

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2012. évi Éves Működési Jelentésének elfogadásáról

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 695/2011. (VII. 07.) KÖKT határozatával fogadta el a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és az Önkormányzat között kötendő Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés), amely 2011. augusztus 1. napján lépett hatályba.

A 2012. évi Éves Közzolgáltatási Szerződést (a továbbiakban: Éves Szerződés; a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt: Szerződések) az Önkormányzat a 165/2012. (IV. 19.) KÖKT határozatával fogadta el (amikor a Keretszerződés módosítására, kiegészítésére is sor került).

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

A Vagyonkezelő az előterjesztés 2. mellékletét képező 2012. évi Éves Működési Jelentést elkészítette. A 2012. évi Éves Működési Jelentés – ellentétben a 2011. évi Éves Működési Jelentéssel, amely a Szerződések szerinti feladatellátást csak öt hónapra fedte le – már teljes egészében a Szerződések alapján elvégzett feladatokat takarja.

A Vagyonkezelő Felügyelő Bizottsága (a továbbiakban: Felügyelő Bizottság) a Vagyonkezelő 2012. évi Éves Működési Jelentését a 2013. április 15. napján tartandó ülésén tárgyalja. A Felügyelő Bizottság döntéséről a Felügyelő Bizottság Elnöke a Képviselő-testületet a képviselő-testületi ülésen szóban tájékoztatja.

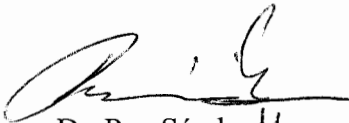
II. Hatásvizsgálat

Vagyonkezelő 2012. évi Éves Működési Jelentése elfogadásának az Önkormányzatra vonatkozóan nincs közvetlen pénzügyi hatása

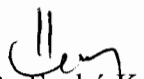

III. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2013. április 11.


Dr. Pap Sándor H.

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző 

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2013. (IV.18.) határozata

a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2012. évi Éves Működési Jelentésének elfogadásáról

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – közszolgáltatási szerződés szerinti – 2012. évi Éves Működési Jelentését annak mellékleteivel, az abban foglaltak szerint elfogadja.

Határidő: 2013. április 30.

Feladatkörében érintett: a gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős alpolgármester
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója

2. melléklet az előterjesztéshez



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

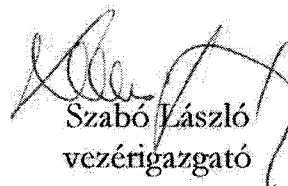
Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-7012-114-01

Céjegyzékszám: 01-10-042140

2012. ÉVI ÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS

Budapest, 2013. április 10.


Szabó László
vezérigazgató

Tartalomjegyzék

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....	3
II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....	4
1. INGATLANÁLLOMÁNY.....	4
2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK.....	4
3. ÜGYFÉL ELÉGEDETTSÉG.....	4
4. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK.....	5
4.1. LAKÁSOK.....	5
4.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK.....	5
5. BÉRLETI DÍJAK.....	5
5.1. LAKÁSOK.....	5
5.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK.....	6
6. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	6
7. JOGI INTÉZKEDÉSEK.....	7
8. BESZERZÉSEK.....	9
III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....	10
1. BEVÉTELEK.....	10
1.1. LAKÁSOK.....	10
1.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK.....	11
1.3. EGYÉB BEVÉTEL.....	12
1.4. AZ ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI.....	12
2. KIADÁSOK.....	13
2.1. DOLOGI KIADÁSOK.....	13
2.2. FELHALMOZÁSI KIADÁSOK.....	20
IV. 2012. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA.....	24
V. 2013. ÉVI ÜZLETI TERV.....	26
VI. 2013. ÉVI KOMPENZÁCIÓ.....	27
VII. ÉRTÉKELÉS.....	28
1. KEZELÉSI DIVÍZIÓ.....	28
2. MŰSZAKI DIVÍZIÓ.....	28
3. INGATLANJOGI CSOPORT.....	28
4. VÁROSÜZEMELTETÉSI DIVÍZIÓ.....	29
5. GAZDASÁGI DIVÍZIÓ.....	29
ÖSSZEFOGLALÁS.....	29
MELLÉKLETEK.....	30
TÁJÉKOZTATÓ A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK 2012. ÉVI ELLENŐRZÉSÉNEK TAPASZTALATAIRÓL.....	31
TÁJÉKOZTATÓ AZ ÜGYFÉL ELÉGEDETTSÉG FELMÉRÉSÉNEK 2012. ÉVI TAPASZTALATAIRÓL.....	49

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 695/2011. (VII. 07.) KÖKT határozatával fogadta el az Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között kötendő Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés), amely egyben hatályon kívül helyezte az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között addig fennálló Ingatlankezelési Szerződést.

Az Önkormányzat ezen közzolgáltatási szerződés keretében bízta meg Vagyonkezelőt, hogy Közzolgáltatóként lássa el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási feladatait.

A Keretszerződés – többek között – 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 – közzolgáltatói – tevékenységéről köteles Éves Működési Jelentésben tájékoztatni az Önkormányzatot. A Keretszerződés, valamint a 2011. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés 2011. augusztus 01. napján léptek hatályba. Bevezetésük és alkalmazásuk, folyamatosan, gördülékenyen ment.

Ezt követően, mivel az eltelt időszak tapasztalatai szükségessé tették a Keretszerződés felülvizsgálatát, az Önkormányzat a 165/2012. (IV. 19.) KÖKT határozatával fogadta el a Keretszerződés módosítását, illetve kiegészítését, valamint a 2012. évi Éves Közzolgáltatási Szerződést is. A 2012. évi Éves Működési Jelentés (a továbbiakban: Jelentés) – ellentétben a 2011. évi Éves Működési Jelentéssel, amely a Szerződés szerinti feladatellátást csak öt hónapra fedte le – már teljes egészében a Szerződés alapján elvégzett feladatokat takarja.

Vagyonkezelő legfontosabb feladata az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása, üzemeltetése, kezelése, továbbá az ennek során felmerülő műszaki feladatok ellátása, – a lehetőségek figyelembe vételével a megelőző karbantartást, illetve felújítást is szem előtt tartva – és ezekhez kapcsolódóan a dokumentálás, az iratkezelés és a könyvelés, mely jelentős humán erőforrást igényel. Attól függetlenül, hogy ez utóbbi – kapcsolódó – feladatok szükségese, elsődleges az ingatlankezelési feladataink elvégzése.

A továbbiakban elemezzük azokat a hatásokat, eredményeket, amelyek a Szerződés életbe lépésével jártak. Bemutatjuk az ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételeket és kiadásokat.

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

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

II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

1. INGATLANÁLLOMÁNY

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

1. táblázat

		2011.		2012.	
		január 1.	december 31.	január 1.	december 31.
az Önkormányzat kiszámlázott tulajdonában lévő lakások	Önkormányzati kiszámlázott tulajdonában lévő ingatlanban	1 203	1 200	1 200	1 194
	szomszédokban	1 297	1 295	1 295	1 294
	összesen	2 502	2 495	2 495	2 488
	nem lakás célú helyiségek	1 826	1 981	1 981	1 991
Mindösszesen:		4 328	4 476	4 476	4 479

Január az Önkormányzatok újított adatai alapján

A 107 darab önkormányzati tulajdonú lakóingatlanban és 303 darab társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakások száma a 2012. január 1. napján nyilvántartott állapothoz képest csökkent. A változás oka, hogy a vizsgált időszakban az Önkormányzat 5 darab lakást törölt az állományból, 1 darab lakást vásárolt (Mádi u. 15/b. II. em. 18.), illetve 3 darab lakást értékesített.

A nem lakás célú bérlemények száma 10 darabbal növekedett. Az állomány változását a lakásállományból törölt 4 darab ingatlan helyiségállományba kerülése, 1 darab telekingatlan vásárlása, valamint önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok (Sírkert utca és Keresztúri út) megosztása eredményezte.

2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

2012. évben a (lakás) bérleményellenőrzések – ütemezetten – már az év elejétől megkezdődtek, azért, hogy a szükséges utóellenőrzések is tervezhetőek, illetve elvégezhetőek legyenek. Az önkormányzati tulajdonú bérlakásokban 2012. december 31. napjáig bezárólag 1 564 darab ütemezett bérleményellenőrzést tartottunk. Számos bérlemény esetében az első ellenőrzés eredménytelen volt, mert a bérlők az előzetes kiértesítés ellenére sem tartózkodtak otthon az általunk megjelölt időpontban. Utó-, illetve rendkívüli bérleményellenőrzés – amelyek célja legfőképp az eseti problémafeltárás – az év során 711 darab volt.

A bérleményellenőrzések tapasztalatairól szóló tájékoztató a Jelentés mellékelté.

3. ÜGYFÉL ELÉGEDETTSÉG

Vagyonkezelő tevékenységének minőségellenőrzésére és a tevékenység hatékonyságát javító intézkedések megteremtése érdekében – összhangban a Szerződésekkel –, 2012. évben is nyilatkoztatta a szállítókat és a bérlőket. A vizsgálat során a mintavételezés megkérdezéssel, illetve az ügyfelek személyes kérdőív kitöltésével zajlott. A megkérdezettek több mint egyharmadát szállítói minőségben lévő ügyfeleink tették ki, míg a kétharmadot lakás és nem lakás célú helyiség

2012. évi Éves Működési Jelentés

bérlőink köre szolgáltatta. A kérdőív kitöltése – ügyfeleink személyiségi jogainak védelme érdekében – anonim volt.

Az ügyfél elégedettség felmérésének tapasztalatairól szóló tájékoztató a Jelentés mellékelte.

4. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

A lakásbérleti szerződéseket a Kezelési divízió Szerződéskötő csoport, a nem lakás célú helyiségek a Helyiséggazdálkodási csoport készíti elő, köti meg a megfelelő jogi ellenőrzések után, az érvényben lévő jogszabályok alapján. A szerződések módosítása az Önkormányzat illetve a Bérlő igényei, a bekövetkezett – esetlegesen nem várt – események alapján történik, szintén a jogi szabályozások (hatályos törvények és rendeletek) figyelembe vételével.

4.1. Lakások

A 2012. évben 248 db lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, ebből 34 db új bérlőjelölés alapján kötött meg míg, 204 esetben a határozott idejű bérleti jogviszony hosszabbítása, vagy határozatlan idejűre történő módosítása miatt, vagy egyéb okból történt módosítás. A vizsgált időszakban lakáscsere jogcímen 10 db lakásbérleti szerződést kötöttünk.

4.2. Nem lakás célú helyiségek

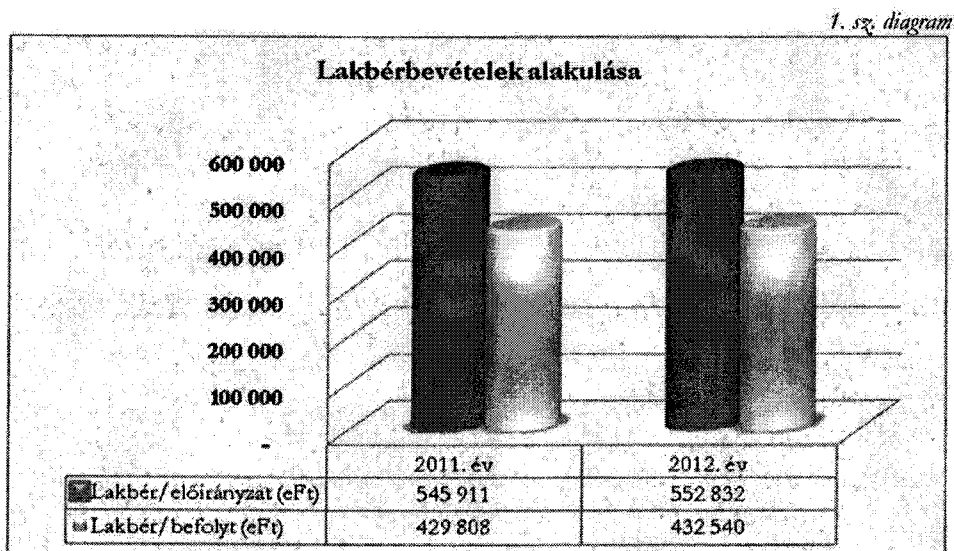
A helyiségek esetében az év során összesen 128 db bérleti szerződést kötöttünk, melyek minden esetben új bérbeadásra vonatkoztak.

5. BÉRLETI DÍJAK

Általánosságban elmondható, hogy a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjainak emelésére évek óta nem került sor. Az Önkormányzat döntését követően, a nem lakás célú helyiségek bérleti díjának, az inflációval megegyező mértékben történő emelésére került sor 2013 januárjában, amiről a bérlőket írásban tájékoztattuk.

5.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 78%-os teljesítést mutat, amely 2011. évi mutatókkal azonos mértékű.

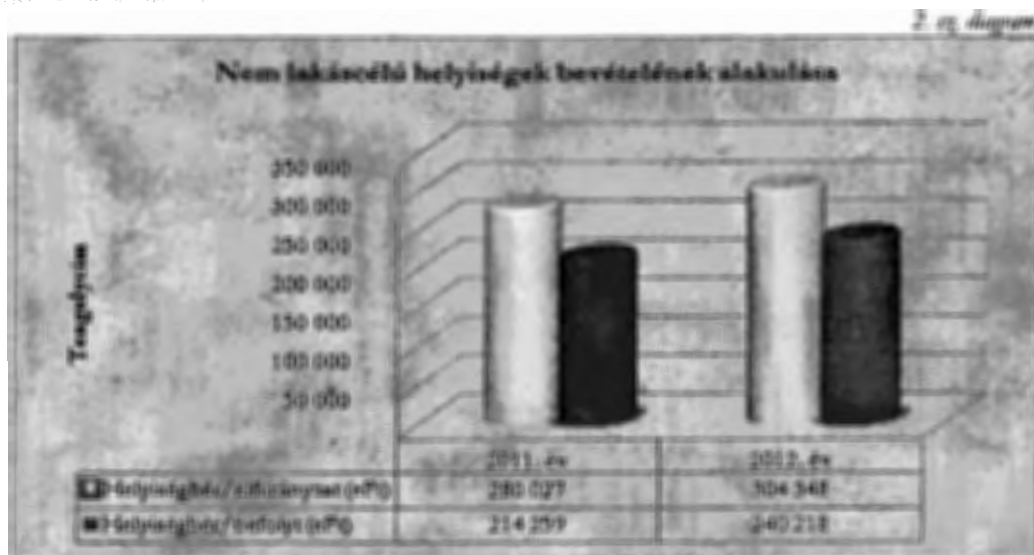


2012. évi Éves Működési Jelentés

Amint azt a diagram is mutatja, a 2011. és 2012. évi lakbér bevételek előirányzata közötti különbség mintegy 7 000 eFt. A fizetési hajlandóság eltérésének mértéke minimális.

5.2. Nem lakás célú helyiségek

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



A bevételek beszedésének aránya 2%-os javulást mutat a viszonyítási alapként szolgáló 2011. évhez képest. Az előirányzat jelentős változásának oka, hogy az „S1” terület bérbeadásának bevétel előirányzata már egész évre értendő, míg 2011. évben csak öt hónapot érintett.

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

6. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

A részletfizetési engedménnyel vásárolt önkormányzati ingatlanok törlesztő részletei befizetésének könyvelésével, a keletkezett hátralékok nyilvántartásával, beszedésével foglalkozik Vagyongkezelő Ingatlanjogi Irodája. A vételárhátralék kezelési feladatok ellátásáról a Keretszerződés 5.1.2. (d) pontja rendelkezik, amely szerint a feladat ellátása 2012. május 1. napjától Vagyongkezelő hatáskörébe került. Az átvételhez szükséges előkészítő feladatokat már 2011 évben megkezdtük, így a váltás gördülékenyen ment.

2012. évben 36 ügyfél kérte részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralékának egy összegű kifizetését.

2012. évi Éves Működési Jelentés

7. JOGI INTÉZKEDÉSEK

A lakások és nem lakás célú helyiségek havi aktuális bérleti díj számlájában tájékoztatjuk a bérlőket az esetleges elmaradásaikról. A határidőben nem teljesítő bérlők felé (3 havi tartozást felhalmozó, vagy 50 000 Ft összeghatárt elérő elmaradás esetén) fizetési felszólítást küldünk, s ha a felszólítás ellenére sem történik teljesítés, úgy a bérleti szerződést (a jogszabályban rögzítettek szerint eljárva) felmondjuk. A szerződés felmondását követően a tartozás behajtása mellett, peres eljárás elindítását kezdeményezünk a lakás kiürítésére. A peres eljárások jelentős részében az ítéletben meghatározott kiürítési kötelezettségnek a jogcím nélküli használók nem tesznek eleget. A teljesítés kikényszerítését ezért végrehajtási eljárás keretében kezdeményezzük.

Nem peres eljárások tekintetében (fizetési meghagyásos eljárás, felszámolási eljárás) 2012. évben 41 darab ügy megindítását kezdeményeztük.

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

2. sz. táblázat

MEGNEVEZÉS	2012 előtt indított	2012. évben indított	ÖSSZESEN
Peres eljárás	80	128	208
Felszámolás megindítása	5	36	41
Végrehajtási eljárás	293	76	369

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

A jellemzően bérleti díj tartozás miatt indult lakaskiürítések végrehajtási eljárása a 2012. évben 49 esetben történt meg a végrehajtó általi tényleges, vagy önkéntes teljesítéssel (lakás elhagyásával) lakaskiürítés. Az esetek kisebb részében a kitűzött időpontra a jogcím nélküli használó a lakást önként kiürítette és elhagyta, de jellemzően a tényleges végrehajtási eljárást kellett lefolytatni, a lakás felnyitásával, karhatalom igénybe vételével, illetve az ingóságok raktárba szállításával.

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

3. sz. táblázat

ssz.	cím	Lakás/ Helyiség	hátralék összesen	kamat összesen	DHK
1.	Alkér u. 19. fszt. 21.	L	1 687 101 Ft	7 012 Ft	0 Ft
2.	Alkér u. 3. fszt. 2.	L	4 596 212 Ft	926 591 Ft	0 Ft
3.	Állomás u. 19. 9/42.	L	8 097 677 Ft	920 212 Ft	1 045 156 Ft
4.	Állomás u. 5.	H	975 060 Ft	147 418 Ft	0 Ft
5.	Bihari u. 8/c. 1/22.	L	975 060 Ft	147 418 Ft	0 Ft
6.	Csilla u. 3. 4/754.b.	L	325 317 Ft	30 855 Ft	0 Ft
7.	Csilla u. 4. 1/697.	L	57 437 Ft	-587 Ft	0 Ft
8.	Gózmozdony u. 1. 8/32.	L	2 797 165 Ft	292 629 Ft	1 196 215 Ft
9.	Gyakorló köz 3. 6/38.	L	1 438 949 Ft	106 621 Ft	1 723 278 Ft

2012. évi Éves Működési Jelentés

ssz.	cím	Lakás/ Helyiség	hátralék összesen	kamat összesen	DHK
10.	Gyömrői út 39. fszt. 3.	L	1 557 071 Ft	127 168 Ft	0 Ft
11.	Gyömrői út 66. fszt. 11.	L	625 239 Ft	113 792 Ft	0 Ft
12.	Halom u. 42. 4. ép. 1/1.	L	448 657 Ft	43 844 Ft	0 Ft
13.	Harmat u. 16/a. fszt. 2.	L	461 647 Ft	1 242 Ft	595 730 Ft
14.	Harmat u. 23/b. 1/6.	L	615 430 Ft	67 393 Ft	0 Ft
15.	Harmat u. 23/b. fszt. 3.	L	822 231 Ft	180 246 Ft	0 Ft
16.	Harmat u. 7. fsz. 8/a.	L	1 205 142 Ft	8 625 Ft	0 Ft
17.	Hölgy u. 21. 10/18.	L	12 030 518 Ft	1 392 472 Ft	0 Ft
18.	Hős u. 15/a. 2/48-49.	L	2 603 921 Ft	10 092 Ft	0 Ft
19.	Hős u. 15/a. 3/137.	L	2 342 825 Ft	158 969 Ft	0 Ft
20.	Hős u. 15/a. fszt. 12.	L	1 416 107 Ft	281 122 Ft	0 Ft
21.	Hős u. 15/b. 2/114.	L	374 813 Ft	45 657 Ft	0 Ft
22.	Hős u. 15/b. 2/47.	L	2 792 753 Ft	253 104 Ft	0 Ft
23.	Hős u. 15/b. 3/67.	L	1 753 863 Ft	188 485 Ft	0 Ft
24.	Hős u. 15/b. fszt.17.	L	3 282 916 Ft	426 661 Ft	0 Ft
25.	Ihász u. 30. fszt. 8.	L	3 218 451 Ft	401 250 Ft	0 Ft
26.	Kápolna u. 17. 1/11.	L	1 245 243 Ft	191 368 Ft	532 398 Ft
27.	Kápolna u. 23. 4/17.	L	1 985 057 Ft	211 786 Ft	756 808 Ft
28.	Korall u. 43. fszt. 5.	L	224 789 Ft	26 642 Ft	0 Ft
29.	Korányi F. erdősor 1. fszt. 11.	L	26 522 Ft	258 Ft	0 Ft
30.	Korponai u. 13. fszt. 2.	L	0 Ft	0 Ft	0 Ft
31.	Kőér u. 48. fszt.13.	L	1 892 970 Ft	226 110 Ft	0 Ft
32.	Kőrösi Cs. S. út 11. 9/27.	L	1 030 050 Ft	127 540 Ft	432 425 Ft
33.	Kőrösi Cs. S. út 18-20. 4/48.	L	4 207 779 Ft	424 342 Ft	1 364 822 Ft
34.	Kőrösi Cs. S. út 21. 9/35.	L	3 369 479 Ft	568 196 Ft	1 765 546 Ft
35.	Kőrösi Cs. S. út 3. 5/38.	L	880 291 Ft	291 238 Ft	908 604 Ft
36.	Kőrösi Cs. S. út 7. 10/59.	L	3 004 101 Ft	847 972 Ft	1 489 940 Ft
37.	Kőrösi Cs. S. út 9. 9/44.	L	1 918 586 Ft	283 775 Ft	1 240 294 Ft
38.	Mádi u. 126.	H	515 703 Ft	891 600 Ft	0 Ft
39.	Mádi u. 15/b. 2/20.	L	713 712 Ft	33 534 Ft	0 Ft
40.	Maglódi u. 107/b. fszt. 10.	L	1 517 561 Ft	225 614 Ft	0 Ft
41.	Noszlopy u. 15-17.	H	102 936 Ft		0 Ft
42.	Ónodi u. 10.	H	1 704 447 Ft	604 558 Ft	0 Ft
43.	Román u. 20. fszt. 1.	L	179 052 Ft	5 939 Ft	0 Ft
44.	Román u.12. as.	H	4 083 892 Ft	3 675 706 Ft	0 Ft
45.	Salgótarjáni u. 49/c. 1/346.	L	775 694 Ft	154 313 Ft	0 Ft
46.	Salgótarjáni u. 51/b. 1/277.	L	263 478 Ft	23 389 Ft	0 Ft
47.	Tóvirág u. 10. 6/27.	L	3 054 907 Ft	1 415 877 Ft	2 194 238 Ft
48.	Vaspálya u. 11. fsz. 1.	L	426 854 Ft	7 312 Ft	0 Ft
Összesen:			89 624 665 Ft	16 515 360 Ft	15 245 454 Ft

2012. évi Éves Működési Jelentés

8. BESZERZÉSEK

A 2012. évi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, lebonyolításra, illetve teljesültek (az eljárás módja illetve a végrehajtást végző divízióink szempontjából csoportosítva). A beszerzési eljárások lefolytatását követően jelentős számú szerződést kötöttünk. A Vagyongézelő által lefolytatott beszerzések közül egyet sem támadtak meg a Közbeszerzési Döntőbizottságnál.

4. sz. táblázat

Beszerzések megvalósulása az egységek között	Közbeszerzési eljárás				Pályázat				Összes beszerzés		
	fajta				szám		szám		szám		
	közvetlen	közvetlen	közvetlen	közvetlen	megvalósult	megvalósult	megvalósult	megvalósult	megvalósult	megvalósult	megvalósult
Kezelés	2	2	0	4	3	3	3	3	3	6	6
Működés	0	13	34	47	53	78	13	13	13	66	91
Városüzemeltetés	1	3	0	4	4	4	20	20	20	24	24
Szervezési Iroda	1	0	0	1	0	0	2	2	2	3	2
Összesen:	4	18	34	56	60	85	38	38	38	98	123

III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. BEVÉTELEK

2012. évben különös figyelmet fordítottunk – a kiadások időarányos teljesülése mellett – a befolyt bevételek elemzésére is, havonta elvégeztük a bevételek elmaradásának vizsgálatát. Ennek következtében, az év során két alkalommal korrigáltuk a tervezett bevételek sorait, amelyekhez a kiadási sorok tervezett előirányzatait is módosítottuk. Az értékeléshez az így módosított (visszarendezett) sorok (módosított előirányzat) szolgálnak alapul. A diagramokon szemléltetni fogjuk a visszarendezés mértékét is.

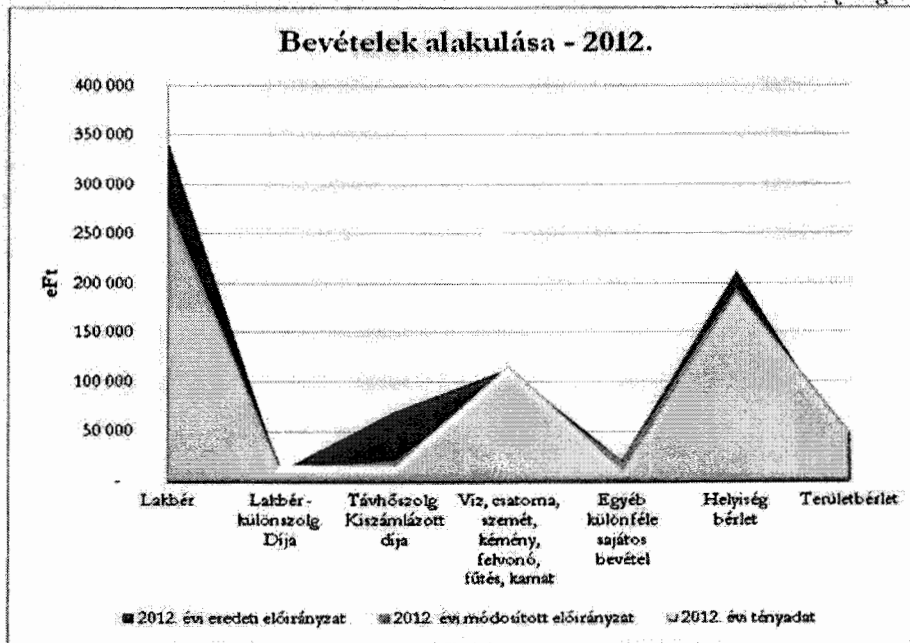
Az Önkormányzat ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételek beszédése a tervhez képest 103,11 %-os teljesítést mutat.

1.1. Lakások

A lakásokhoz kapcsolódó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele (lakásbérleti díj, víz- és csatornadíj, szemétszállítási- és kéményseprési díj, felvonó használati díj, külön szolgáltatások díja, távhőszolgáltatás közvetített díja, DHK távhőszolgáltatási díj) összességében a módosított előirányzathoz képest 3,11%-os túlteljesítést mutat.

Külön meg kell említeni az Önkormányzat által tulajdonosi helytállási kötelezettség miatt, illetve címén 2011. évben kiegyenlített távhőszolgáltatási díjtartozásokat (DHK), mely követeléseket a bérlők felé 2012 januárjában írtuk elő (37 599 eFt), továbbá év közben a DHK által jogerősen megnyert perek miatti kifizetéseket, ami 6 019 eFt-tal növelte az Önkormányzat távhőszolgáltatásra fordított költségeit.

3. sz. diagram



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

2012. évi Éves Működési Jelentés

Az 5. sz. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2012. január 01-i valamint a 2012. december 31-i állapotát szemléltetjük.

5. sz. táblázat

Megnevezés	2012. évi	
	induló állomány (2012. január 01.)	záró állomány (2012. december 31.)
	(eFt)	
Bérleti díj összesen	242 224	292 719
Víz-, és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás, felvonó, fűtés	211 450	279 996
Lakás összesen:	453 674	572 715

A 2012. január 01-i állapot szerint az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségének a 2012. évi növekménye 119 041 e Ft. A lakberek növekedési tendenciája átlagos, a továbbhárított közüzemi díjak nagymértékű növekedésének legfőbb indoka, az Önkormányzat által 2011. november 29. napján kiegyenlített, és a bérlőkre 2012. januárban előírt távszolgáltatási díj.

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

1.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek (helyiség bérleti díj, víz-és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakásfűtés) összességében a módosított tervezett adatokhoz mérten 108,16 %-os teljesítést mutat.

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

6. sz. táblázat

MEGNEVEZÉS	2012. évi	
	induló állomány (2012. január 01.)	záró állomány (2012. június 30.)
Helyiség bérleti díj	209 833	273 025
Területhasználati díj	16 359	18 162
Víz-, és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb	14 304	14 691
Nem lakás célú helyiség összesen:	240 496	305 878

A 2012. december 31-i állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 305 878 eFt, amiből a 2012. évi növekmény 65 382 eFt. A kintlévőségek

2012. évi Éves Működési Jelentés

növekedésének jelentős mértéke az ún. S1 területen lévő bérleményeknek 2011. augusztus havi portfólióba kerülésével indokolható.

1.3. Egyéb bevétel

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

1.4. Az elidegenítés bevételei

Az 1998. év előtt, illetve az 1998-2008. évek között lezajlott értékesítési dömpinget követően, 2008. évtől már kisebb mértékben történtek lakásértékesítések. Ebben az évben 54 darab Lakást értékesített az Önkormányzat. A lakásrendelet 2007. évben történt módosítása folytán a vételár a forgalmi érték 16,5%-ról 33%-ra változott, mely a vásárlási hajlandóság visszaesését eredményezte.

2009. évben – köszönhetően annak, hogy a Rendelet már lehetővé tette a Lakás vételárának munkáltatói, illetve banki kölcsönből történő kiegyenlítését is – ismét növekedett az értékesítések száma. Az év folyamán 132 darab Lakás elidegenítésére került sor.

2010. évben a lakásértékesítések száma ismét jelentős mértékben csökkent, amit a lakásrendelet módosítása indokol. A módosított rendelet értelmében ugyanis a Lakás vételára 2010. január 1. napjától megegyezik a forgalmi értékkel, így a magasabb áron már jóval kevesebb bérlőnek volt lehetősége a tulajdonszerzésre. 2010. év során 39 darab lakás eladására került sor, azonban ezek előkészítése még az előző évben indult.

2011. évben a fizetőképes kereslet hiánya és a hitelfelvételi lehetőségek erős korlátozása miatt, csak 3 darab Lakás adásvétele realizálódott.

Az elidegenítésre vonatkozóan 2012. évre megállapítható, hogy a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet hatályba lépését követően több vételi kérelem érkezett, mint az azt megelőző években.

1.4.1. Lakások elidegenítése

2012. évben három darab bérlakás *elidegenítésére* került sor. Ebből egy lakás vételárát a bérlő egy összegben fizette (4 575 000 Ft) meg, a másik két lakás esetében korábban indult, jogi rendezést igénylő adásvételi szerződéseket kötöttünk. Ebben a két esetben a bérlők a vételár részletekben történő megfizetését választották.

2012. december végéig összesen nyolc darab *vételi kérelem* érkezett, melyek alapján a Képviselő-testület mind a nyolc lakást elidegenítésre jelölte ki. A határozatok végrehajtása (több fázisban) 2013. évben történik meg.

1.4.2. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2012. évben nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére hat vételi kérelem érkezett, melyből öt garázsokra vonatkozott. Az Újhegyi lakótelepen lévő, önálló albetétként nyilvántartott garázsokra 4 426 400 Ft összértékben már megkötötték az adásvételi szerződéseket.

Egy helyiség esetében (Fokos u. 1.) Képviselő-testületi (elidegenítésre kijelölő) döntést követően kerülhet sor a vételár meghatározására.

2012. évi Éves Működési Jelentés

2. KIADÁSOK

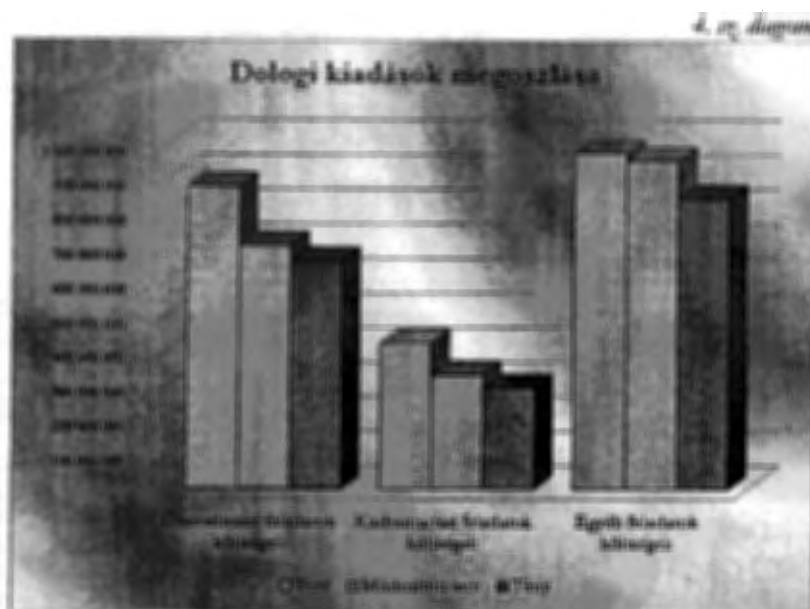
2012. április hónapban – az Önkormányzat részéről felmerült igénynek eleget téve – a *költségvetési sorok átrendezésével* a kiadások ütemezését illetve szükségyszerűségét újravizsgáltuk. 2012. őszen *újra visszarendeztünk*, amelyet a havonta megvizsgált várható *bevétel-elmaradás* indokolt. A kiadások teljesülését szintén a módosított költségvetési sorokhoz mérten mutatjuk be.

Az adatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadásokat 90,39%-ban, míg a felhalmozási kiadásokat 94,18%-ban teljesítette az Önkormányzat. Ennek okaira a későbbiekben az egyes feladatoknál adunk magyarázatot.

2.1. Dologi kiadások

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

A *dologi kiadások* (közüzemi szolgáltatók díjai, közös költség és felújítási alap, gondnoki tevékenység, takarítás, zöldfelület karbantartás, őrzés-védelem, egyéb üzemeltetés, közjegyzői díj, épületbiztosítás) az éves tervhez viszonyítva, összességében *lakások* esetében 91,51%-os, *nem lakás célú helyiségek* esetében 94,80%-os valamint *egyéb* dologi kiadások tekintetében 88,98%-os teljesítést mutatnak. A közmű- és egyéb szolgáltatók saját elszámolási rendjéből, vagy szerződésből adódóan a 2011. évre vonatkozó, de ténylegesen már 2012. évben jelentkező költségekre, mint áthúzódó tételekre már a 2012. évi költségvetés tervezésénél kértünk keretet biztosítani.



2.1.1. Üzemeltetési kiadások (93,65%)

A *közüzemi szolgáltatók díjai* (gázdíj, áramdíj, távhőszolgáltatási díj, kéményseprés, víz- és csatornadíj, szippantás, szemétszállítási díj) teljesítése megfelelő (90,20%), a tervezettől való esetleges eltérésre nincs ráhatásunk. Tervezéskor különös figyelmet fordítottunk, az előző évi tényadatok vizsgálatára, az áthúzódó tételek vizsgálatára, azok beépítésébe a 2012. évi költségvetési sorok kalkulációjánál. A közel 10% eltérés fedezet-megtakarítás, illetve 2013. év eleji pénzügyi rendezést igénylő tételek. A közüzemi költségek közül a gázdíjat (Kolozsvári u. 29-31.), a kéményseprési díjat, a szemétszállítás díjat, illetve a mellékvízmérővel nem rendelkező bérlemények esetén a víz-csatorna díjat a bérlők felé a bérleti díj mellett, továbbszámlázzuk. Az

2012. évi Éves Működési Jelentés

egyetlen, közcsatornába be nem kötött lakóingatlan (Fehér út 20.) esetében a jogszabályi változás alapján – miszerint a szippantás díja helyett a továbbiakban a csatornadíjnak megfelelő összeget kell a szolgáltató felé megfizetni – a jövőre nézve minimális költségmegtakarítást eredményez.

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

A *közös költség* esetében a társasházak felé kifizetett összegek a tervezettnél megfelelően alakultak, a teljesülés mértéke 100%.

A *gondnoki tevékenység* (Bihari u. 8/c.) soron lévő feladat teljesülése (66,67%), mind a tevékenység hasznosságát, mind a keretfelhasználást tekintve megfelelő. A fennmaradó keret befolyásoló tényezői, hogy a decemberi számla pénzügyi rendezése bázisévben (2012) nem történt meg, tehát áthúzódó tétel, illetve, hogy bár a tevékenységet másik vállalkozó vette át, a megbízási díjat sikerült a korábbi szinten tartani, így a 2012. évi tervezésnél kalkulált esetleges emelés mértéke megtakarításként jelentkezik.

A *takarítási tevékenységet*, közbeszerzési eljárást követően, 2012. május 15. napjától – kedvezőbb díjazás mellett – új vállalkozó végzi, így ezen a költségvetési soron is megtakarítás (16%) mutatható ki.

A *távfütés* soron a keret felhasználása 89%-os. A soron a 2012. év során jelentős mértékű visszarendezés történt, mintegy 35 000 eFt összegben. Ennek indoka, hogy a tervezés során ezt az összeget állítottuk be a DHK által nyilvántartott, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérlői helyett megfizetendő távhőszolgáltatási díjak fedezetére. 2012. évben nem történt meg ennek az összegnek a kifizetése, tekintettel a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 2012. évi módosításaira, mivel a Vagyongazdálkodó által megbízott ügyvédek állásfoglalása alapján, az Önkormányzat – mint tulajdonos – sortartó kezesként felel a hátralék kifizetését tekintve. DHK másként értelmezi a jogszabályt és az általa benyújtott fizetési meghagyások – ellentmondásunk következtében – perré alakultak.

Az *egyéb üzemeltetés* soron azokat a lakásgazdálkodás során felmerülő, egyedi kiadásokat szerepeltetjük, amelyek a nevesített költségeken túl eseti jelleggel merülnek fel. Ilyen költségek pl. végrehajtó felé fizetendő költségek, végrehajtáshoz kapcsolódó szállítási költségek, illetve a visszamaradt lomok elszállításának költsége, illetve konténeres szemétszállítás, közbeszerzéshez kapcsolódó díjak. Ezen költségek egy részét, tekintettel arra, hogy a lakásgazdálkodási számláról történő kifizetéseink 2012. június 1. napjától megszűntek, az Önkormányzat teljesíti. A soron felhasznált keret 72%-os teljesítést mutat. A mintegy 30%-os keretmaradvány a nehezen tervezhetőséggel magyarázható.

Közjegyzői díj. 2011 őszétől az Önkormányzat döntésnek megfelelően a lakásbérleti szerződéseket, közjegyzői okiratba foglalt bérlői kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészítve kötöttük. A módosított fedezet 83%-át használtuk fel. A tervezettől való elmaradás oka, hogy nehezen tervezhető pontosan a megkötendő bérleti szerződések száma, továbbá az év második felében jelentéktelen számú új szerződés megkötésére került sor.

Az *épületbiztosítás* (lakóépület biztosítás) módosított keretösszeg felhasználása 99,99%-os. Megjegyezzünk, hogy az év közben lefolytatott közbeszerzés eredményeként – a várhatóan elmaradó bevételekkel szemben – több mint 3 000 eFt-ot tudunk erről a költségvetési sorról visszarendezni év közben, ami a tervezéskor kalkulált várható kiadás mintegy 30%-a.

A *lakóépületek zöldterület karbantartása* jellemzően a bokrok, cecetfák irtási feladatait, illetve a gallyazási, fakivágási, és ültetési munkálatok költségét foglalja magában. A lakóépületek kaszálási feladatait a takarítási szerződés keretében végeztetjük el, így e részfeladat költsége a

2012. évi Éves Működési Jelentés

lakóépület takarítási költségek között jelenik meg. A költségvetésben elfogadott keretösszeget 100%-ban felhasználtuk.

A *nem lakás célú helyiségek és beépítetlen területek* esetében a zöldterület karbantartási költségeiben mind a kaszálási, mind pedig a irtási, fakivágási, ültetési és egyéb hasonló jellegű feladatokat ennek a költségkeretnek a terhére végeztetjük el.

A zöldterület karbantartási keretből – mind lakások mind nem lakóingatlanok tekintetében – évi (átlagosan) háromszori kaszálást végeztünk, de vannak olyan területek (például a Gergely lakópark), ahol többször is kaszáltatnunk kell.

Felelős őrzés (hagyaték és végrehajtás) A keretösszeg biztosít forrást az elhalálozás, illetve egyéb okból megüresedő önkormányzati bérleményekben található ingóságok átmeneti tárolására, őrzésére, továbbá az üresen álló lakások őrzésére. Az üres lakásokat, 2011. augusztus hónaptól 48 óránként, folyamatosan ellenőriztetjük. Ezen keretfelhasználásban jelenik meg továbbá a lakásgazdálkodási feladatok teljesítéséhez kapcsolódó, végrehajtási eljárás, vagy egyéb, esetenkénti személyi (ügyintézői) védelem költsége is. A keret felhasználása 100%-os.

Őrzés, védelem soron a nem lakás célú ingatlanok (Csósztorony, Maglódi tábor, Fokos u. 5-7., S1 terület) őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg. A módosított keretet teljes egészében felhasználtuk. A költségkeret nagy volumenét tekintve eseti, egyetlen állandó pontja az S1 terület őrzése.

2.1.2. Karbantartás (91,22%)

a) *Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás (95,52%)*

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

A *gyorsszolgálati hibaelhárítás* és kisebb javítások (nem tervezhető) azok a karbantartási feladatok voltak, amelyeket előre nem ismertünk (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása), azonban bekövetkezésükkel számolni kell.

Az ilyen jellegű, 2011. évről áthúzódó gyorszolgálati feladatok teljesítése és pénzügyi elszámolása megtörtént. A 2011. évben lefolytatott közbeszerzési eljárások keretében kiválasztott két vállalkozóval álltunk szerződéses viszonyban 2012. I. negyedévében. Az építőmesteri-szakipari, valamint gépész-elektromos munkákra kiválasztott vállalkozók a bejelentéseinkre a nap huszonnégy órájában tudtak intézkedni a felmerülő feladatok elvégzésére, a korábbi gyakorlattal is összhangban.

A szerződések határozott idejűek és 2012. április 30-áig voltak érvényesek. A gyorszolgálati feladataink ellátása tárgyában a 2012. április 30-át követő két éves időszakra új közbeszerzési eljárás keretében mind az építőmesteri-szakipari, mind a gépészeti-épületvillamos területen megtörtént a vállalkozási keretszerződések megkötése. A tevékenységünk ellátása így módon folyamatosan biztosított volt.

A *tervezett karbantartások* azok a karbantartási feladatok, amelyeket a költségvetés tervezésekor már ismertünk, és amelyek elvégzését az előzetesen felmért lakóépületek műszaki állapotát mérlegelve műszaki szempontok alapján szükségesnek tartottunk és tervszerűen ütemeztünk be.

Előzetes terveink szerint ütemezetten, az alábbi nagyobb volumenű gépészeti és elektromos felújítások készültek el 2012. évben az önkormányzati tulajdonú lakóépületekben:

2012. évi Éves Működési Jelentés

- méretlen gázvezeték cseréje és szabványossá tétele:
 - Maglódi út 38. I-II-III-IV épületek;
 - Halom u. 40.;
 - Halom u. 40/a.
- elektromos fővezeték csere:
 - Harmat u.7.
 - Ihász u.30.

A karbantartási keret terhére végeztük 2 darab üres lakás karbafelvezését, a bérbeadóra tartozó elektromos valamint gépészeti munkákat.

A FŐKÉTÜSZ Kft. által szakvéleményekben előírt munkákat (kéményajtó csere, kéményfejek átépítése, felső tisztítási lehetőség biztosítása, kéményjárdák javítása, illetve felszerelése) 2012 évben is ütemezetten végeztük el, melynek során 11 lakóépület kéményeinél történt beavatkozás

A 2012. évre tervezett (módosított) 174 807 eFt keretösszegeből 2012. december 31. napjáig 150 479 eFt került kifizetésre, a 2013. évre áthúzódó munkák összege 16 500 eFt. Az áthúzódó tételekkel együtt a keretfelhasználás 95,52%-os.

b) Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás (96,57%)

A nem lakás célú helyiségeknél a gyorsforgalmi hibaelhárítás döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések és döntő mértékben az elhagyott ingatlanok lomtalanítása jelentette.

Nem lakóingatlanok tekintetében a keretfelhasználás mértéke 96,57%, amely az áthúzódó tételek figyelembevételével 100 %-ra módosul.

A lakás és nem lakás célú helyiségekre vonatkozóan 1 623 darab gyorsforgalmi hibabejelentés érkezett, melyet elhárítottunk. A legtöbb hibaelhárítási feladat a tiszta önkormányzati tulajdonú ingatlanokban jelentkezett, mert ezen lakóépületek műszaki állapota kifejezetten rossznak mondható.

Mellékvízmérők. Az óvóhelyeken és azokban az üres lakásokban, ahol a mellékvízmérők hitelessége lejárt, 2012. évben 131 darab felszerelését, illetve cseréjét végeztük el.

Lomtalanítás. A feladatot az igény felmerülése szerint végezzük, mely az elhalálozások, vagy a kényszerkiköltöztetések, illetve az önkényes lakáshasználók után jelentkezik nagyobb mértékben. Az előirányzott keretösszeg 100%-a felhasználásra került 2012-ben a lakások és a nem lakóingatlanok esetében is.

Méltányossági nyilvántartó cserére 2012. évben nem biztosított a költségvetés fedezetet, a soron a 2011. évről áthúzódó munkák kifizetése jelenik meg.

c) Intézményi karbantartás (91,01%)

Az általánódíjas karbantartási szerződések, biztosítják az intézményekben található különböző berendezések, készülékek és berendezési tárgyak (kazánok és melegvíz-termelő, gázkészülékek, gázvészjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását. A szerződések alapján, és annak megfelelően a vállalkozók folyamatosan végezték el a berendezések és készülékek ellenőrzését, karbantartását és a szükség szerinti hibaelhárítási feladatokat.

2012. évi Éves Működési Jelentés

A *gyorsszolgálati hibaelhárítás* és kisebb javítások (*nem tervezhető*) azok a karbantartási feladatok voltak, amelyeket előre nem ismertünk (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása), azonban bekövetkezésükkel számolni kell.

Az ilyen jellegű, 2011. évről áthúzódó gyorsszolgálati feladatok teljesítése és pénzügyi elszámolása megtörtént. A 2011. évben lefolytatott közbeszerzési eljárások keretében kiválasztott két vállalkozóval álltunk szerződéses viszonyban 2012. I. negyedévében. Az építőmesteri-szakipari, valamint gépész-elektromos munkákra kiválasztott vállalkozók a bejelentéseinkre a nap huszonnégy órájában tudtak intézkedni a felmerülő feladatok elvégzésére, a korábbi gyakorlattal is összhangban.

A szerződések határozott idejűek és 2012. április 30-áig voltak érvényesek. A gyorsszolgálati feladataink ellátása tárgyában a 2012. április 30-át követő két éves időszakra új közbeszerzési eljárás keretében mind az építőmesteri-szakipari, mind a gépészeti-épületvillamos területen megtörtént a vállalkozási keretszerződések megkötése. A tevékenységünk ellátása így módon folyamatosan biztosított volt.

A *tervezett karbantartások* azok a karbantartási feladatok, amelyeket a költségvetés tervezésekor már ismertünk, és amelyek elvégzését – az adott intézmény vezetőjével történt egyeztetés alapján – műszaki szempontok alapján szükségesnek tartottunk. A nyári karbantartási feladatok elvégzése folyamatosan, az intézmények nyári zárva tartásának figyelembe vételével valósultak meg.

Ez a keretösszeg biztosított fedezetet az „Ovi-Foci” Program megvalósításához szükséges előkészítő munkáknak, bruttó 1 500 eFt összegben, nyolc helyszínen.

2012. évben az alábbi *nyári karbantartási* feladatok valósultak meg:

- *Kiskakas Óvoda (1104 Bp., Mádi u. 86-94.)*
A balesetveszélyes udvari betonburkolat helyett új térkő burkolat, a tornaszobában új sport PVC padlóburkolat készült, valamint a tornaszoba melletti vizesblokk, a dajkák vizesblokkja, egy konyhai helyiség és a konyhai WC teljes felújítása (új gépészeti csővezetékek, új szaniterek, új csempeburkolatok, festés) készült el.
- *Gézengúz Óvoda (Zágrábi út 13/a)*
A tornaszobában új sport PVC, valamint egy csoportszobában és egy öltöző helyiségben új PVC padlóburkolat készült, továbbá egy csoportszobában új lambéria burkolat készült és megtörtént a helyiség tisztasági festése.
- *Aprók Háza Óvoda (1108 Bp., Újbegyí sétány 5-7.)*
Két darab vizesblokk teljes felújítása (új gépészeti csővezetékek, új szaniterek, új csempeburkolatok, festés, új WC elválasztó panelek) készült el, valamint az udvari járdaburkolat felújításaként új térkő burkolat került lerakásra.
- *Csupa Csoda Óvoda (1101 Bp., Kőbányai út 38.)*
Az intézmény földszinti konyha helyiségeinek teljes felújítása (új gépészeti csővezetékek, új szaniterek, új csempeburkolatok, festés, nyílászáró csere) készült el.
- *Gyöngyike Óvoda (1101 Bp., Szigótarjáni út 47.)*
Az intézmény aulájának teljes felújítása (új padlóburkolat, festés) készült el.
- *Gyermekek Háza Óvoda (1103 Bp., Kada u. 27-29.)*
Az utcai bejárati kapuk cseréjére került sor, valamint a régi rossz állapotú udvari járda helyett új térkő burkolat készült el.
- *Janikovszky Éva Általános Iskola Tagintézménye (1105 Bp., Kápolna tér 4.)*
A felújításhoz kapcsolódóan, azt megelőzve, az „A” épület lapostető vízszigetelése felújításra került, tovább az „A” épületben elbontásra került a régi szenes kazán és a hozzá tartozó nagy keresztmetszetű épített kémény.

2012. évi Éves Működési Jelentés

- *Újhegyi Uszoda és Strandfürdő (1108 Bp., Újhegyi út 13.)*
A női-férfi zuhanyzóknál sok meghibásodás jelentkezett az elmúlt időben - a pincefödém több helyen átázott – ezért a lefolyó- és nyomóvezetékeket – amelyek már koruknál fogva is nehezen javíthatók kicseréltük. Részlegesen felújításra került továbbá a zuhanyzók padló-, illetve oldalfalburkolata, valamint új zuhanyelválasztó panelek és új szaniterek kerültek beépítésre. Az ötlükű szelepek hibája miatt aránytalanul sok meghibásodás merült fel a homokszűrők visszamosásánál, ezért a korábban át nem alakított 3 db homokszűrőnél is kézi vezérlésre alakítottuk át a rendszert
- *Kroó György Zene- és Képzőművészeti Iskola (1105 Bp., Szent László tér 34.)*
Az épület belső ajtóinak rossz állapota miatt 9 db ajtó került cserére, melyek közül 4 db hangszigetelt, 5 db pedig normál beltéri HPL felületű ajtó.
- *Harmat Általános Iskola (1104 Bp., Harmat u. 88.)*
Az energetikai felújítással egy időben, az alagsorban két tanterem felújítása, a tornatermi öltözők átalakítása, a könyvtár helyiségei közötti ajtó lezárása, valamint egy harmadik emeleti tanterem kettéosztása történt meg.

2.1.3. Egyéb dologi kiadások

a) *Közszolgáltatási átalánydíj (90,2%)*
A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. tevékenységének finanszírozása, amelynek teljesülése azért mutat elmaradást, mert az aktuális havi díjunk számláját, az *átalánydíjat*, mindig a következő hónap 15. napján nyújtjuk be kiegyenlítésre, így az elmaradás csak a teljesítés utáni számlázás eredménye.

b) *Értékbecslés (87,90%)*
A soron az elidegenítendő ingatlanok műszaki felmérését követő értékbecslési, a pályázat útján meghirdetett ingatlanok hirdetési, továbbá a külön megbízási szerződés alapján végzett önkormányzati tulajdonú lakások felmérési és értékbecslési költségei szerepelnek. Ez utóbbi esetében 2012. évben elkészült és (átadásra, illetve) leszámlázásra került a módosított keretösszeg mintegy 88%-a, a fennmaradó keretre az Önkormányzat további értékbecslési megbízást nem adott.

c) *Földmérői tevékenység, földhivatali ügyintézés (100%)*
Tulajdoni lapok beszerzése szükséges az adásvételi szerződések megkötéséhez, értékbecslések elkészítéséhez, rendezetlen jogállású ingatlanok jogi rendezéséhez, műszaki munkák előkészítéséhez, telkek kialakításához, szanálások lebonyolításához, ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett jogok és feljegyzett tények bejegyzéséhez, törléséhez (vételhátralék kezelés). A lekérdezésre a „Takarnet” programot használjuk.

A fentiekén kívül szükséges a friss tulajdoni lap beszerzése az előterjesztések előkészítéséhez, valamint a tavalyi évben elkészült lakaskoncepció elkészítéséhez.

2012-ben földmérőt kellett igénybe venni a Halom utca 33. szám alatti ingatlanok telekegyesítése során.

d) *S1 területén ideiglenes korcsolyapálya (93,68%)*
Az S1 területén 2011. évben létesített ideiglenes jégpálya 2012. évi üzemeltetési költségei.

e) *Kőbánya – Gergely park bérleti díja (100%)*
Az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között fennálló megállapodás.

f) *Kátyúzások, gyorsjavítások (67,99%)*
A közutak és járdák hibáinak javítása, valamint az évközben lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatok (oszlop állítás, szikkasztó árok ásás, víznyelő tisztítás stb.)

2012. évi Éves Működési Jelentés

elvégzése. A keret teljesülése 67,99%-os, azonban a jelentős áthúzóó tételt is figyelembe véve (19 815 eFt), a költségvetési sor teljesülése 100%-os.

g) Mátyás utca úttest beszakadás (100%)

A 2011. december 12-i beszakadást követő intézkedésekre, melyből 3 000 eFt 2011. évről áthúzóó összeg. Elvégzésre került a forgalomtechnika javítása, a Monori utca szondázásos vizsgálata.

h) Felfestések, prizmák (99,97%)

Elsősorban a meglévő kerékpárutak kopott burkolati jeleinek újra festésére, veszélyes csomópontok és gyalogátkelő helyek jelölésének felújítására került sor a rendőrséggel és a közútkezelővel történt egyeztetés alapján.

i) Óhegy-park pinceszellőztetés, karbantartás

2012. évi költségvetésben erre a célra biztosított keretösszeget a Képviselő-testület 307/2012. (VI. 21.) KÖKT sz. határozatában visszavonta.

j) Utcanév táblák, tájékoztató táblák (49,85%)

Régi utcanév táblák pótlására és újak kihelyezésére, valamint tájékoztató táblák kihelyezésére melyből 3 000 eFt 2011. évről áthúzóó összeg. 2013. január végéig összesen 279 utcanév tábla, 4 iránytábla és 105 projekt tábla került kihelyezésre. Ehhez kapcsolódott 40 oszlop felállítása és az Újhegyi lakótelepen 4 korábbi tartókeret felújítása is. A soron 1 047 eFt áthúzóó tétel keletkezett, amely összeg 68,62%-ra korrigálja a költségvetési sor felhasználását, a fennmaradó összeget kvázi tartalékként kezeltük, nem várt esemény fedezetére.

k) Óhegy-park geofizikai felmérés (19,10%)

A talajmozgás megfigyelésére 2011. évben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetése, mérési eredmények feldolgozása és negyedévente jelentések készítése. Ennek keretére történt meg a Dausz Gyula parkban bekövetkezett süllyedésnek (hatóság által kért) geofizikai vizsgálatára. A soron 1 448 eFt áthúzóó tétel keletkezett, amely összeg 99,76%-ra korrigálja a költségvetési sor felhasználását.

l) Óhegy-parki pinceszellőztetés

Bár az Önkormányzati elszámolásban szereplő költségvetési sor, a Vagyonkezelő tervezi.

m) Karácsonyi díszkivilágítás (67,95%)

Az Újhegyi sétányon és a Kőrösi Csoma sétányon 2012. december 02-től 2013. január 08-ig. A soron 3 795 eFt áthúzóó tétel keletkezett, amely összeg 100%-ra korrigálja a költségvetési sor felhasználását, illetve polgármesteri tartalékkeret adta a különbözet fedezetét.

n) Fogvatartottak foglalkoztatása

2012. évi költségvetésben erre a célra biztosított keretösszeget a Képviselő-testület 307/2012. (VI. 21.) KÖKT sz. határozatában visszavonta.

o) Hatósági bontások (98,65%)

Hatósági végzés alapján az alábbi munkavégzések történtek meg:

- a temető előtt építendő körforgalom előtti bontás;
- a 42520/2 hrsz. ingatlanon a korábbi lóvasút épületének bontása;
- Sírkert u. 33. – üzlet bezárás;
- Liget utca 9. – kerítés bontás és járda helyreállítás;
- Ónodi utca 1. – üzlet alaptest bontás, közmű levágás, helyreállítás.

2012. évi Éves Működési Jelentés

2.2. Felhalmozási kiadások

A keretfelhasználás összességében 94,18%. Minden kitűzött feladat elkészült, az 5,82%-os „elmaradás” költség-megtakarítás.

2.2.1 Sörgyár-telep beruházási munkái (64,67%)

A költségkeretet pince vizesblokk felújításra, mérnökszakmai tanácsadásra, a projekt nélküli állapot műszaki vizsgálatára, fogyasztói szokások felmérésére és az ART 10 projekttel kapcsolatos előkészítő feladatokra fordítottuk. Áthúzódó tételként jelenik meg a soron fennmaradó összeg, amely az OSZK Kőbányára költöztetése döntés előkészítő tanulmányának költsége, amivel a teljes keretszám felhasználnak tekinthető.

2.2.2 Állomás u. 5. alagsori helyiség kialakítása (99,97%)

2011-ről áthúzódó tétel, ami képviselői iroda kialakítási (teljes építészeti, gépészeti és elektromos) munkáit jelenti.

2.2.3 Termálvízkutatás (0%)

A Sportligetben 2012 januárjában kezdődött kutatás célja, hogy a 2009. évben kapott (majd 2011. évben meghosszabbított) vízjogi engedély alapján feltárjuk, hogy a megjelölt 1 800 m-es mélységben található-e termálvíz, s ha igen, milyen paraméterekkel. A fúrás 1 540 m mélységben vízréteget talált, de a fúrófej beszakadása miatt a vállalkozó nem teljesítette szerződésben vállalt adatszolgáltatási kötelezettségét, ezért közös megegyezéssel nem került sor pénzügyi teljesítésre.

Egy új fúrás eredményessége esetén jelentős lépést tehet az önkormányzat a geotermikus energia felhasználása területén.

Áthúzódó költség 1 500 eFt szakértő díj, és így a sor felhasználása 100%-os.

2.2.4 Mádi u. 4-6. óvoda tornaszoba építése (100%)

A tornaszoba megépítése 2011. év végén fejeződött be, a kivitelező által benyújtott végszámla kifizetése január hónapban, mint áthúzódó tétel jelentkezett. 2012. június 12-ei keltezéssel a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda a használatbavételi engedélyt megadta.

2.2.5 Halom utcai bölcsőde építése (88,75%)

A 80 férőhelyes bölcsőde építés beruházás előkészítési feladatainak első lépéseként megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, mely az építés helyszínének kiválasztására irányult és három helyszín műszaki gazdasági vizsgálata történt meg a lehetőségek értékelésével.

2.2.6 Útépitések, földút (91,57%)

Sárosi utca kiépítése történt meg. Az eddig földút helyén az új útpálya 6,0 m szélességben épült ki, közel 67 m hosszban, felülete összesen 405 m². A páratlan oldalon a már meglévő út vonalvezetésnek megfelelően sülyesztett szegély készült, mely lehetővé teszi a csapadékvíz (újonnan kialakított) szikkasztóárokba való elvezetését. A másik oldalon (az út csökkentett szélességéből adódóan) „elhúzva” úgynevezett 'K' szegély került elhelyezésre, mögötte – elsősorban személygépkocsik részére – murvás parkoló és egy keskeny járda kapott helyet.

2.2.7 Feltámadt Krisztus templom vízvezetése (97,4%)

A Kistorony park területén csatorna gerincvezeték, majd a bekötővezetéseket kellett kiépíteni melyek együttes hossza 118 fm. A csővezeték fektetés mellett 4 darab új víznyelő és 6 darab tisztítóakna került elhelyezésre. A tér egy része bazalt nagykockakő burkolatot kapott. A burkolat anyaga a korábbi útépitések bontásból származó és az ún. kőtárban tárolt nagykockakő, mely a bekerülési költséget jelentősen csökkentette. A beépített burkolat nagysága

2012. évi Éves Működési Jelentés

cca. 249 m². A templom főbejárata előtt korábban készült, töredezett, egyenetlen felületű aszfalt járda új öntött aszfalt burkolatot kapott.

2.2.8 Máltai típusú játszótér (100%)

A feladat végrehajtása során elkészült:

- a) a *Bársonyvirág utcai játszótér* közvilágítása, növelve ezáltal a közbiztonságot és lehetőséget biztosítva a játszótér használatának időbeli meghosszabbítására;
- b) a *Bihari út- Balkán utca- Somfa köz- Kékvirág utca* által határolt területen teljes felújításra és kialakításra kerül a *Kicsik játszótere* és a *Nagyok játszótere*, valamint a *Sport játszótér*.

2.2.9 Faültetés – Gergely park (100%)

A Fővárosi Önkormányzat a növénytelepítéshez és az ahhoz kapcsolódó földmunkák elvégzéséhez biztosított 40 millió Ft keretösszeget, a többit pedig a Kőbányai Önkormányzat. A növényültetés és a szánkódomb profilképzése a járulékos munkákkal 2012. évben elkészült, a végleges befejezés 2013. májusban várható.

2.2.10 Óhegy parki beszakadás felszámolása (100%)

A feladat az Óhegy-park alatt húzódó omlásveszélyes üregek megszüntetése annak érdekében, hogy a 2004 óta lezárt – katlan – területe ismételten szabadon és biztonságosan használhatóvá váljon a lakosság részére. A felszíni lezárás megszüntetése érdekében a teljes Óhegy-parki üregrendszer szakmai vizsgálata megtörtént. A feltárt és korábban megközelíthetetlen üregek feltöltése mellett talajmechanikai fúrásokra került sor, valamint sikerült egy eddig még előttünk ismeretlen, de egy 1959-es térképen szereplő üreget is feltárni. Mindezek alapján megkezdődött az üregekkel kapcsolatos további feladatok meghatározása, melyek azonban már nem képezték akadályát a nyolc és fél éve megépült kerítés elbontásának.

2.2.11 Forgalomtechnikai munkák (100%)

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

2.2.12 Újhegyi sétány – közösségi ház kialakítás (96,91%)

A Körösi Csoma Kulturális Központ részére közösségi házat alakítottunk ki az üres üzlethelyiségekből. A felújítási munkák során 2 darab közösségi tér és iroda kialakítás történt meg valamint új álmennyezet készült. Az elektromos rendszer részleges felújítása, a vizesblokkok gépészeti felújítása, szaniterak cseréje és a közösségi ház komplett festése és mázolása történt meg.

2.2.13 Kada Mihály Általános Iskola tornaterem kialakítás (0%)

A 115/2012. (III. 22.) KÖKT határozat alapján nem a Vagyonkezelő feladata a tornacsarnok megvalósítása.

2.2.14 Fővárosi TH Felújítási pályázat - önrész (100%)

A soron előirányzott keret a Vagyonkezelő előkészítési munkáira vonatkozó, 2011. évről áthúzódó összeg. A 2012. évi költségvetés nem biztosított fedezetet a munkák elvégzésére.

2.2.15 Bihari u. 15. (100%)

2011. évről áthúzódó munka, a Vöröskereszt által használt épület teljes tetőszerkezetének felújítása (cserépfedés cseréje, tetőlécezés cseréje, bádogozási munkák).

2012. évi Éves Működési Jelentés

2.2.16 Fokos utca 5-7. - felújítás (99,60%)

Az ÁNTSZ járási hivatalának kialakításához szükséges felújítási munkák (az épület statikai megerősítése falvarrás technológiával, irodák kialakítása, teljes burkolat csere a földszinten és az emeleten, az egész épületben tisztasági festés, elektromos hálózat – erős áram és gyenge áram – teljes felújítása, gépészet részbeni felújítása (csaptelepek, szaniterak pótlása, WC helyiségek kialakítása, klímák felszerelése), pincehelyiségek tisztasági festése, udvari fedett tárolók felújítása, bejárati kapuk (személy és teher kapu) távirányításának kiépítése) készültek el.

2.2.17 LÉLEK-Pont Program felújítási költségei (97,00%)

A volt napközis tábor területén (Maglódi út 143.) került kialakításra a Lélek-pont, illetve a Lélek-házak, valamint további 15 db önkormányzati lakás felújítása készült el.

2.2.18 Bihari u. 8/c. - pincefelújítás (100%)

Az épület üres alagsorában raktár került kialakításra (nyílászárók beépítése, az elektromos hálózat kiépítése, új burkolat készítése, festés, mázolás).

2.2.19 Endre u. 10. – felújítás (96,67%)

Az ÁNTSZ és az Egészségügyi Szolgálat volt telephelyének felújítása (utcai és udvari homlokzatok és nyílászárók felújítása, festése, mázolása, az irodák, folyosók festése, padlóburkolatok javítása, estleges cseréje, elektromos hálózat felújítása, fűtési rendszer részleges felújítása) a Kormányhivatal részére.

2.2.20 Kápolna téri iskola felújítása (100%)

Az „A” és „B” épület belső felújítása (elektromos hálózat csere, gépészeti vezetékek cseréje, vizesblokkok felújítása, a két épület fűtésének szétválasztása új kazánok telepítése, PVC burkolatok cseréje, készítése, oldalfal burkolatok cseréje, belső nyílászárók cseréje, helyiségek festése, öltözőszekrények elhelyezése), „A” és „B” épület, illetve volt kazánház tetőfelújítása, valamint az udvar részleges felújítása, a szükséges kiviteli tervek elkészítésével.

2.2.21 Gyermek Átmeneti Otthona (100%)

2011. évről áthúzódó tervezési feladat.

2.2.22 Salgótarjáni u. 47. Idősek Klubja tetőfelújítás (94,11%)

Kapcsolódva a Kis-Pongrác projekt keretében megvalósuló három intézmény (Gyöngyike Óvoda, Gyöngyike Bölcsőde és Gyermek Átmeneti Otthona) tetőfelújításához, – a projektben nem szereplő, de – az említett három intézménnyel egy épületegyüttesben lévő Idősek Klubja tetőfelújítási munkái is elkészültek.

2.2.23 Zsivaj u. 1-3. óvoda (100%)

2011. évről áthúzódó tervezési feladat.

2.2.24 Salgótarjáni u. 47. – óvoda (100%)

2011. évről áthúzódó tervezési feladat.

2.2.25 Salgótarjáni úti bölcsőde felújítás (100%)

2011. évről áthúzódó tervezési feladat.

2.2.26 KEOP 5.3.0 – Kőbányai Zsivaj Óvoda és Apró Csodák Bölcsődéje (0%)

A két intézmény 2012. évben, KEOP pályázat keretében megvalósuló energiakorszerűsítési munkáinak kiegészítéseként terveztük az épület komplex belső felújítási munkáit is. Tekintettel azonban arra, hogy ezen kiegészítő felújítási munkák megvalósítására 2012. évben nem áll rendelkezésre költségvetési fedezet és a KEOP kiviteli terv elkészítése elhúzódott, javasoltuk a kiegészítő felújítási munkák kiviteli tervezésének leállítását, amelyre az Önkormányzattól felhatalmazást kaptunk. Ennek megfelelően a tervezővel folytatott egyeztetés és a tárgyban felvett jegyzőkönyv alapján a tervezési szerződéseket közös megegyezéssel

2012. évi Éves Működési Jelentés

felbontottuk, a tervezőt – a Szerződés teljesítésének elmaradására tekintettel – tervezési díj nem illeti meg.

2.2.27 Balesetveszélyes lépcsők felújítása (99,99%)

Az Újhegyi sétány és környezetében lévő balesetveszélyes lépcsők felújítása, átépítése négy helyszínen valósult meg: Újhegyi sétány 16. az épület két oldalán a parkolóba vezető lépcsőkarok teljes felújítása; Pára utca 2-6. épület mellett; Mélytó utca 2-6. épület mellett; Újhegyi sétány 12. előtt.

2.2.28 Járdafelújítás (100%)

A Gazdasági Bizottság döntése alapján, az alábbi helyszíneken valósult meg járdafelújítás: Petrőczy utca 58-64. (72 m²); Sörgyár utca páros oldal Gitár utcától (120 m²); Gitár utca 23. előtt (66 m²); Újhegyi út páratlan oldal a Börtönnél (51 m²); Kéknyelű utca 4. előtt (60 m²); Harmat utca 158-160. (59 m²); Balkán utca páros oldal (Bihari út- Somfa köz) (395 m²); Dömsödi utca páratlan oldal a Heves utcánál (55 m²); Gergely utca páratlan oldal a Tavasz utcánál (35 m²); Sibrik Miklós út 30. előtt (51 m²).

2.2.29 Salgótarjáni u. 47. – orvosi rendelő felújítása (100%)

2011. évről áthúzódó pénzügyi kifizetés jelenik meg a soron. Az orvosi rendelő felújítása is egy évek óta húzódó feladat volt. A felújítás során a rendelő alaprajzi elrendezése változott, az alapterülete bővült, megtörtént az akadálymentesítés. Megújult a tető, az elektromos hálózat, a gépészeti csővezetékek és berendezések, kicserélték a nyílászárókat (homlokzati és belső), burkolatokat és a falfelületek is új festést kaptak.

A Budapest XVIII. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Közlekedési és Hatósági Iroda Építésügyi Munkacsoport a használatbavételi engedélyt 2012. év májusában adta meg.

2012. évi Éves Működési Jelentés

IV. 2012. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA

A 2012. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés 2. sz. mellékletét képző Előirányzott Kompensáció elszámolását az alábbi táblázat alapján mutatjuk be.

7. sz. táblázat
(Ft)

Ssz.	Megnevezés	Fk	Közzolgáltatás (a)	Saját tevékenység (b)	Egyéb (c)
1	Költségek (2+6+10)	51-58	504 714 692	171 250 899	20 628 677
2	Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)		125 544 572	87 431 464	0
3	ebből: Anyagköltség		28 439 441	5 860 768	0
4	Igénybevett szolgáltatás		93 624 183	74 609 047	0
5	Egyéb szolgáltatás		3 480 948	6 961 649	0
6	Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)		360 865 115	57 295 382	20 628 677
7	ebből: Bérköltség		242 534 953	38 162 514	14 867 039
8	Személyi jellegű egyéb		38 783 609	7 130 759	1 270 011
9	Bérijáradékok		79 546 551	12 002 109	4 491 627
10	Értékcsökkenés		18 305 005	26 524 053	0
11	Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók (12+13+14+15)		1 294 214 981	810 184	1 941 034
12	Hibaelhárításhoz, karbantartáshoz, javításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások		230 541 849	0	
13	Üzemeltetéshez kapcsolódó külső szolgáltatások		547 970 872	810 184	1 941 034
14	Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások		0	0	0
15	Beruházásokhoz, felújításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások		515 702 260	0	0
16	Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	86-96	56 958 174	78 573 619	-20 613 477
17	Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	87-97	132 455	4 236 860	0
18	Összes költség, ráfordítás (1+11±16±17)		1 856 020 302	254 061 424	1 956 234
19	Ésszerű Nyereség	(+)	10 227 266	0	0
20	Egyéb Tevékenység Nyeresége (Önkormányzat döntése szerint)	(-)	0	0	0
21	Egyedi Év közbeni Közzolgáltatási Mebízás Tartalékkeret (10%)	(+)	0	0	0
22	Bevétel igény (18(a)+19(a)-20(a)+21(a))	91,92,93	1 866 247 568	254 061 424	0
23	Kompensáció 22(a)]		1 866 247 568		
	ebből: Költségterítés [11(a)]		1 294 214 981		
	Átalánydíj összege [22(a)-11(a)]		572 032 587		
	Tartalék keret [21(a)]		0		

2012. évi Éves Működési Jelentés

Az Ésszerű nyereség kiszámításának módja illetve 2012. évi kiszámítása a Jogos Kompenzációigény számításához.

8. sz. táblázat
(Ft)

Nyitó saját tőke	1 261 143 811
Saját ingatlanok könyv szerinti értéke	1 152 846 201
ST-SV	108 297 610
Tárgyévi fogyasztói árindex + 5%	10,7%
$(ST - SV) \times (I + 5 \%)$	11 627 225
Közszolgáltatói ktg	1 856 020 302
Társaság összes költsége	2 110 081 726
Arány	87,96%
Ésszerű nyereség	10 227 266

A 2012. kompenzáció különbözetét a 9. sz. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 7.9 pontja alapján történik.

9. sz. táblázat
(Ft)

2012. évi Kifizetett Kompenzáció	572 284 343
2012. évi Jogos Kompenzációigény	572 032 587
2012. évi Túlkompenzáció	251 787

V. 2013. 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.

A 2013-as évre vonatkozó Önkormányzati költségvetés elkészítésében jelentős szerepet vállaltunk. A tervezés időszakában folyamatos egyeztetéseket és tárgyalásokat tartottunk az Önkormányzattal, hogy a tervszámok a lehetőségekhez mérten a legpontosabban kerüljenek meghatározásra.

A költségvetés tervezés azért is fontos momentum, mert a következő évi üzleti tervünket ahhoz igazítva kell elkészítenünk. Bevételeink – túl a saját bérleményeink bérbeadásából származó díjakon – legjelentősebb részét a Szerződések végrehajtásával kapcsolatos Átalánydíj képi. Az Átalánydíj fedezi az anyag- illetve személyi jellegű költségeink jelentős hányadát, amely önköltségszámítással kerül meghatározásra.

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

A 2013. évi Üzleti Tervünket a Jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyongazdálkodási Felügyelő Bizottsága és az Önkormányzat elé.

VI. 2013. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

A 2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 2. sz. mellékletét képező Előirányzott Kompensáció szerves része az Üzleti Tervnek, valamint mellélete az Éves Szerződésnek. Az anyagköltségek, személyi jellegű kifizetések, illetve a közvetített szolgáltatások meghatározott arányban befolyásolják a kompensáció mértékét, amely alapján kiszámíthatóvá válik a Vagyonkezelő bevételi igénye, a Költségtérítés (a Vagyonkezelő éves közszolgáltatási feladataihoz rendelt külső szolgáltatásokat fedező bevétel), valamint az Átalánydíj.

10. sz. táblázat

sor- szám	megnevezés	Közszolgáltatás (a)	Egyéb tevékenység	
			Saját vagyon kezelés, hasznosítás (b)	Egyéb szolgáltatások (c)
1	Költségek (2+6+10)	533 456 160	173 379 790	25 866 094
2	Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)	159 185 399	83 548 285	2 497 990
3	ebből: Anyagköltség	31 857 369	4 622 948	1 445 122
4	Igénybevett szolgáltatás	119 990 549	74 060 260	1 052 868
5	Egyéb szolgáltatás	7 337 481	4 865 077	
6	Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	356 101 511	62 577 630	23 368 104
7	ebből: Bérköltség	240 621 397	38 079 581	16 540 000
8	Személyi jellegű egyéb	39 719 881	7 300 941	1 715 228
9	Bérráulékok	75 760 233	17 197 108	5 112 876
10	Értéksökkenés	18 169 250	27 253 875	
11	Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	1 244 962 603	2 027 449	0
12	Hibaelhárításhoz, karbantartáshoz, javításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	370 288 189	0	
13	Üzemeltetéshez kapcsolódó külső szolg.	657 744 493	2 027 449	
14	Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolg.		0	
15	Beruházásokhoz, felújításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	216 929 921	0	
16	Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	28 655 429	3 183 937	0
17	Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	-1 202 500	-647 500	
18	Összes költség, ráfordítás (1+11±16±17)	1 805 871 692	177 943 676	25 866 094
19	Ésszerű Nyereség	7 768 864	0	
20	Egyéb Tevékenység Nyeresége (Önkormányzat döntése szerint)	0	0	
21	Egyedi Év közbeni Közszolgáltatási Megbízás Tartalékkeret (10%)	0	0	
22	Bevétel igény (18(a)+19(a)-20(a)+21(a))	1 813 640 556	177 943 676	25 866 094
23	Kompensáció 22(a)]	1 813 640 556		
	ebből: Költségtérítés [11(a)]	1 244 962 603		
	Átalánydíj összege [22(a)-11(a)]	568 677 953		
	Tartalék keret [21(a)]	0		

VII. ÉRTÉKELÉS

Mielőtt a rövid, divíziókénti értékelést megteesszük, meg kell említenünk az elmúlt év legjelentősebb feladatát, az Önkormányzat Lakáskonceptiójának (a továbbiakban: lakáskonceptió) elkészítését. A Lakáskonceptió elkészítésére azért volt szükség, mert az Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában lévő lakások, illetve lakások összessége vonatkozásában nem rendelkezett olyan dokumentummal, amely a jelenlegi helyzet áttekintésével, a körülmények ismeretében (ami - többek között - magába foglalja a Lakások mennyiségi-, minőségi-, műszaki-, valamint a Lakásokkal kapcsolatos tervszerű gazdálkodás módjának vizsgálatát, a lakásbérleti díjak, valamint a lakásfenntartási támogatási rendszer áttekintését), megfogalmazná az Önkormányzat lakásgazdálkodásának céljait, illetve meghatározná azokat a feladatokat, amellyel a lefektetett célok a legoptimálisabb mértékben, módon és időben valósulhatnak meg, az Önkormányzat anyagi lehetőségei és eszközei figyelembe vételével.

A Lakáskonceptióban megfogalmazásra kerültek a Lakáskonceptió alapelvei, hasznosítási javaslatai és végrehajtásának feladatai. E három közül talán a legfontosabb – és a napi munkát segíti – a hasznosítási javaslat, amely ingatlanonként (egy ingatlan adatlap segítségével) veszi végig az Önkormányzat tulajdonában lévő Lakóingatlanokat, és minden ismert körülmény figyelembe vételével tesz javaslatot az ingatlan további hasznosítására.

A Lakáskonceptió elkészítésében a legjelentősebb munkát a Kezelési- és a Műszaki Divízió, illetve az Ingatlanjogi csoport munkatársai végezték.

1. KEZELÉSI DIVÍZIÓ

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. A divízió különböző csoportjai végzik ezen szerteágazó feladatokat.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében Vagyonkezelő a Szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti.

2. MŰSZAKI DIVÍZIÓ

Az divízió korábbi feladatai – a Szerződések létrejöttével – a beruházási feladatokkal egészültek ki az előző évben, amihez az egység szervezeti felépítését is át kellett alakítani. A divízió a 2012. évi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette.

Az Önkormányzat 2012. évi költségvetése sorainak (kétszeri) visszarendezése legnagyobb mértékben a műszaki divízió kereteit érintette. Ez mindkét esetben tervezett karbantartási feladatok elvégzésének elmaradását vonta maga után, ami azonnali problémát nem jelentett, de hosszabb távon az épületek, szerkezetek állagának gyorsabb romlásához vezethet.

A Szerződésekben rögzített feladatokon felül, az Önkormányzat további feladatok elvégzésével is megbízta Vagyonkezelőt (pl.: KEOP-os pályázatok mérnökbonyolítói tevékenysége), amelyet legjobb tudásuk szerint végeztünk el.

3. INGATLANJOGI CSOPORT

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.

2012. évi Éves Működési Jelentés

2011. évben kezdték el a teljes lakásállomány értékbecslésének elvégzését, amely munka 2012. március 31. napjára fejeződött be.

A 2012. május 1. napjától a Vagyongazdálkodási (és azon belül ez a csoport) vette át az Önkormányzat által részletre értékesített ingatlanok hátralékkezelését – mely feladattal korábban a Város fM Kft. volt megbízva. A feladat átvétele különösebb fennakadás nélkül történt, és a feladat ellátása azóta is zökkenőmentesen folyik.

4. VÁROSÜZEMELTETÉSI DIVÍZIÓ

A szervezeti egység 2011. évben alakult, átvéve az Önkormányzattól a városüzemeltetéssel kapcsolatos feladatok jelentős részét.

A 2012. évi feladatok teljesítése az előző évinél hatékonyabb volt, mivel már a költségvetés elfogadásának időszakában meg tudtuk kezdeni a feladatok elvégzésére való felkészülést.

Az év közben is felmerült további feladatokat (pl.: az Új köztemető előtti, a körforgalom építéséhez szükséges területen, a hatósági kényszerbontások végrehajtása, a közmű-, épület- és alaptest mentes állapot biztosítása), is az Önkormányzat igényeinek megfelelően elvégeztük.

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

5. GAZDASÁGI DIVÍZIÓ

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

ÖSSZEFOGLALÁS

Vagyongazdálkodási célja 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 Vagyongazdálkodási együttműködési rendszerének átláthatóbbá tétele idézett elő, amely a Szerződések létrejöttét megalapozta. További célunk, az Önkormányzat és a Vagyongazdálkodási közötti együttműködés szorosabbra fonása, és nyitottak vagyunk mindenfajta együttműködésre annak érdekében, hogy Ügyfeleink részére megfelelő szintű szakmai szintű, értékarányos szolgáltatást, az Önkormányzat részére a „befektetése” stabilitását tudja garantálni.



2012. évi Éves Működési Jelentés

MELLÉKLETEK

**TÁJÉKOZTATÓ A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK 2012. ÉVI
ELLENŐRZÉSÉNEK TAPASZTALATAIRÓL**

Készítette: Pfeifer Istvánné
kezelési igazgató

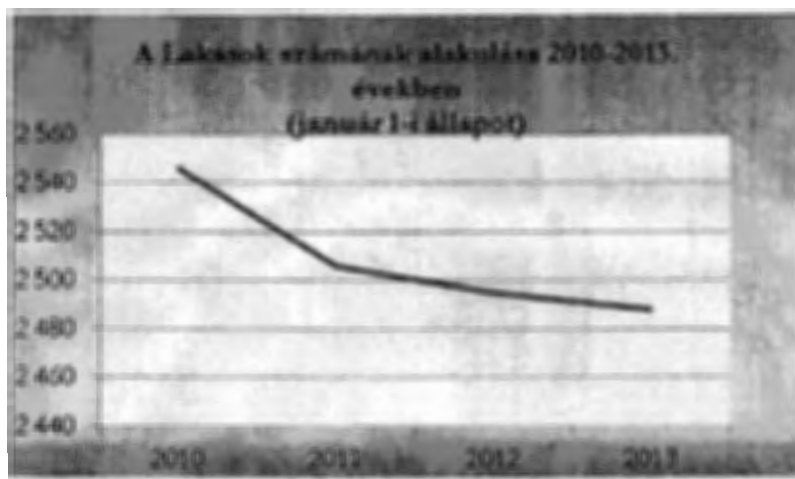
Bevezetés

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) Ör., rendelete 20. § (5) bekezdése, valamint az Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között létrejött 2012. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 1. számú mellékletének 1.1.19 pontja, egyaránt éves beszámolási kötelezettséget ír elő Vagyonkezelőnek az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: Lakások) ellenőrzésének tapasztalatairól.

1. A Lakásállomány statisztikai adatai

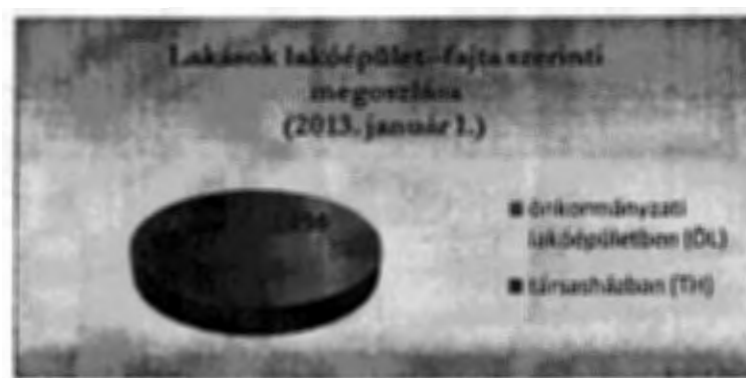
A Lakások számának alakulása a 2010-2013. években

év	január 1-i állapot	változás (előző évi)
2010	2 546	138
2011	2 506	40
2012	2 495	11
2013	2 488	7



A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása 2013. január 1. napján

	Önkormányzati lakóépületben (ÖL)	Lakóházban (LH)	összesen
Összesen:	1 992	1 496	2 488

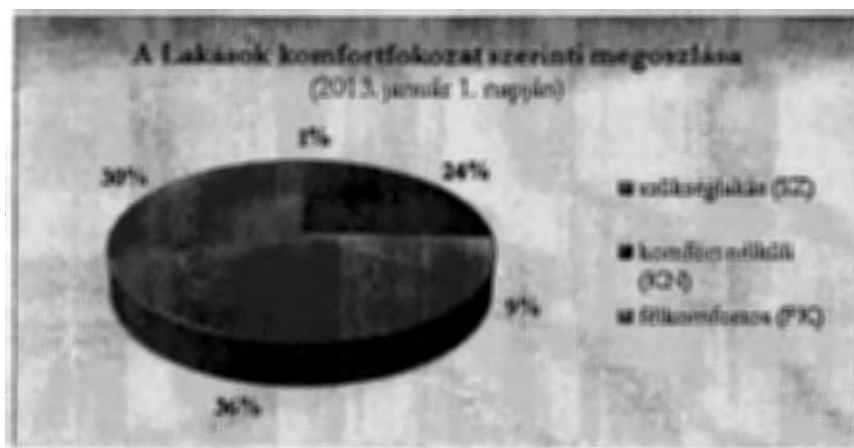


A Lakásállomány 2012. évben 7 darab lakással csökkent, így 2013. január 1. napján az Önkormányzat tulajdonában és a Vagyonkezelő kezelésében 2 488 darab Lakás volt. A csökkenés az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlan) és a társasházakban (továbbiakban: Társasház) lévő Lakások esetében is tapasztalható. A csökkenést a Lakások Lakásállományból törlése, illetve a Lakások elidegenítése okozta. A Lakásállomány alig kevesebb, mint fele Lakóingatlanban (101 ingatlanon 1 196 darab Lakás), míg a többi Társasházban (249 társasházban 1 292 darab Lakás) helyezkedik el.

A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2012. december 31. napján

(db)

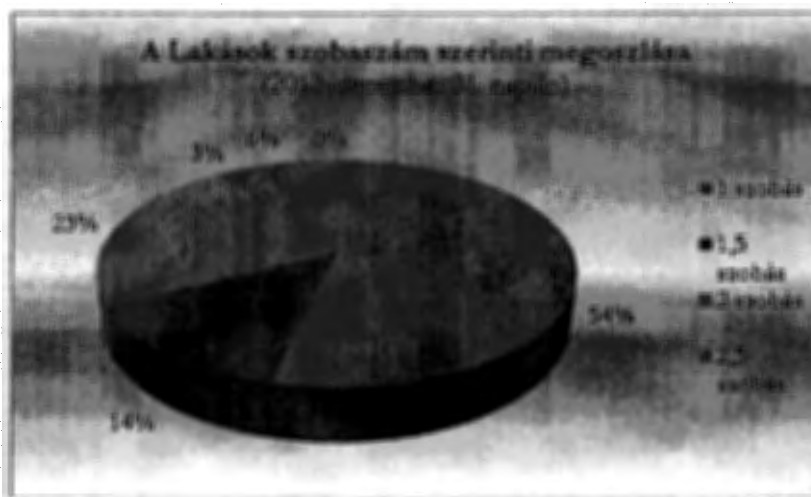
	szükség- lakás (SZ)	komfortos (K)	komfortos (K)	össze- komfortos (OK)	összesen
ÖL	18	66	554	188	1196
TH	14	148	346	547	1292
összesen:	32	214	900	735	2488



A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2012. december 31. napján

(db)

	ÖL	TH	összesen	ÖL	TH	összesen	ÖL	TH	összesen
SZ	1	1	2	0	0	0	18	14	32
	1	1	2	0	0	0	370	237	607
	1	1	2	0	0	0	66	148	214
KN	12	1	13	20	10	30	554	346	900
	12	1	13	20	10	30	188	547	735
	12	1	13	20	10	30	2488	2488	2488
FK	12	1	13	20	10	30	554	346	900
	12	1	13	20	10	30	188	547	735
	12	1	13	20	10	30	2488	2488	2488
K	12	1	13	20	10	30	554	346	900
	12	1	13	20	10	30	188	547	735
	12	1	13	20	10	30	2488	2488	2488
OK	12	1	13	20	10	30	554	346	900
	12	1	13	20	10	30	188	547	735
	12	1	13	20	10	30	2488	2488	2488
összesen:	32	214	246	900	735	2488	2488	2488	2488



2. A 2012. évi bérleményellenőrzések

A bérleményellenőrzéseket a Vagyonkezelő 2009. évben létrehozott Bérleményellenőrzési csoportjának munkatársai végzik. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve a feladat maradéktalan teljesítése érdekében, a csoport létszámát a korábbi két főről, 2011. évben hat főre (öt fő ellenőr, és egy fő adminisztratív ügyintéző) növeltük, míg 2012. évben a bérleményellenőrzéseket öt fő végezte.

A 2012. évi bérleményellenőrzések előkészítése, tervezése során – az elmúlt évek tapasztalatai alapján – további ellenőrizendő, illetve vizsgálandó szempontokat fogalmaztunk meg:

- ellenőrizni kell, hogy bérlő/használó a Lakást rendeltetésszerűen használja-e;
- ellenőrizni kell, hogy a Lakásban a bejelentett személyek tartózkodnak-e;
- vizsgálni kell, hogy a bérlőnek/használónak van-e bérleti/használati-, illetve közüzemi díj tartozása;
- vizsgálni kell, hogy érkezett-e bármilyen bejelentés a bérlővel/használóval vagy a Lakáshasználattal kapcsolatban és a panaszolt körülményt, tevékenységet a bérlő/használó megszüntette-e?

A bérleményellenőrzések statisztikai adatai

Bérleményellenőrzések statisztikai adatai		2011	2012
a)	Bérlővel, vagy jogvesztéssel rendelkező lakások száma év végén	2 339	2 263
b)	Év közben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	-	256
c)	Újra lakások száma év végén	366	227
d)	Adott évben kezdeményezett bérleményellenőrzések száma (e+f+g)	2 469	2 470
e)	első alkalommal vértett ellenőrzések	1 817	1 584
f)	- második, harmadik alkalommal vértett ellenőrzések	852	379
g)	Bérlő egyetemes díj tartozással kapcsolatban ellenőrzés kezdeményezése	-	507
h)	Resztvértett bérleményellenőrzések	155	248
i)	Bérlő egyetemes díj tartozással érintett bérlésszám*	1 543	1 623
j)	Közüzemi díjtartozással érintett bérlésszám	457	514
k)	Műszaki jellegű problémával érintett bérlésszám	113	44

* Az adat az év közben kioldottal érintett, illetve kioldott, de még behajrás alatt lévő lakások száma is tartalmazza.

A 2011. évi záró állapothoz képest a 2012. év végére közel másfélszeresére nőtt az üres Lakások száma. Ez abból adódik, hogy az elmúlt két év során jelentősen nőtt a Lakás kiürítésére irányuló végrehajtások száma, az ezt megelőző évekhez viszonyítva, valamint jelentős számú Lakás üresedett meg a bérlő elhalálása, vagy egyéb okok miatt. Az üres Lakások védelme érdekében 2012. év elejétől folyamatos, 48 óránként visszatérő bérleményellenőrzést végeztetünk szakcég bevonásával, aminek következtében szinte alig kell intézkedni az önkényes lakásfoglalókkal szemben.

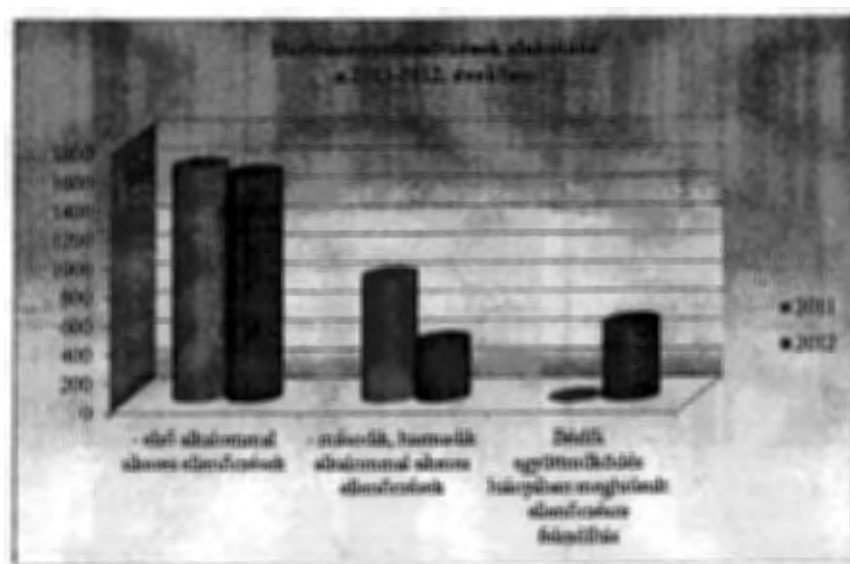
Ütemezett bérleményellenőrzések

2012. december 31. napjáig az ütemezett bérleményellenőrzéseket – a bérbe adott, vagy jogcím nélkül használt Lakásokban – teljes körűen, egyes Lakások esetében akár több alkalommal is kezdeményeztük, és a Lakások túlnyomó részében eredményesen le is folytattuk. Az ütemezett bérleményellenőrzéseket a korábbi évekhez hasonlóan már az év elején megkezdtük, azért, hogy a szükséges „utóellenőrzéseket” is tervezni tudjuk, illetve azok elvégezhetőek is legyenek.

2012. évben összesen 2 490 db ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményeztünk, ami több mint a bérbe adott/használt Lakások száma. Vizsgálva a táblázat további adatait, látszik, hogy az ütemezett bérleményellenőrzések több mint egyharmada esetében az első ellenőrzés eredménytelen volt. Az előző év tapasztalataihoz mérten visszaesést mutat az első alkalommal sikeres ellenőrzések száma, ez abból adódik, hogy kisebb a bérlők hajlandósága arra, hogy az első kiértékelésre lehetővé tegyék a bérleményellenőrök számára a Lakásba való bejutást.

Ahhoz, hogy a bérleményellenőrzéseket végre tudjuk minden érintett Lakásban hajtani, ahol az első időpontban az sikertelen volt, második, illetve és harmadik időpontban is kezdeményeztük, illetve megkíséreltük a Lakásokba való bejutást. A számadatokból látható, hogy a 2011. évhez képest a bérlői/használói együttműködés jelentősen csökkent, hiszen 2012. évben a második, illetve harmadik alkalommal végrehajtott ellenőrzések megközelítőleg fele akkora arányban voltak eredményesek, mint az előző évben.

Azokba a Lakásokba, ahova 2012. évben, a többször is kezdeményezett bérleményellenőrzések ellenére sem jutottunk be, felszólító levelet küldünk bérlőknek, felhívva figyelmüket a törvényi kötelezettség elmulasztása miatti jogkövetkezményekre (bérleti jogviszony felmondásának lehetősége). Szintén felszólítást küldünk a jogcím nélküli lakáshasználóknak is, azonban esetükben a bérleti jogviszony hiánya és esetenként a folyamatban lévő végrehajtási eljárás miatt, az együttműködés elmulasztása esetén külön szankciót már nem tudunk alkalmazni.



Rendkívüli bérleményellenőrzések

2012. évben 248 darab rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk – bérlői vagy egyéb bejelentés, illetve kezdeményezés alapján – problémafeltárás vagy megelőzés céljából. A rendkívüli bérleményellenőrzés végzésének igénye (2012. évben) számottevően megnövekedett az előző évhez képest. Vagyonkezelő munkatársai, az általuk az ingatlanbejárások során tapasztalt rendellenességek kapcsán is egyre többször jelzik a bérleményellenőrzés szükségességét.

a rendkívüli bérleményellenőrzés kezdeményezője	(db)	
	2011	2012
Önkormányzat (fogadóórai panaszok...)	1	16
Vagyonkezelő – kezelési csoport	93	135
Vagyonkezelő – tulajdonosi csoport	55	83
Vagyonkezelő – jogi csoport	0	2
Egyéb (bérlő, közös képviselő...)	6	12
Összesen:	155	248

A rendkívüli bérleményellenőrzéseket megalapozó bejelentések nagy része indokolt volt, az elvégzett bérleményellenőrzés az ingatlankezelők munkáját elősegítette. A tapasztalt rendellenességek alapján minden esetben megtettük a szükséges intézkedéseket.

A rendkívüli bérleményellenőrzések során vizsgáljuk a bérlők renitens magatartását is. Az elmúlt években hét (7) esetben mondtuk fel renitens magatartás miatt bérlők szerződését. A felmondások oka egy esetben a bérbe adott Lakás nem rendeltetésszerű használata volt (Bp. X., Kőér u. 42. fszt. 5.), mivel bérlő nagy mennyiségű lomot halmozott fel az ingatlan területén (a padláson, az udvaron és az aládúcolt pincében is nagy mennyiségben tárolt éghető anyagokat, az épület szerkezetét terhelő tárgyakat).

A 2012. évben is több esetben fedeztük fel, hogy a bérlők/használók szabálytalanul vételezik az elektromos áramot, illetve a földgázt. Ezek közül kiemelten említjük a Bp. X., Noszlopy u. 15-17. „C” ép. fszt. 4. szám alatti esetet, ahol a jogcím nélküli lakó azt követően is folytatta a szabálytalan vételezést, hogy a szolgáltató leszerelte a mérőórát és megszüntette a földgáz vételezésének a lehetőségét. A használó a szabálytalan gázvételezést oly módon valósította meg, hogy a mért és a méretlen gázvezetéket egy flexibilis csővel összekötötte, veszélyeztetve ezzel ingatlanon lévő lakóépületeket, a Lakásokban élő 36 családot, valamint az ingatlan környezetében lévő további ingatlanokat is. A szabálytalan gázvételezést azonnal megszüntettük. Bejelentésünk alapján a Rendőrség a helyszínen jegyzőkönyvet vett fel és a közműszolgáltató munkatársai is vizsgálták a gázvételezés körülményeit.

ingatlan címe	az ellenőrzés megállapítása	megtett intézkedés
Alkér u. 3. fszt. 8.	szabálytalan áramvételezés	szerződés felmondása, feljelentés
Kőér u. 42. fszt. 5.	engedély nélküli közös terület használat, ingatlan állagának veszélyeztetése	szerződés felmondása
Kőér u. 54/a. fszt. 1.	jogcím nélküli lakásfoglalás, szabálytalan áramvételezés	feljelentés
Óhegy u. 1. fszt. 1.	szabálytalan áramvételezés	szerződés felmondása, feljelentés
Noszlopy u. 15-17. C ép. fszt. 4.	szabálytalan gázvételezés	szerződés felmondása, feljelentés
Noszlopy u. 15-17. B ép. fszt. 2.	szabálytalan áramvételezés	szerződés felmondása, feljelentés
Petrőczy u. 21. fszt. 1.	jogcím nélküli lakásfoglalás, szabálytalan áramvételezés	albérletbe adás miatt szerződés felmondása, feljelentés

A fenti táblázatban szereplő renitens magatartású bérlők/használók, szinte minden esetben bérleti díj és közműtartozást is felhalmoztak. Többségük a lakásbérleti szerződését bérleti díjtartozás miatt már korábban felmondtuk.

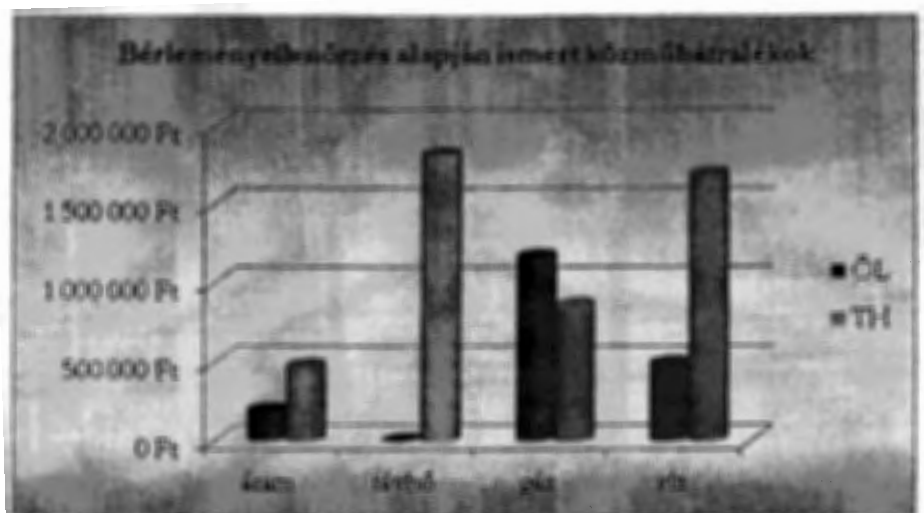
Szabálytalan gáz- és áramvételezés észlelése esetén, Vagyonkezelő munkatársainak az alábbi eljárási rendet kell végrehajtania:

- a X. kerületi Rendőrkapitányság soron kívüli megkeresése;
- az illetékes közműszolgáltató soron kívüli értesítése;
- a közműszolgáltató által megállapított szabálytalan vételezés esetén, az eljáró rendőr segítségével a szabálytalan vételező adatainak rögzítése, jegyzőkönyv felvétele;
- a közműszolgáltató munkatársai, illetve a rendőrség felé adatszolgáltatás a helyszínen;
- Vagyonkezelő Műszaki Igazgatósága tájékoztatása;
- Jogi lépések kezdeményezése a bérlővel szemben;
- a X. kerületi Rendőrkapitányságon feljelentés megtétele.

Lakások közműhátralékai

A közműtartozásokkal rendelkező bérlők/használók által Vagyonkezelőnek bemutatott számlák, hátralékigazolások alapján az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2012. évben fennálló tartozások mértékét. A táblázatban szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek, mivel csak 277 Lakás esetében rendelkezünk információval a tartozások mértékéről. A többi Lakáson felhalmozott tartozásról, mivel bérlő az ellenőrzés alkalmával nem mutatta be az igazolásokat, vagy a bérleményellenőrzés bérlői/használói együttműködés hiányában eredménytelen volt, nem tudunk.

		Közműhátralékok				összesen
		áram	távhő	gáz	víz	
ÖL	tartozó bérlők (db)	82	0	83	99	1 845 112 Ft
	tartozás mértéke (Ft)	192 500	0	1 162 612	490 000	
TH	tartozó bérlők (db)	134	64	132	139	4 837 258 Ft
	tartozás mértéke (Ft)	475 000	1 818 650	857 250	1 686 358	
összesen		216 db	64 db	215 db	238 db	6 682 370 Ft
		667 500 Ft	1 818 650 Ft	2 019 862 Ft	2 176 358 Ft	



Egy bérlőnek esetenként több közmuészolgáltató felé is lehet/van tartozása. A bérlők egy része együttműködésre törekszik a szolgáltatókkal, kezdeményezik részletfizetési megállapodás megkötését, illetve meg is kötik azokat. További 237 bérlő/használó esetében nem rendelkezünk pontos információval a tartozások mértékéről, mert a bérleményellenőrzések alkalmával vagy nem voltak otthon és ezzel megghiúsították a bérlemény és a számlaellenőrzés lehetőségét, vagy pedig az ellenőrzés alkalmával nem mutattak be sem számlát, sem részletfizetési megállapodást. A bérlemény, illetve a közmuédíjak rendezettségének ellenőrzésében együtt nem működő bérlőket/használókat 2013. március hónapban felszólítottuk elmulasztott kötelezettségeik teljesítésére, és a szükséges igazolások és dokumentációk bemutatására.

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

A fenti táblázat adataiból kitűnik, hogy a bérleti/használati és a közüzemi díjtartozásokkal rendelkező bérlők/használók száma jelentősen megnövekedett az előző évhez képest. Bár a bérleményellenőrzés időpontjáról szóló értesítő levelünkben erre külön felhívjuk a figyelmüket, sok esetben a bérlők/használók az ellenőrzés során, a helyszínen nem tudják a bérleményellenőrök részére bemutatni a közmuészámlákat. A bérleményellenőrök a helyszínen jegyzőkönyvben felszólítják a bérlőt/használót, hogy 15 napon belül Vagyongézelőnél mutassa be a közmuészámláit, vagy a közmuészolgáltató cégtől bekért ún. „0”-s igazolásokat. A közmuéhátralékokkal kapcsolatos ügyintézés, adatkérés egyszerűsítése érdekében – mivel a közmuészolgáltatók csak a fogyasztó részére adnak ki folyószámla információt, kimutatást, illetve hátralékigazolást – az új szerződést kötő bérlőkkel hozzájáruló nyilatkozatot íratunk alá, melyben engedélyezik Vagyongézelő részére, hogy a közüzemi szolgáltatóktól közvetlenül kérhessünk adatokat az adott Lakáson felhalmozott hátralékokra vonatkozóan. Ezek a nyilatkozatok 2012. december 31. napján a bérbe adott lakások több mint 25%-ánál már rendelkezésre állnak.

3. Lakások rendeltetészerű használatának ellenőrzése

A bérleményellenőrzések során – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) hivatkozott, a bérlő karbantartási kötelezettségei közül, általában a festési, mázolási munkák elvégzésének hiányát kifogásoljuk. A hiányosságok bérleményellenőrök általi észrevételezése esetén a bérlők általában arra hivatkoztak, hogy tervbe vették a lakás festését, de anyagi helyzetük miatt azt csak a következő évben tudják elvégeztetni. A jegyzőkönyvben is rögzített, bérlőre tartozó munkák elvégzését, a következő évi bérleményellenőrzés során jegyzőkönyvezzük.

Továbbra is probléma, a rossz műszaki állapotú, gazdaságosan fel nem újítható Lakóingatlanok, illetve a Társasházak Lakásaiban lakók karbantartási kötelezettségének megállapítása. Ezek a Lakások rossz műszaki állapotúak, a falak szigetetlenek, vizesek, salétromosak. Az Lakóingatlanok műszaki állapota miatt csak részben lehet előírni a bérlő számára, hogy mely karbantartási munkákat végeztessen el.

Új problémaként jelenik meg a Lakások használata kapcsán a fűtés hiánya, vagy a nem megfelelő hőfok megválasztása, továbbá a nem megfelelő lakáshasználat megjelenése (pl.: a szellőztetés elmaradása, vagy nem megfelelő módon való végrehajtása), mely a fal nedvesedését és penészesedését eredményezheti. Az ilyen szempontból nem megfelelő lakáshasználat a családok jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett negatív változás miatt jelentkezik, ugyanis ezen a szegmensen látnak még rezsiköltségeikben megtakarítási lehetőséget.

Problémát jelentett az ún. „renitens”, az együttélés szabályait megsértő bérlők, bérlőtársak és családtagok, valamint együttlakók ellenőrzése. A bejelentések alapján kezdeményezett

ellenőrzések során általában nem tapasztalható a renitens magatartás, így nehéz a bejelentés megalapozottságának bizonyítása. A sérelmezett viselkedést, illetve az ellenőrzést kiváltó problémát az ellenőrzés során nem tapasztaltuk, azt rögzíteni az esetek szinte teljes egészében nem lehetett.

4. A 2012. évi bérleményellenőrzések általános megállapításai

A bérleményellenőrzések során a bérlők/használók jelentős része együttműködő. Az együttműködést nem tanúsító használók túlnyomó része a már peresítés alatt van, illetve a jelentős tartozást (bérleti díj, közüzemi díj) felhalmozók körébe tartozik, míg kisebb hányaduk olyan, aki rendszeresen fizet, de bérleményében nem tartózkodik életvitelszerűen – pl. külföldön dolgozik – és ezt előzetesen nem jelenti be. A bérlők nagyobb része a bérleményt rendeltetésszerűen használja, és azt a lehetőségeihez mérten karbantartja. A további bérleményekben a Lakás állapotának folyamatos romlása tapasztalható az ellenőrzések és felszólítások mellett is.

Előfordul az is, hogy bérlő a Lakást nem rendeltetésszerűen használja, és egyúttal elmulasztja a bérlői kötelezettségi körbe tartozó karbantartási és felújítási munkákat (festés, mázolás, nyílászárók-, burkolatok- és berendezési tárgyak javítása, karbantartása, felújítása, cseréje) elvégzését is.

Az ellenőrzések során tapasztalt, a Lakás – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási munkáinak el nem végzéséből adódó problémák, szinte kivétel nélkül továbbra is azokban a Lakásokban és azoknál a bérlőknél fordulnak elő, akiknek a szociális helyzete olyan, hogy a napi megélhetési problémák mellett nincs anyagi fedezetük a Lakás karbantartására, illetve akiknek bérleti díjhátralékuk is van és ellenük valamilyen jogi eljárás (hátralék behajtás, bérleti jogviszony felmondás) van folyamatban. A mulasztó bérlőkkel szemben az írásbeli felszólítás egy-két esetben eredményre vezet, azonban előfordul, hogy a bérlő többszöri felszólításunk ellenére sem tesz eleget a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek. Az együttélés szabályait megszegő személyek zöme azon körből kerül ki, ahol már jelentős a bérleti díj és közműtartozás, a bérleti jogviszony megszűnt, esetleg a bíróság már a lakáskiürítést is elrendelte.

Tapasztaltuk azt is, hogy a renitens bérlőktől/lakáshasználóktól atrocitást elszenvedők, nem mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, mivel megfenyegetik őket, és ezért félnek a megtorlástól. Sok esetben még a Vagyonkezelő munkatársainak is nehezen voltak hajlandóak ezekről a dolgokról nyilatkozni – akár csak szóban is – és általában elzárkóztak a további együttműködéstől is. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodások, a közös használatú terek rongálása, illetve a Lakás higiéniai állapota miatt tettek panaszt a szomszédok.

A rendkívüli bérleményellenőrzések során számos esetben tapasztaltuk, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt a személyes ellentétek motiválták. Megjegyezzük, hogy az írásbeli felszólításon kívül, – amennyiben más „bizonyíték” nincs – különösen, ha ez érintett személy bérleti bérleti jogviszonya már korábban felmondással megszűnt más, hathatósabb intézkedés megtételére a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége. Az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Irodájának kezdeményezésére több esetben tartottunk közösen bérleményellenőrzést, amelyek a bérlő magatartásával, illetve az ebtartás szabályainak megszegésével kapcsolatban történt panaszok kivizsgálására irányultak. A közös ellenőrzések során tapasztaltak alapján, szükség szerint felszólítottuk a bérlőt/használót az együttélés szabályainak, illetve az állattartási rendelet szabályainak a betartására. A bérleti jogviszonnyal még rendelkező lakók esetében az ilyen felszólítás jellemzően eredményes, de a nagy tartozással rendelkező jogcím nélküli használókkal szemben – tekintve, hogy nincs bérleti jogviszonyuk – szankciót nem tudunk alkalmazni. A korábban, magatartásuk miatt problémás bérlők/használók által lakott 24 Lakásból, 11 esetében a végrehajtási eljárás keretében már elhagyták a lakók korábbi bérleményüket. 4 lakás

vonatkozásában a peres eljárás eredményesen zárult és a lakás végrehajtó általi kiürítését már elrendelte a bíróság, míg 9 lakás esetében a lakáskiürítési kötelezettség megállapítására irányuló per folyamatban van.

Gyakrabban végzünk rendkívüli bérleményellenőrzést a Lakásállomány kiemelt figyelemmel kezelt területein (Noszlopy u. 15-17, Bihari u. 8/c., Szállás u. 32-34, Maglódi út 5, Hős u. 15/a-b, stb.). Ezekben az Lakóingatlanokban mindennaposak a rongálások, panaszbejelentések, rendőrségi intézkedések. A Bihari utca 8 szám alatti lakások bérlőivel szemben bejelentett és észlelt problémák száma az elmúlt évhez képest jelentősen csökkent. A javulást ebben az esetben a gondnok állandó jelenléte eredményezte. Az üres Lakások folyamatos ellenőrzése folytán csökkentek a lakásfeltörések, valamint sikeresek az azonnali észlelést követő – önkényes lakásfoglalókkal szemben alkalmazott – lakáskiürítések is.

5. A végrehajtások

Végrehajtással megvalósult Lakás kiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

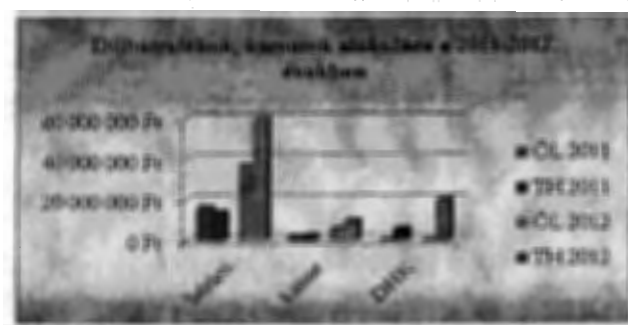
	2011. évben megvalósult (db)	2012. évben megvalósult (db)
ÖL	10	25
TH	16	45

A 2011. évhez képest a Lakások kiürítésére irányuló végrehajtások száma jelentősen emelkedett mind a Lakóingatlanokban, mind pedig a Társasházakban. A végrehajtások kedvező alakulása betudható a Bíróság által kijelölt végrehajtókkal történt sikeres egyeztetéseknek, továbbá annak, hogy a lejárt, határozott idejű szerződések esetén a határozott idő elteltét követő 60 napon belül a Végrehajtási törvény alapján lehetőség van gyorsított lakáskiürítési eljárás kezdeményezésére.

A végrehajtással megvalósult Lakáskiürítés után is fennálló hátralékok

Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy a végrehajtott lakáskiürítésben érintett személyek jelentős lakbérhátralékkal és közüzemi hátralékokkal rendelkeznek. A végrehajtással megvalósult lakáskiürítés megakadályozza az adósok hátralékainak a további növekedését és behajthatatlanság esetén lehetővé teszi az önkormányzati lakások behajthatatlan kintlévőségeinek törlesztését.

	év	hátralék	kamat	DHK	összesen
ÖL	2011	16 088 206 Ft	2 077 549 Ft	0 Ft	18 165 755 Ft
	2012	37 230 964 Ft	5 772 637 Ft	0 Ft	43 003 601 Ft
összesen		53 319 170 Ft	7 850 186 Ft	0 Ft	61 169 356 Ft
TH	2011	13 818 890 Ft	2 442 070 Ft	5 892 317 Ft	22 153 277 Ft
	2012	59 558 173 Ft	9 764 014 Ft	20 003 691 Ft	89 325 878 Ft
összesen		73 377 063 Ft	12 206 084 Ft	25 896 008 Ft	111 479 155 Ft



6. Összefoglalás

A Lakásállomány 2012. évben csak kis mértékben csökkent, a Lakások száma az év végén 2 488 darab volt. A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok és a Társasházak között. A Lakásállomány csökkenésének oka, a lakásértékesítésen túl a szükség-, illetve alacsony komfortfokozatú Lakások állományból való törlése.

A 2012. évben a bérbeadott, illetve jogcím nélküli által lakott (használt) Lakások (év végén 2 261 db) évi rendes ellenőrzését, illetve a felmerült igények, bejelentések alapján tartott rendkívüli bérleményellenőrzéseket Vagyonkezelő elvégezte.

A Lakás kiürítésére irányuló 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 szakcég folyamatosan – 48 óránként visszatérően – ellenőrzi. Az üres Lakások száma a 2012 évben 71 darabbal emelkedett, mely részben annak tudható be, hogy a Lakáskonceptió készítése miatt üres Lakás bérbeadására nem került sor.

A Lakások törvényi előírás alapján végzett éves ellenőrzése során a bérleményellenőrök vizsgálják, hogy a bérlő/használó a lakást rendeltetésszerűen használja-e, karbantartási kötelezettségét teljesíti-e, a lakásban a bejelentett személyek tartózkodnak vagy azt illetéktelen személy használja, a bérlőnek van-e bérleti- és közüzemi díjtartozása, illetve volt-e bármilyen bejelentés a bérlővel és a lakáshasználattal kapcsolatban.

A 2012. évi bérleményellenőrzések tapasztalatai szerint az ellenőrzések – a bérlői együttműködés romlása miatt – nehezebben valósulnak meg. Míg 2011. évben a bérlők közel 70%-ánál sikerült első kiértesítés alapján elvégezni a bérleményellenőrzést, addig 2012. évben ez az arány csökkent és jelentősen növekedett azon lakások száma, ahol a bérlői együttműködés hiányában még többszöri kiértesítés ellenére sem tudtuk a bérleményellenőrzést elvégezni.

A bérleményellenőrzéshez kapcsolódóan vizsgáltuk a lakásbérleti- és a közüzemi díjtartozásokat is. A bérleti díjtartozással érintett bérlemények száma 1 623 db (a Lakásállomány 65%-a). 2012. évben a közüzemi díjtartozással érintett bérlemények száma is növekedett. Általános tapasztalat, hogy a tartozó bérlők az összes közüzemi szolgáltató felé felhalmoznak tartozást. A bérleményellenőrzést többszöri felszólítás ellenére sem biztosító bérlők/használók esetében szintén vélelmezhető, hogy közüzemi tartozásuk van.

Az ellenőrzés tapasztalatai között említjük meg, hogy a bérlemények jelentős részében a bérlők/használók még felszólítás ellenére sem tesznek eleget karbantartási kötelezettségeiknek. A karbantartás elmaradása mellett számos lakás állapotát negatívan befolyásolja az épület szigetelésének, illetve a lakók anyagi lehetőségeiből adódóan a fűtés hiánya. A karbantartási kötelezettségek elmulasztása jellemzően a bérleti jogviszonnyal már nem rendelkező használók, vagy az időközben tartozást felhalmozó bérlők esetében tapasztalható.

A bérbe adott vagy jogcím nélküli által használt lakások esetében – kezelői vagy önkormányzati igény, valamint egyéb bejelentések alapján – 2012. évben is számos rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk. A rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2011. évben bonyolított 155 db ellenőrzéshez képest az elmúlt évben jelentősen megnövekedett (248 db). Az ilyen típusú ellenőrzések főként a bérlők/használók renitens magatartásának ellenőrzésére, közműszolgáltatás illegális igénybevételének kivizsgálására, közös terület engedély nélküli használatának megszüntetésére irányulnak. Az illegális áram-, vagy gázvételezés esetén a bérlők/használók, illetve a közösség biztonsága érdekében soron kívül intézkedünk Rendőrség és a közműszolgáltatók felé az állapot megszüntetésére.

Mellékletek

**Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakóingatlanok
látképei (vegyes, részleges mintavételezés alapján)**



Budapest X. ker. Liget u. 29.



Budapest X. ker. Kolozsvári u. 29-31.



Budapest X. ker. Hölgy u. 21.



Budapest X. ker. Halom u. 40/a.



Budapest X. ker. Halom u. 40.



Budapest X. ker. Halom u. 9.

**Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakóingatlanok
látképei (vegyes, részleges mintavételezés alapján)**



Budapest X. ker. Bihari u. 8.



Budapest X. ker. Bánya u. 20.



Budapest X. ker. Bánya u. 10.



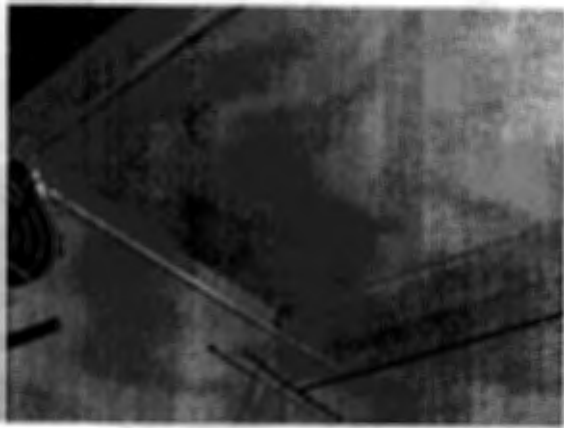
Budapest X. ker. Árpás u. 24.



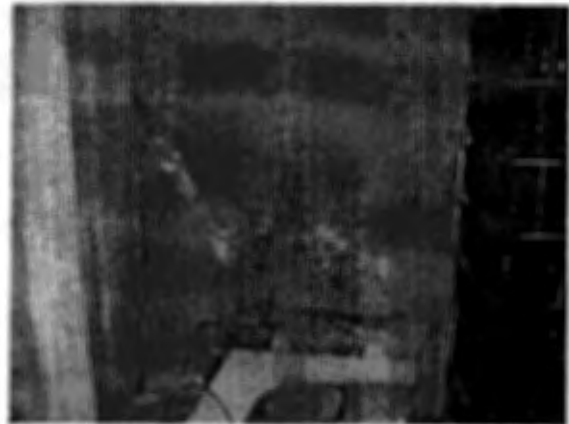
Budapest X. ker. Alkér u. 3.

Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakások jellemzői (vegyes, részleges mintavételezés alapján)

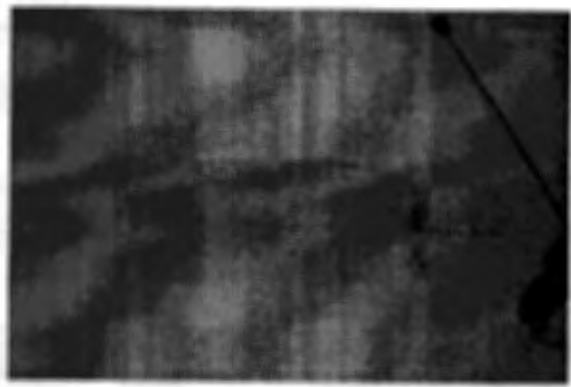
Falvizesedési problémák



Budapest X. ker. Kőrösi Cs. S. út 9.



Budapest X. ker. Jászberényi út 13.



Budapest X. ker. Ihász u. 30.



Budapest X. ker. Hölgy u. 21.



Kolozsvári u. 29-31.



Harmat u. 5.



Bánya u. 7.

Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakások jellemzői (vegyes, részleges mintavételezés alapján)

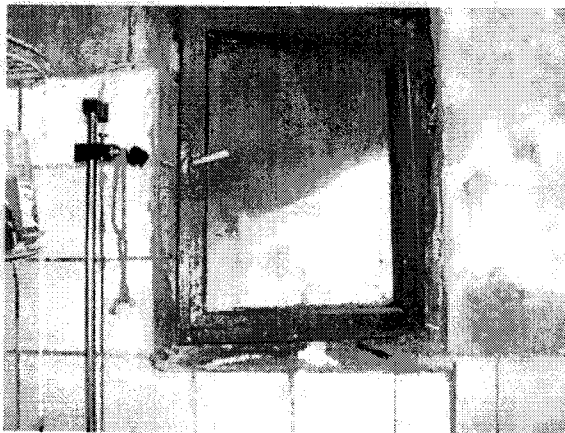
**Nem rendeltetésszerű használat, illetve a karbantartás hiánya miatt amortizálódott
lakások**



Budapest X. ker. Vaspálya u. 58.



Budapest X. ker. Szövőszék u. 12.



Budapest X. ker. Noszlopy u. 15-17.



Budapest X. ker. Hős u. 15.



Budapest X. ker. Gép u. 17.



Budapest X. ker. Harmat u. 23.

Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakások jellemzői (vegyes, részleges mintavételezés alapján)

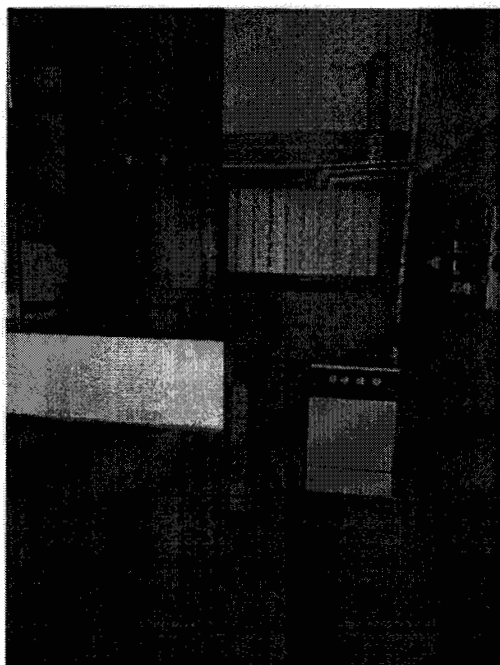
Rendeltetésszerűen használt lakások



Budapest X. ker. Jászberényi út 13.



Budapest X. ker. Halom u. 15.



Budapest X. ker. Gyömrői út 29.

Budapest X. ker. Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező lakások jellemzői (vegyes, részleges mintavételezés alapján)

Szabálytalanul vételezett közműszolgáltatások és az együttélés szabályainak megsértése



Budapest X. ker. Noszlopy u. 15-17. C. ép.
(szabálytalan gázvételezés)



Budapest X. ker. Noszlopy u. 15-17. B. ép.
(illegális áramvételezés)



Budapest X. ker. Sirkert u. 27.



Budapest X. ker. Kóér u. 42

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ÜGYFÉL ELÉGEDETTSÉG
FELMÉRÉSÉNEK 2012. ÉVI TAPASZTALATAIRÓL**

Készítette: Pfeifer Istvánné
kezelési igazgató

1. Előzmények

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között létrejött, és 2011. augusztus 1. napjától hatályos Közzolgáltatási Keretszerződés 10. (ELÉGEDETTISÉGVIZSGÁLAT, ÜGYFÉLTÁJÉKOZTATÁS) és 10.1 Felmérés pontja értelmében „Közzolgáltató évente egy alkalommal köteles felmérni azt, hogy Ügyfelei milyen mértékben elégedettek az általa a Közzolgáltatási Tevékenység körében nyújtott szolgáltatásokkal. A felmérést az Éves Közzolgáltatási Szerződésben meghatározott módon kell elvégezni. Közzolgáltató az elkészült felmérést az Éves Működési Jelentés részeként köteles az Önkormányzatnak átadni.”

A 2012. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés 6. (Elégedettségvizsgálat) pontja értelmében „A Keretszerződés 10.1 pontja (Felmérés) alapján Közzolgáltató köteles felmérni azt, hogy Ügyfelei milyen mértékben elégedettek az általa a Közzolgáltatási Tevékenység körében nyújtott szolgáltatásokkal. A felmérést, az Éves Szerződés 5. sz. melléklete (2013. évi Ügyfél elégedettségi kérdőív mintája) szerinti kérdőív Ügyfelek általi kitöltésével köteles Közzolgáltató végrehajtani. A kitöltött kérdőíveket Közzolgáltató köteles nyilvántartani, évente egy alkalommal feldolgozni, kiértékelni és az elkészítendő összegzést az Éves Működési Jelentés részeként az Önkormányzatnak átadni.”

A 2011. évben készült el először az Ügyfél elégedettségi kérdőívek kitöltését követően, az ügyfeleink tevékenységünkkel kapcsolatos elégedettségének vizsgálata, amelynek – feldolgozását követően – az eredményeit a 2011. évi Éves Működési Jelentésben mutattunk be.

2. Mintavételezés, felmérés

Vagyonkezelő – kötelezettségének eleget téve – 2012. évben is elkészítette ügyfelei körében a felmérést. A kutatást Vagyonkezelő ügyfélfogadást ellátó munkatársai időszakosan, Vagyonkezelő ügyfélfogadási idejében, Vagyonkezelő hivatalos helyiségeiben végezték el.

A kérdőívek feldolgozását követően készítettük el jelen dokumentumot, melynek célja, hogy egy rövid összefoglalást adjon az ügyfelek szolgáltatásokról alkotott általános véleményéről, valamint a felmérés eredményét összegezve szolgáltatassa azt a megkérdezők felé.

3. Metodológia

A kérdőívek két különböző megkérdezési technikával, de eljárását tekintve közvetlen módszerrel készültek. A mintavételezés megkérdezéssel, valamint az ügyfelek személyes kérdőív kitöltésével vegyesen folyt. Az interjúba bevonható ügyfelek ötfokozatú (1 – 5-ig) skálán pontozhatták a Vagyonkezelőt (1 a legjobb, 5 a legrosszabb minősítés) érintő kérdéseket. A felmérés előkészítése és végzése során az alábbi három legfontosabb etikai alapelv érvényesüléséhez tartottuk magunkat:

- a tájékozott beleegyezés elve;
- a minimális ártalom elve; valamint
- a személyiségi jogok elve.

A válaszadók több mint egyharmadát szállítói minőségben lévő ügyfeleink tették ki, kétharmadát viszont bérlőink köre szolgáltatta.

4. A kérdőív tartalma

A kérdőív többek között kitért az adatszolgáltatás minőségére, a tájékoztatás minőségére, az ügyfélszolgálat munkájára, az információk elektronikus (internetes) elérhetőségére, tartalmára, az ügyfélfogadó helyiségekben kihelyezett tájékoztatók tartalmára, valamint Vagyonkezelő

arculatára. Ügyfeleink személyiségi jogainak védelme érdekében semmilyen személyes adat megadását nem kértük a kitöltés során, annak megadása csak Ügyfél önkéntes döntése lehetett.

5. Megállapítások

Általánosságban elmondható, hogy ügyfeleink elégedettek voltak Vagyonkezelő teljesítményével és a szolgáltatás minőségével, ugyanakkor a felmérésből az is kiderül, hogy mely területeket érdemes fejlesztenünk a jövőben.

A 2012. évi ügyfél elégedettségi kérdőívben szereplő kérdésekre adott válaszok feldolgozott adatai az alábbi táblázatban láthatóak.

Az Ön megelégedettsége az alábbi területekkel kapcsolatban? (1-5 skálán mérjük: 1-Elégedetlen, 2-Elégedett)	Válaszok száma, darab						Átlag	Csoportok				
	Darab	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
1. Mennyire elégedett a váróteremben kihelyezett ügyintézők teljesítményével?	62	14	37	21	5	1	2,2					
2. Mennyire elégedett szolgáltatásaink, ügyintézésünk minőségével?	89	25	47	15	2	2	2,0					
3. Mennyire elégedett munkatársaink szakértelmével, teljesítményével?	90	32	44	13	1	0	1,8					
4. Mennyire elégedett az ügyfélfogadó területtel?	87	8	24	34	21	0	2,8					
5. Mennyire elégedett az információs elektronikus (internetes) elérhetőségével?	75	13	35	17	9	1	2,3					
6. Mennyire elégedett munkatársaink segítségességével?	90	38	42	7	3	0	1,7					
7. Mennyire elégedett a kapcsolattartás színvonalával?	80	30	47	9	3	0	1,8					
8. Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségek kiküldetésének módjával?	71	20	28	20	3	0	2,1					
9. Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségek kiküldetésének időtartamával?	72	16	31	22	3	0	2,2					

Miután ügyfeleink leginkább a kapcsolattartó személyeken keresztül, az ügyfélfogadó várakozó területén, valamint szolgáltatásaink minősége alapján ítélik meg a Vagyonkezelő tevékenységét, illetve teljesítményét, érdemes elsődlegesen az ügyfélszolgálati tevékenységben érintett területekre koncentrálni, az ott használt szoftverekre, helyezni a minőség javítására irányuló további vizsgálatokat, és az ezt követően szükségesnek ítélt fejlesztéseket, módosításokat lefolytatni.

Fontos kritériuma a megelégedettség növelhetőségének a tájékoztatás útjának helyes megválasztása, és minősége is. Az interneten elérhető oldal az időközben megfogalmazódó igények figyelembe vételével folyamatos kontroll és módosítás alatt áll. Az év során az ügyfélfogadó földszinti területén kialakításra került egy ún. „aktív” tájékoztató tábla. A táblán rögzített, a bérlet részére is fontos információkon felül, (mint pl. a lakástörvény, helyi lakásrendelet, házirend, egyéb aktuális tájékoztatók) szórólapként elvihető tájékoztatókat, formázott kérvényeket (pl. részletfizetési kérelem) is kihelyeztünk.

Ahhoz, hogy az adatokból következtetéseket tudjunk levonni, érdemes a 2012. évi adatokat összehasonlítani az előző év adataival, még akkor is, ha a 2011. évben csak öt hónapot tudtunk vizsgálni.

Az Öt tapaszlatot tartalmazó kérdések megnevezése az előző év adataival	2011.		2012.	
	válasz adott (db)	átlag	válasz adott (db)	átlag
1. Mennyire elégedett a vizsgált időszakban a váróteremben a tájékoztató megítélésével?	34	2,3	82	2,2
2. Mennyire elégedett szolgáltatásaink, ügyintézésünk menetével?	38	2,0	89	2,0
3. Mennyire elégedett munkatársaink szakértelmével, szakszerűségével?	38	1,8	90	1,8
4. Mennyire elégedett az ügyfélfogadó területtel?	37	2,8	87	2,8
5. Mennyire elégedett az információk elektronikus (internetes) elérhetőségével?	28	2,3	75	2,3
6. Mennyire elégedett munkatársaink segítőkészségével?	38	1,7	90	1,7
7. Mennyire elégedett a kapcsolattartás színvonalával?	38	1,7	89	1,8
8. Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségek kiközlésének módjával?	25	2,0	71	2,1
9. Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségek kiközlésének állásfolyásával?	26	2,2	72	2,2

Az összes válaszadók számát tekintve látszik, hogy nagyobb időintervallumot ölelt fel a vizsgált időszak. Az egyes kérdésekre adott „válaszokból” ugyanakkor az derül ki, hogy a válaszadók szerint Vagyonkezelő megítélése – a kérdésekre adott „osztályzatok” tekintetében – nem változott.

Három kérdés esetében történt minimális elmozdulás (egyben pozitív, kettőben negatív irányban):

- a váróteremben kihelyezett írásos tájékoztató megítélése 2,3-ról 2,2-re javult;
- a kapcsolattartás színvonalának megítélése 1,7-ről 1,8-re romlott, míg
- a bérleti és egyéb díjak kiközlése módjának megítélése 2,0-ról 2,1-re romlott.

A „válaszokból” ugyanakkor az is kiderül, hogy Ügyfeink az ügyfélfogadó területtel a legelégedetlenebbek (2,8), amit az információk elektronikus (internetes) elérhetősége (2,3) „követ”. Tekintettel arra, hogy egyik területen sem történt jelentős változás (Vagyonkezelő informatikai fejlesztése folyamatban van), az előző évi szint („osztályzat”) megtartása is eredménynek mondható.

Továbbra is célként fogalmazzuk meg munkatársaink ismereteinek folyamatos bővítését, illetve egy átfogóbb tudásbázis kialakítását, valamint a Vagyonkezelőnél használatban lévő szoftverek gyorsaságának és hatékonyságának növelését.

6. Összefoglalás

Meggyőződésünk, hogy a ránk bízott feladatokat sikerrel csak akkor teljesíthetjük, ha ügyfeleink véleményét, elvárásait megismerve végezzük munkánkat, és azt figyelembe véve, javítjuk tovább működésünket. A megkérdezések és a javító tevékenységek párhuzamos folyamata mind az ügyfelek elégedettségének javulását szolgálja, mind a tevékenység minőségének javulását eredményezi.

A válaszadók két dolgot emeltek ki, amelyre nagyobb figyelmet kell összpontosítanunk a jövőben: egyrészt a Vagyonkezelőnek jobban kell alkalmazkodnia az egyedi igényekhez, másrészt meg kell felelnünk a piac kihívásainak is. Igyekszünk a jövőben még több figyelmet fordítani ezekre a területekre.

Köszönetnyilvánítás

Vagyonkezelő köszöni minden felmérésben részt vevő ügyfelének, a Vagyonkezelő munkáját segítő felmérésben való közreműködését. Bízunk benne, hogy ahogy eddig is, úgy a jövőben is, mind az egyéni, mind a piaci igényeknek mind jobban meg tudunk felelni.