármester


Végrehajtásért felelős: Fecske Károly

Budapest, 2009. szeptember 18.



Fecske Károly
vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:



dr. Neszteli István
jegyző