

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi Éves Működési Jelentésének elfogadásáról

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 695/2011. (VII. 7.) határozatával fogadta el a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) között kötendő Közszolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés), amely 2011. augusztus 1. napján lépett hatályba.

A 2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződést (a továbbiakban: Éves Szerződés; a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt: Szerződések) az Önkormányzat a 93/2013. (III. 21.) KÖKT határozatával fogadta el (amikor a Keretszerződés módosítására, kiegészítésére is sor került).

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

A Vagyonkezelő elkészítette a határozat 1. mellékletét képező 2013. évi Éves Működési Jelentést.

A Vagyonkezelő Felügyelő Bizottsága (a továbbiakban: Felügyelő Bizottság) a Vagyonkezelő 2013. évi Éves Működési Jelentését a 2014. április 14. napján tartandó ülésén tárgyalja. A Felügyelő Bizottság döntéséről a Felügyelő Bizottság Elnöke a Képviselő-testületet a képviselő-testületi ülésen szóban tájékoztatja.

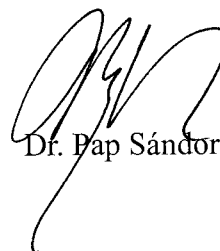
II. Hatásvizsgálat

Vagyonkezelő 2013. 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, 2014. április „11.”


Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2014. (IV. 17.) KÖKT határozata

a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi Éves Működési Jelentésének elfogadásáról

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – közszolgáltatási szerződés szerinti – 2013. évi Éves Működési Jelentését elfogadja.



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-7012-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

2013. ÉVI ÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS

Budapest, 2014. április

Tartalomjegyzék

TARTALOMJEGYZÉK	2
I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS	3
II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA	4
1. AZ INGATLANÁLLOMÁNY	4
2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK	4
3. ÜGYFÉL-ELÉGEDETTSÉG	4
4. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK	5
4.1. LAKÁSOK	5
4.1. 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. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS.....	7
8. JOGI INTÉZKEDÉSEK	8
9. BESZERZÉSEK	10
III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA	12
1. BEVÉTELEK.....	12
1.1. LAKÁSOK	12
1.2. NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK	13
1.3. EGYÉB BEVÉTEL.....	13
1.4. AZ ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI	14
1.5. VÉTELÁRHÁTRALÉK-KEZELÉS.....	14
1.6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS BEVÉTELEI	15
2. KIADÁSOK	15
2.1. DOLOGI KIADÁSOK	15
2.2. FELHALMOZÁSI KIADÁSOK	21
IV. 2013. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA	25
V. 2014. ÉVI ÜZLETI TERV	27
VI. 2014. ÉVI KOMPENZÁCIÓ	28
VII. ÉRTÉKELÉS	29
MELLÉKLETEK	31
TÁJÉKOZTATÓ A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK 2013. ÉVI ELLENŐRZÉSÉNEK TAPASZTALATAIRÓL.....	32
TÁJÉKOZTATÓ AZ ÜGYFÉL-ELÉGEDETTSÉG FELMÉRÉSÉNEK 2013. ÉVI TAPASZTALATAIRÓL.....	45

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 Vagyongazdálkodó Zrt. (a továbbiakban: Vagyongazdálkodó) között kötendő Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés), amely egyben hatályon kívül helyezte az Önkormányzat és a Vagyongazdálkodó között addig fennálló Ingatlankezelési Szerződést.

Az Önkormányzat a Keretszerződés alapján bízta meg Vagyongazdálkodót, 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 Vagyongazdálkodó évente, Éves Közzolgáltatási Szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés; a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt: Szerződések) határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy Vagyongazdálkodó az éves – közzolgáltatói – tevékenységéről köteles Éves Működési Jelentésben tájékoztatni az Önkormányzatot.

Vagyongazdálkodó 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 szükségesek, elsődleges az ingatlankezelési feladataink elvégzése.

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

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. AZ INGATLANÁLLOMÁNY

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma 2013. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

		2012.		2013.			
		január 1.	december 31.	január 1.	december 31.		
az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő	lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban		1 200	1 194	1 194	1 212
		társasházban		1 295	1 294	1 294	1 264
		összesen		2 495	2 488	2 488	2 476
	nem lakás célú helyiségek		1 981	1 981	1 981	1 983	
Mindösszesen:		4 476	4 479	4 479	4 459		

forrás: az Önkormányzatnak végzett tevékenységek feladási bizonylatai

A 106 darab önkormányzati tulajdonú lakóingatlanban és a 292 darab társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakások száma a 2013. január 1. napján nyilvántartott állapothoz képest csökkent. A változás oka, hogy a vizsgált időszakban a műszaki állapotuk, adottságaik miatt lakásgazdálkodásból kivont lakások állományból való törlése megtörtént, valamint 16 darab lakás értékesítésre került.

A nem lakás célú bérlemények száma 2 darabbal növekedett. Az állomány változását a lakásállományból törölt ingatlanok helyiségállományba kerülése, illetve 12 darab helyiség értékesítése eredményezte.

2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK

2013. évben a bérleményellenőrzések – ütemezetten – már az év elejétől megkezdődtek, és az év során több alkalommal is felkerestük azon bérlőket, akik a kiértesítés ellenére sem tartózkodtak otthon az ellenőrzésre kijelölt időszakban. Az önkormányzati tulajdonú lakásokban 2013. december 31. napjáig előzetes értesítés alapján 2 470 db ütemezett bérleményellenőrzést tartottunk. Az ütemezett ellenőrzésekből 1 877 db sikeres ellenőrzést hajtottunk végre. Az éves bérleményellenőrzés – az üres lakásokat is figyelembe véve – 100%-os teljesülést mutat.

A bérleményellenőrzések tapasztalatairól szóló tájékoztató a Jelentés mellékelte.

3. ÜGYFÉL-ELÉGEDETTSÉG

Vagyongkezelő tevékenységének minőségellenőrzésére és a tevékenység hatékonyságát javító intézkedések megtétele érdekében – összhangban a Szerződésekkel – 2013. évben is nyilatkoztatta szállítóit és a bérlőket. A vizsgálat során a mintavételezés megkérdezéssel, illetve az

2013. évi Éves Működési Jelentés

ügyfelek személyes kérdőív kitöltésével zajlott. A megkérdezettek több mint egyharmadát szállítói minőségben lévő ügyfeleink tették ki, míg a kétharmadot lakások és nem lakás célú helyiségek bérlőinek köre szolgáltatta. A kérdőív kitöltése – ügyfeleink személyiségi jogainak védelme érdekében – anonim volt.

Az ügyfél-elégedettség felmérésének tapasztalatairól szóló tájékoztató a Jelentés melléklete.

4. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

A lakásbérleti szerződéseket a Kezelési divízió Szerződéskötő csoportja, míg a nem lakás célú helyiségek bérleti szerződéseit 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) figyelembevételével.

4.1. Lakások

A 2013. évben 227 esetben kötöttünk bérleti szerződést, melyből 68 db új bérbeadás volt, míg 159 db szerződés esetében a bérlő korábban lejárt, vagy felmondott szerződése alapján került sor az újbóli bérbeadásra. A vizsgált időszakban lakáscsere jogcímen 15 db lakásbérleti szerződést kötöttünk.

4.1. Nem lakás célú helyiségek

A helyiségek esetében az év során összesen 153 db bérleti szerződést kötöttünk.

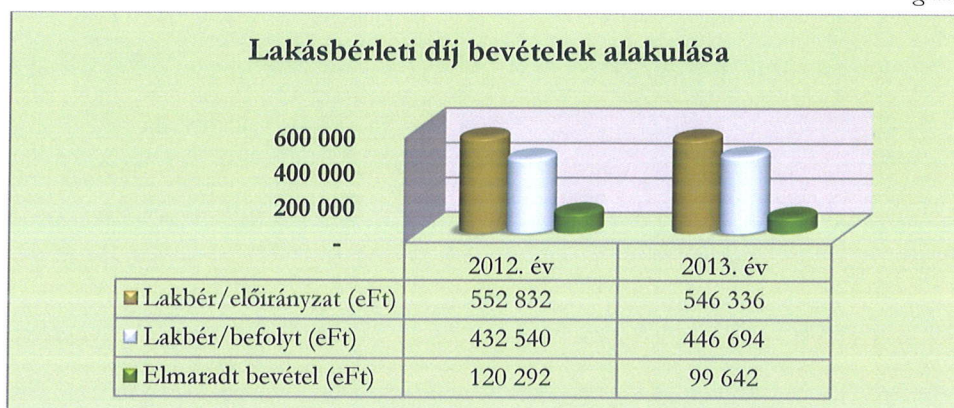
5. BÉRLETI DÍJAK

Általánosságban elmondható, hogy a lakás és nem lakás célú helyiségek bérleti díjai évek óta stagnálnak. A Képviselő Testület döntésének értelmében, 2013 januárjában a nem lakás célú helyiségek bérleti díjait inflációval megegyező mértékben megemeltük, a jogszabályban előírt módon a változásról a bérlőket tájékoztattuk. A szociális illetve költség alapú bérbeadás felülvizsgálata 2012. évben kezdődött el.

5.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 82 %-os teljesítést mutat, amely 2012. évi mutatókat 4 %-kal meghaladja.

1. diagram



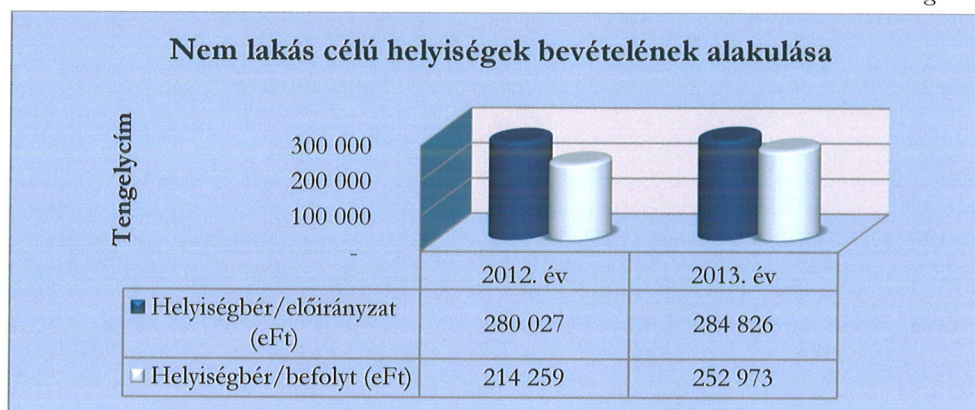
2013. évi Éves Működési Jelentés

Amint azt az 1. diagram is mutatja, a 2012. és 2013. évi befolyt bevételek közötti különbség mintegy 14 000 eFt.

5.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 89 %-os teljesítést mutatnak, amely jelentősen, 13%-kal több bevételt jelenet az előző évi adatokhoz viszonyítva.

2. diagram



A bérleti díjak beszedésének aránya (lakás és nem lakás célú helyiségek tekintetében összesen) 5,6 %-os javulást mutat a viszonyítási alapként szolgáló 2012. évhez képest. Az előirányzat jelentős változásának oka a jogi tevékenység még hangsúlyosabb alkalmazása, különösen a nem lakás célú helyiségek területén.

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, fizetésképtelenné 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 törlesztőrészei befizetésének könnyelése, a keletkezett hátralékok nyilvántartása, beszedése az Ingatlanjogi Iroda feladata.

2013. évben 67 ügyfél kérte a részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. További 9 ingatlan esetében, lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog törlésére vonatkozó engedély kiadását.

Két alkalommal összesen 298 fizetési felszólítást küldtünk ki azon lakástulajdonosok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tesznek eleget. A felszólított ügyfelek közül 64 tulajdonos befizette tartozását, míg további 5 tulajdonossal részletfizetési megállapodást kötöttünk. A fizetésre adott határidő lejártát követően, a nem fizető ügyfelekkel szemben jogi úton kezdeményeztük a hátralékok megfizetését.

A futamidő lejártát megelőző végtörlesztésekből befolyt összeg 16 753 ezer forint.

2013. évi Éves Működési Jelentés

2013. évben az Önkormányzat költségvetése tervezésénél, a bevételekkel kapcsolatos elveket szigorúan szem előtt tartva, egyösszegű vételár megfizetésével nem számolhattunk, hiszen ezek ad hoc jellegű teljesítések. A soron 36 000 eFt-ot bevételt terveztünk a 2013. évre, amelyet – főként a végtörlesztéseknek köszönhetően – már a félévi zárás előtt teljesítettük. A tervezett bevétellel szemben 2013. évben 114 45 e Ft-ot szedtünk be fenti jogcímen.

7. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS

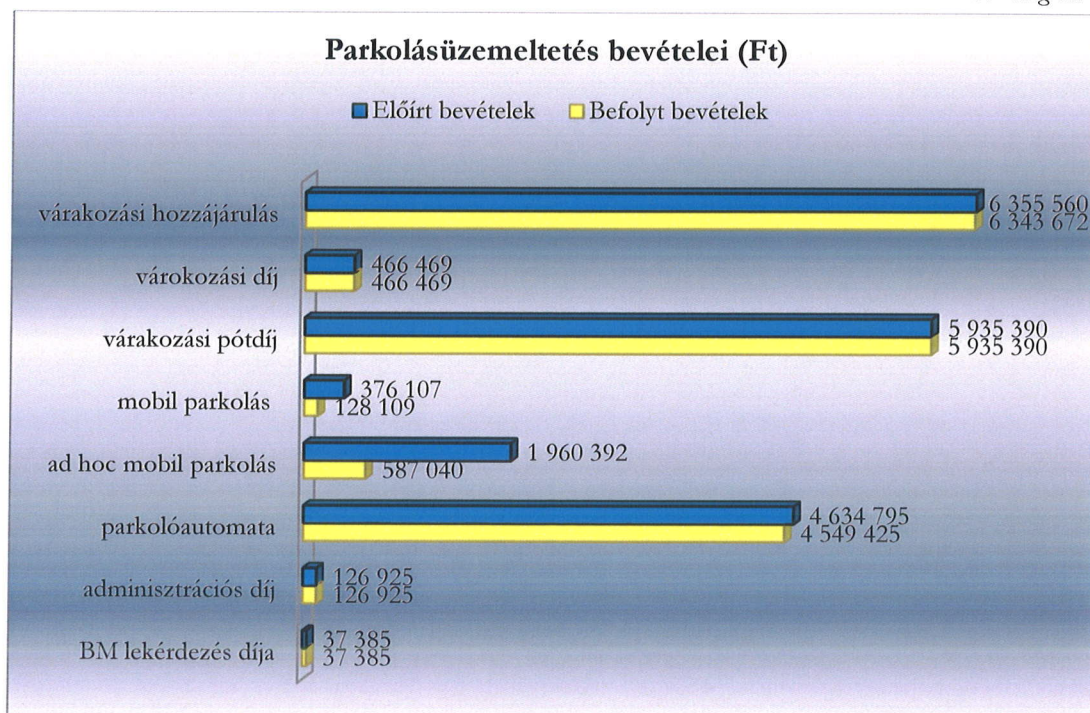
Az Önkormányzat – összhangban a Fővárosi Közgyűlésnek a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló Fővárosi Közgyűlési rendelettel – megalkotta a közigazgatási területén a járművel várakozás rendjéről szóló önkormányzati rendeletet, és a parkolásüzemeltetési feladatok ellátásával a Vagyonkezelőt bízta meg.

A Kerepesi út – Fehér út – Gyakorló utca – Hatház utca által határolt területen kijelölt várakozási övezet kialakítása során a meglévő parkolóhelyeket fel kellett újítani, új parkolóhelyeket kellett létesíteni, egyéb karbantartási és területrendezési munkákat is el kellett végezni, valamint 24 db parkolóautomatát kellett beszerezni, telepíteni és beüzemelni, továbbá az üzemeltetési feladatok ellátásához ki kellett alakítani egy ügyfélszolgálati irodát. Mindezzel párhuzamosan fel kellett állítani és be kellett tanítani az üzemeltetést végző szervezeti egységet is.

Bár a várakozási övezetben a fizető parkolás elindítására csak 2013. október 1. napjától került sor, a várakozási hozzájárulások kiadása biztosításának érdekében az ügyfélszolgálati irodát már 2013. augusztus 21. napján megnyitottuk.

2013. évben az előírt 19 900 eFt bevétellel szemben 18 200 eFt bevétel teljesült. A bevételek megoszlását a 3. diagram szemlélteti.

3. diagram



2013. évi Éves Működési Jelentés

8. JOGI INTÉZKEDÉSEK

A lakások és nem lakás célú helyiségek havi aktuális bérleti díj számlájában tájékoztatjuk a bérlőket az esetleges elmaradásokról. A határidőben nem teljesítő bérlők részére fizetési felszólítást küldünk, s ha a fizetési felszólítás ellenére sem történik teljesítés, úgy a bérleti szerződést – a jogszabályban rögzítettek szerint eljárva – felmondjuk. A szerződés felmondását követően a tartozás behajtása mellett, peres eljárást indítunk 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.

2013. évben 65 darab nem peres eljárást (fizetési meghagyásos eljárás, felszámolási eljárás) kezdeményeztünk, amely szám 2012. évben 49 darab volt.

A 2. táblázatban a Vagyonkezelő által – az Önkormányzat nevében – indított jogi eljárásokat összegezzük lakások és nem lakás célú helyiségek tekintetében.

2. táblázat

MEGNEVEZÉS	2013 előtt indított	2013. évben indított	ÖSSZESEN
Peres eljárás	228 db	155 db	383 db
Felszámolás megindítása	40 db	4 db	44 db
Végrehajtási eljárás	380 db	170 db	550 db
Fizetési meghagyásos eljárások	15 db	61 db	76 db

A jogi intézkedések közül – az alábbiakban – a kiürítésre irányuló végrehajtásokról kívánunk egy rövid tájékoztatást adni.

A jellemzően bérleti díj tartozás miatt kiürítésre indult végrehajtási eljárás eredményeként 2013. évben 82 esetben kellett a végrehajtó közreműködését igénybe venni a kiürítéshez (ebből 5 db nem lakás célú helyiség volt). 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 igénybevételével, illetve az ingóságok raktárba (felelős őrzésbe vétel) szállításával.

A gazdasági társaságok által bérelt nem lakás célú helyiségek esetében – tekintettel arra, hogy a tartozás miatti eredménytelen felszólítást követően felszámolási eljárást kezdeményezünk – a bírósági ítélet alapján külön végrehajtási eljárás nem indul, hanem többnyire a felszámoló közreműködésével valósulhat meg az érintett helyiségek birtokbavétele.

A 2013. évben végrehajtott kiürítéseket (lakás és nem lakás célú helyiségek) a 3. táblázat mutatja be.

3. táblázat

sor-szám	cím	Lakás/ Helyiség	hátralék összesen	kamat összesen	DHK
1.	Kőér u.54/a. fszt. 1.	L	465 675 Ft	32 929 Ft	0 Ft
2.	Kolozsvári u. 29-31. 1/15.	L	2 125 978 Ft	351 872 Ft	0 Ft
3.	Csilla u.7/a. 1/108.	L	160 345 Ft	7 379 Ft	0 Ft
4.	Körösi Csoma Sándor út 7. 9/55.	L	2 375 508 Ft	326 064 Ft	993 589 Ft
5.	Dombtető u. 10. 9/37.	L	1 212 686 Ft	106 254 Ft	1 233 945 Ft
6.	Kőér u. 48. fszt. 4.	L	551 411 Ft	58 841 Ft	0 Ft
7.	Sörgyár u. 59. fszt. 10.	L	150 734 Ft	13 352 Ft	0 Ft
8.	Újhegyi út 26.	H	0 Ft	0 Ft	0 Ft
9.	Körösi Csoma Sándor út 3. 10/77.	L	1 159 842 Ft	47 545 Ft	1 452 332 Ft

2013. évi Éves Működési Jelentés

sor- szám	cím	Lakás/ Helyiség	hátralék összesen	kamat összesen	DHK
10.	Bihari u. 8/c. 2/50.	L	23 681 Ft	1 706 Ft	0 Ft
11.	Gyakorló u. 26. 2/10.	L	1 842 462 Ft	239 681 Ft	639 706 Ft
12.	Pongrác u. 17/b. 1. ép. 1/8.	L	823 201 Ft	84 407 Ft	0 Ft
13.	Halom u. 42. 12. ép. 2/3.	L	0 Ft	0 Ft	0 Ft
14.	Maglódi út 38. 2. ép. fszt. 4.	L	1 340 899 Ft	109 590 Ft	0 Ft
15.	Állomás u. 15. 7/35.	L	1 285 859 Ft	334 402 Ft	1 568 336 Ft
16.	Állomás u. 17. 10/50.	L	31 253 Ft	60 543 Ft	0 Ft
17.	Vasgyár u. 12. fszt. 18.	L	1 548 734 Ft	18 911 Ft	0 Ft
18.	Körösi Csoma Sándor út 40. 2/10.	L	1 644 693 Ft	194 079 Ft	0 Ft
19.	Bihari u. 8/c. 2/68.(48.)	L	1 081 367 Ft	99 239 Ft	0 Ft
20.	Noszlopy u.15-17/a. fszt. 19.	L	733 754 Ft	39 748 Ft	0 Ft
21.	Cserkesz u. 68. fszt. 6.	L	37 622 Ft	295 Ft	0 Ft
22.	Állomás u. 7. 8/40.	L	2 528 039 Ft	420 092 Ft	1 101 245 Ft
23.	Körösi Csoma Sándor út 9. 10/51.	L	513 283 Ft	6 182 Ft	1 396 801 Ft
24.	Kada u.34. fszt. 2.	L	787 046 Ft	65 861 Ft	0 Ft
25.	Halom u. 40. 2/15.	L	769 659 Ft	147 946 Ft	0 Ft
26.	Állomás u. 5. 9/41.	L	556 810 Ft	57 447 Ft	1 063 645 Ft
27.	Lenfonó u. 2. 6/28.	L	1 049 353 Ft	99 246 Ft	152 457 Ft
28.	Kőér u. 54/a. fszt. 5.	L	22 956 Ft	122 Ft	0 Ft
29.	Ihász u. 30. fszt. 5.	L	1 133 509 Ft	114 368 Ft	0 Ft
30.	Szállás u. 32-34. 3. lh. fszt. 15.	L	126 181 Ft	nincs	0 Ft
31.	Alkér u. 19. fszt. 2.	L	632 397 Ft	88 865 Ft	0 Ft
32.	Korányi Frigyes erdősor 1.	H	57 703 Ft	0 Ft	0 Ft
33.	Vaskő u. 5. 1. lh. 1/3.	L	242 575 Ft	10 159 Ft	0 Ft
34.	Halom u.4. fszt. 8.	L	602 082 Ft	54 594 Ft	0 Ft
35.	Cserkesz u. 68. fszt. 1.	L	2 492 239 Ft	352 807 Ft	0 Ft
36.	Bolgár u. 12. fszt. 4.	L	306 914 Ft	38 816 Ft	0 Ft
37.	Noszlopy u. 20. fszt. 7.	L	685 457 Ft	73 137 Ft	0 Ft
38.	Kápolna u. 13. 5/36.	L	1 291 009 Ft	124 393 Ft	1 748 744 Ft
39.	Hős u. 15/b.	H	1 056 966 Ft	410 406 Ft	0 Ft
40.	Állomás u. 11. 4/20.	L	41 937 Ft	39 Ft	441 215 Ft
41.	Gergely u.33. fszt. 6.	L	1 751 638 Ft	229 959 Ft	0 Ft
42.	Harmat u. 5.	H	114 780 Ft	54 151 Ft	0 Ft
43.	Körösi Csoma Sándor út 9. 5/23.	L	403 052 Ft	12 334 Ft	0 Ft
44.	Gőzmozdony u. 1. fszt. 3.	L	3 941 336 Ft	1 244 712 Ft	2 340 422 Ft
45.	Hős u. 15/b. fszt. 18.	L	504 362 Ft	51 623 Ft	0 Ft
46.	Hős u. 15/b. fszt. 82.	L	297 832 Ft	21 367 Ft	0 Ft
47.	Tárna u. 4. 3/99.	L	346 695 Ft	9 862 Ft	0 Ft
48.	Tárna u. 4. 1/47.	L	680 531 Ft	168 354 Ft	0 Ft
49.	Salamon u. 5. fszt. 1.	L	196 153 Ft	1 312 Ft	0 Ft
50.	Tárna u.4.fsz.20	L	326 861 Ft	33 399 Ft	0 Ft
51.	Bihari u. 8/c. 1/22. (2/36.)	L	725 358 Ft	107 979 Ft	0 Ft
52.	Körösi Csoma Sándor stny. 4. fszt. 9.	L	85 688 Ft	6 919 Ft	0 Ft
53.	Bihari u. 8/c. fem. 16. (1/15.)	L	1 016 218 Ft	114 100 Ft	0 Ft
54.	Szállás u. 14. fszt. 5.	L	93 712 Ft	4 803 Ft	0 Ft
55.	Hős u. 15/b. 2/40.	L	506 100 Ft	42 752 Ft	0 Ft
56.	Körösi Csoma Sándor út 40. 2/7.	L	2 003 340 Ft	132 271 Ft	0 Ft
57.	Hős u. 15/a. fem. 82.	L	345 319 Ft	15 601 Ft	0 Ft
58.	Kőér u. 34. 1/4.	L	849 572 Ft	44 944 Ft	0 Ft

2013. évi Éves Működési Jelentés

sor-szám	cím	Lakás/ Helyiség	hátralék összesen	kamat összesen	DHK
59.	Hős u. 15/b. fem. 92.	L	265 510 Ft	7 320 Ft	0 Ft
60.	Bihari u. 8/c. 2/35.	L	86 531 Ft	742 Ft	0 Ft
61.	Gyömrői út 66. fszt. 9.	L	165 145 Ft	2 651 Ft	0 Ft
62.	Hős u. 15/b. 2/129.	L	443 327 Ft	43 677 Ft	0 Ft
63.	Hős u. 15/a. 3/143-144.	L	1 732 497 Ft	179 828 Ft	0 Ft
64.	Hős u. 15/b. 3/63.	L	1 529 243 Ft	152 377 Ft	0 Ft
65.	Hős u. 15/b. 1/89. (2/123.)	L	0 Ft	0 Ft	0 Ft
66.	Zsombék-Korall u.	H	136 005 Ft	0 Ft	0 Ft
67.	Alkér u. 16. fszt. 2.	L	nincs	nincs	0 Ft
68.	Sírkert u. 27. fszt. 1.	L	237 306 Ft	11 469 Ft	0 Ft
69.	Tárna u. 4. 4/20.	L	476 716 Ft	29 083 Ft	0 Ft
70.	Halom u. 4. fszt. 7.	L	275 183 Ft	39 377 Ft	0 Ft
71.	Gyakorló u. 11. 4/23.	L	1 766 209 Ft	478 082 Ft	871 364 Ft
72.	Bihari u. 8/c. 1/27.	L	1 219 511 Ft	247 354 Ft	0 Ft
73.	Maglódi út 38. 2. ép. 1/1.	L	nincs	nincs	0 Ft
74.	Hős u. 15/b. 2/127.	L	425 956 Ft	19 470 Ft	0 Ft
75.	Alkér u. 5. fszt. 6.	L	144 496 Ft	2 289 Ft	0 Ft
76.	Maláta u.14. fszt. 14.	L	1 329 642 Ft	187 348 Ft	0 Ft
77.	Gőzmozdony u. 14. 9/38.	L	706 585 Ft	44 384 Ft	931 343 Ft
78.	Liget u.26. fszt. 10.	L	128 957 Ft	2 486 Ft	0 Ft
79.	Maláta u.14. fszt. 8.	L	273 041 Ft	4 575 Ft	0 Ft
80.	Dombtető u. 4. 9/38.	L	1 821 499 Ft	90 662 Ft	1 633 474 Ft
81.	Bánya u. 10. fszt. 3.	L	14 911 Ft	190 Ft	0 Ft
82.	Csilla u. 9. 2/507.	L	736 542 Ft	51 450 Ft	0 Ft

9. BESZERZÉSEK

A 2013. évi beszerzések (2013.december 31. napjáig) a 4. táblázat alapján kerültek elindításra, illetve teljesültek (az eljárás módja illetve a végrehajtást végző divízióink szempontjából csoportosítva)

4. táblázat

beszerzések megoszlása az egységek között	közbeszerzési eljárás						pályáztatás			összes beszerzés		
	fajtája				után létrejött		zsűri	után létrejött		után létrejött		
	hirdet- ményes	meghí- vások	keretmeg- állapodás	összesen	szerző- dés	munka		szerző- dés	munka	szerző- dés	munka	
Kezelés	2	1	0	3	3	3	5	5	5	8	8	8
Műszak	0	6	28	34	47	71	17	17	17	51	64	88
Városüzemeltetés	0	4	0	4	5	7	26	26	26	30	31	33
Városfejlesztés	0	2	0	2	0	0	0	0	0	2	0	0
Szervezési Iroda	0	1	0	1	1	1	2	2	2	3	3	3
Összesen:	2	14	28	44	56	82	50	50	50	94	106	132



2013. évi Éves Működési Jelentés

Vagyongazdálkodó a beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, illetve a Közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény (Kbt.) rendelkezéseinek megfelelően, a 2013. évi közbeszerzési szabályzata és a 2013. évi Közbeszerzési terve alapján végezte.

A 2013. évi közbeszerzések közül – az előző évekhez hasonlóan – a legnagyobb volumenűek a Műszaki divízió eljárásai voltak. Négy meghívásos keretmegállapodásos eljárást (komplex-generálkivitelezés, lapostető-szigetelés, épületgépészet és épületvillamos) folytattunk le. A keretmegállapodásos eljárásokon belül, a második körös eljárások során a komplex-generálkivitelezés volt a legnagyobb arányú.

2013. január 1. napjától 2013. december 31. napjáig terjedő időszakban lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban egy jogorvoslati eljárás indult társaságunk ellen.

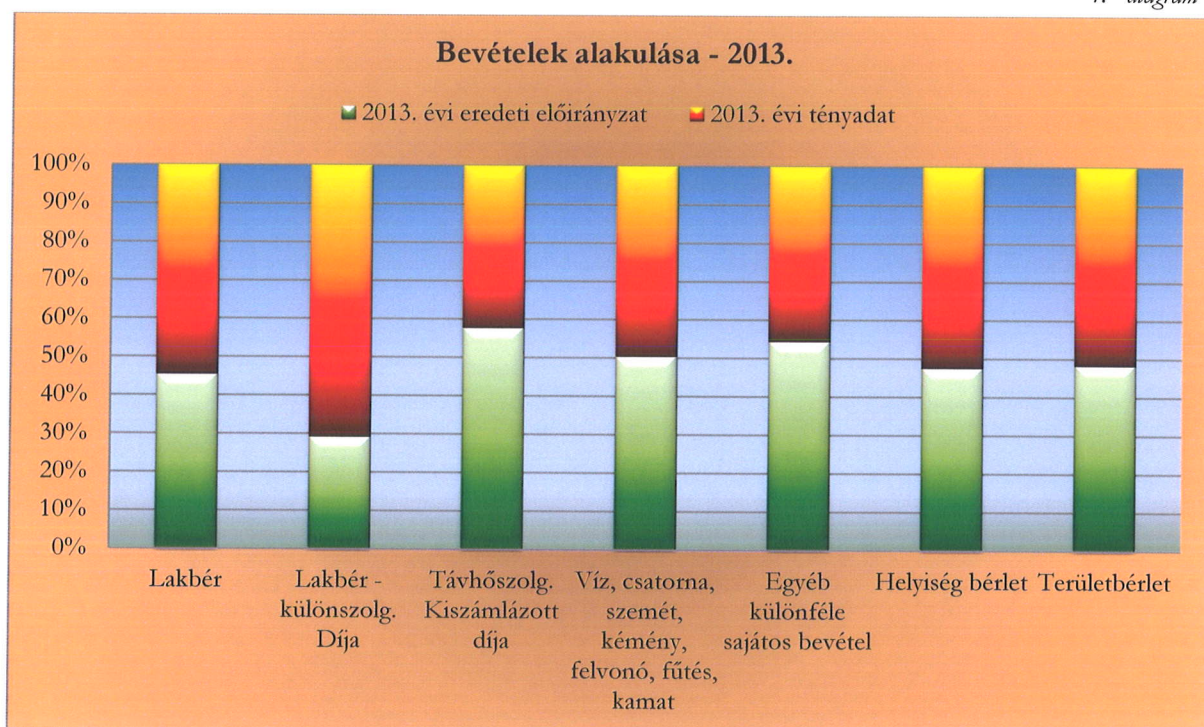
III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. BEVÉTELEK

Az Önkormányzat ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételeit a tervadatok, illetve a ténylegesen befolyt bevételek összehasonlításával kívánjuk bemutatni. A bevételeket az éves terv tükrében, lakás bevételek, nem lakás célú helyiség bevételek, valamint egyéb bevételek bontásban szemléltetjük, továbbá bemutatjuk a kintlévőségek 2013. évre vonatkozó alakulását is. Az ingatlangazdálkodás bevételeit összességében vizsgálva megállapítható, hogy éves viszonylatban a tervezett összeg 118,3 %-át szedtük be.

Különös figyelmet fordítottunk – a kiadások időarányos teljesülése mellett – a befolyt bevételek elemzésére is.

4. diagram



1.1. Lakások

A bérleti díjak beszedésének aránya (lakás és nem lakás célú helyiségek tekintetében összesen) 5,6 %-os javulást mutat a viszonyítási alapként szolgáló 2012. évhez képest, ami a jogi tevékenység hatékonyságára vezethető vissza (a számlákkal együtt a fizetési emlékeztető, fizetési felszólítás, bérleti szerződés felmondása, gazdasági társaságok esetében felszámolás kezdeményezése).

Tekintettel arra, hogy bérlőink jelentős része szociálisan rászorult, nem rendelkezik munkahellyel, a számukra előírt bérleti díjak megfizetése nehézséget jelent. Bár lehetőségeinkhez mérten próbálunk bérlőink segítségére lenni (részletfizetési megállapodások, halasztások), azonban ezek az intézkedések az esetek döntő többségében nem hozzák meg az elvárt eredményt.

Az 5. táblázat az Önkormányzat lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2013. január 1. napi, illetve 2013. december 31. napi állapotát szemléltetjük.

2013. évi Éves Működési Jelentés

5. táblázat

megnevezés	2013. évi	
	induló állomány (2013. január 1.)	záró állomány (2013. december 31.)
	(eFt)	
Bérleti díj összesen	292 719	358 440
Víz- és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás, felvonó, fűtés	279 996	313 954
Lakás összesen	572 715	672 394

A 2013. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat lakással kapcsolatos kintlévőségének 2013. évi növekménye 99 679 eFt, a 2012. évi 119 041 eFt-tal szemben.

1.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek (helyiség bérleti díj, víz- és csatornadíj, területhasználati díj, reklám, fűtés) összességében a módosított tervezett adatokhoz mérten 109,8 %-os teljesítést mutat.

Szintén érezhető a gazdasági válság negatív hatása a nem lakás célú helyiségek és területek bérbeadása terén. Az egyéni vállalkozóknak és a kisvállalkozásoknak egyaránt gondot okoz a bérleti díjak megfizetése, a vállalkozók fizetéseképtelenné válnak, vállalkozások szűnnek meg. A bérlők egy része a meglévő helyett kisebb alapterületű helyiséget keres, illetve vesz bérbe, azonban sok esetben néhány hónap után azt is kénytelen visszaadni. A megmaradó bérlők közül sokan a részletfizetési hajlandóságuk ellenére sem tudnak teljesíteni, továbbá gyakori bérleti díj csökkentésére irányuló megkeresés.

6. táblázat

megnevezés	2013. évi	
	induló állomány (2013. január 1.)	záró állomány (2013. december 31.)
	(eFt)	
Helyiség bérleti díj	209 833	273 025
Területhasználati díj	16 359	18 162
Víz- és csatornadíj, áramdíj, távhő, egyéb	14 304	14 691
Nem lakás célú helyiség összesen:	240 496	305 878

A 2013. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévőségének 2013. évi növekménye 30 646 eFt, az előző évi 65 382 eFt-tal szemben.

1.3. Egyéb bevétel

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek legjelentősebb része az előző, azaz 2012. évi késedelmi kamatok behajtásából származik, valamint itt jelennek meg a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírások, illetve túlfizetések visszautalása, téves utalások, kamatok, bérleti jog megváltások megállapodás szerinti összegei és a kártérítések is.

2013. évi Éves Működési Jelentés

1.4. Az elidegenítés bevételei

Az elidegenítésre vonatkozóan 2013. 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

2013. évben 9 darab lakás *elidegenítésére* került sor. A vételárat 3 lakás esetében egy összegben, míg 6 lakás esetében (a 10%-os kezdő befizetést követően) jegybanki alapkamattal növelt részletekben fizetik meg.

2013. december végéig összesen 42 darab vételi kérelem érkezett. A kérelmekre indult előterjesztések alapján a Képviselő-testület 23 darab lakást jelölt ki elidegenítésre. 2 darab lakás elidegenítési folyamata a bérlő hátraléka, 5 darab lakásé a kizárólagosan az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületben lévő elhelyezkedése miatt nem indult meg, míg 6 darab lakás elidegenítéséről 2014. évben várható döntés.

A Lakáskonceptió végrehajtásával kapcsolatban (amit az Önkormányzat a 5/2013. (I.24.) KÖKT határozatával fogadott el) 125 darab társasházban (ahol az Önkormányzat tulajdoni hányada elenyésző) lévő lakott és 30 darab társasházban lévő üres lakás került értékesítésre kijelölésre. A lakások elidegenítéséből befolyt vételár értéke 33 114 861 Ft.

2013 évben 12 darab üres lakás esetében volt eredményes a *pályázati úton történő* értékesítés. Egy esetben, az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XVIII. kerület Havanna utca 58/c V. emelet 25. szám alatti lakásra vonatkozó pályázat volt eredménytelen, azonban a lakás értékesítését 2014 évben újra megpályáztatjuk. Az üres lakások pályázati úton történő értékesítéséből befolyt vételár értéke 44 480 000 Ft.

1.4.2. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2013 évben 12 darab *nem lakás céljára szolgáló helyiség* (11 darab garázs és 1 darab raktár) került elidegenítésre. A vételárat 9 helyiség esetében egy összegben, míg 3 helyiség esetében (a 30%-os kezdő befizetés követően) egyéves futamidő alatt jegybanki alapkamattal növelt részletekben fizetik meg. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséből befolyt vételár értéke 3 534 000 Ft.

2013. évben a bérlők részére, illetve pályázati úton értékesített lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek forgalmi értéke 112 499 000 forint, a befolyt vételár értéke 81 128 861 forint volt.

1.5. Vételárhátralék-kezelés

2013. évben 67 ügyfél kérte a részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. További 9 ingatlan esetében, lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog törlésére vonatkozó engedély kiadását.

Két alkalommal összesen 298 fizetési felszólítást küldtünk ki azon lakástulajdonosok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tesznek eleget. A felszólított ügyfelek közül 64 tulajdonos befizette tartozását, míg további 5 tulajdonossal részletfizetési megállapodást kötöttünk. A fizetésre adott határidő lejártát követően, a nem fizető ügyfelekkel szemben jogi úton kezdeményeztük a hátralékok megfizetését.

A futamidő lejártát megelőző végtörlesztésekből befolyt összeg 16 753 ezer forint.

2013. évben az Önkormányzat költségvetése tervezésénél, a bevételekkel kapcsolatos elveket szigorúan szem előtt tartva, egyösszegű vételár megfizetésével nem számolhattunk, hiszen

2013. évi Éves Működési Jelentés

ezek ad hoc jellegű teljesítések. A soron 36 000 eFt-ot bevételt terveztünk a 2013. évre, amelyet – főként a végtörlesztéseknek köszönhetően – már a félévi zárás előtt teljesítettük. A tervezett bevétellel szemben 2013. évben 114 45 e Ft-ot szedtünk be fenti jogcímen.

1.6. Parkolásüzemeltetés bevételei

Vagyonkezelő feladatköre 2013. évben a parkolásüzemeltetéssel bővült, miután az Önkormányzat várakozási (fizető parkolási) övezet kijelöléséről döntött. Ismeretlen tevékenység lévén, a szükséges információk beszerzését követően létrehoztuk Parkolásüzemeltetési Irodát, amelyen belül a parkolási ellenőrökön kívül, a Parkolásüzemeltetési Ügyfélszolgálat végzi a kezelői és pénzügyi terület ellátásához szükséges feladatokat (hozzájárulások kezelése, parkolási díjak, büntetések, pótdíjak beszedése, jogi ügyek átadása, ügyfélfogadás).

A várakozási övezeten belül (az összes parkoló folyamatos igénybevételét száz százaléknak véve) a parkolók 4 %-os kihasználtsága mellett 2013. évben összesen 18 174 eFt bevétel keletkezett.

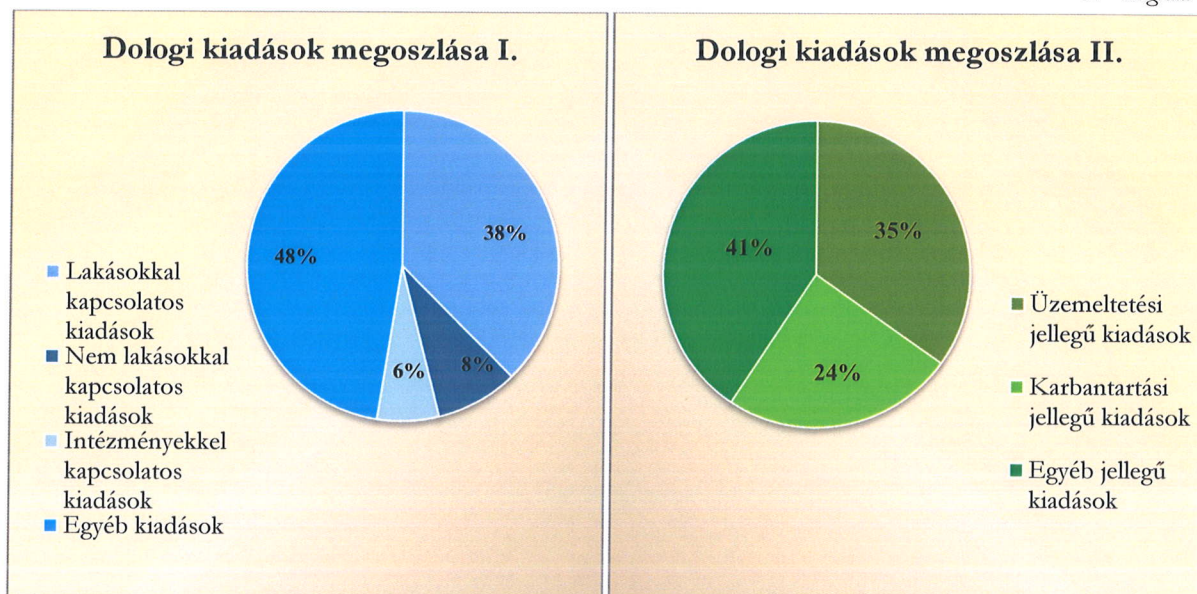
2. KIADÁSOK

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 97 %-os, *nem lakás célú helyiségek* esetében 79 %-os, valamint *egyéb* dologi kiadások tekintetében 99 %-os teljesítést mutatnak. A közmű- és egyéb szolgáltatók saját elszámolási rendjéből, vagy szerződésből adódóan a 2012. évre vonatkozó, de ténylegesen 2013. évben jelentkező költségekre, mint áthúzódó tételekre már a 2013. évi költségvetés tervezésénél kértünk keretet biztosítani.

5. diagram



2013. évi Éves Működési Jelentés

2.1.1. Üzemeltetési kiadások (94%)

A *közüzemi szolgáltatók díjai* (gázdíj, áramdíj, távhőszolgáltatási díj, kéményseprés, víz- és csatornadíj, szippantás, szemétszállítási díj) teljesítése megfelelő, a tervezettől való esetleges eltérésre nincs ráhatásunk. Tervezéskor különös figyelmet fordítottunk, az előző évi tényadatok vizsgálatára, az áthúzódó tételek vizsgálatára, azok beépítésébe a 2013. évi költségvetési sorok kalkulációjánál. 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, tovább számlázzuk

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

A *közös költség* esetében a társasházak felé kifizetett összegek a tervezettnél megfelelően alakultak.

A *gondnoki tevékenység* (Bihari u. 8/c.) soron lévő feladat teljesülése mind a tevékenység hasznosságát, mind a keretfelhasználást tekintve megfelelő.

A *takarítási tevékenységet*, közbeszerzési eljárást követően, 2013. június végétől – kedvezőbb díjazás mellett – új vállalkozó végzi, így ezen a költségvetési soron is megtakarítás mutatható ki.

A *távfűtés* soron az időarányos felhasználás a tervezett összegen belül maradt, melyet indokol, hogy a Lakáskonceptió elfogadásával és végrehajtásával megindult a távfűtéses lakások bérbeadása és értékesítése, így az üres lakásokkal kapcsolatos távfűtési kiadások csökkentek. Meg kell említeni ugyanakkor, hogy a végrehajtási eljárások során számos távfűtéses lakás kerül vissza a Vagyongazdálkodó birtokába, így 2013. év végén 39 db üres távfűtéses lakás volt az állományban.

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. A soron felhasznált keret 78 %-os teljesítést mutat. A mintegy 30%-os keretmaradvány a nehezen tervezhetőséggel magyarázható.

A *közjegyzői díj* soron költségvetési keret évközben csökkentve lett. A közjegyzői díj megfizetését a Lakásrendelet alapján elsődlegesen a bérlők kötelezettségévé tesszük. Néhány esetben (pl. LÉLEKPONT program keretében bérbeadott lakások) az Önkormányzat a bérlőktől átvállalja a közjegyzői költséget.

Az *épületbiztosítás* (lakóépület biztosítás) módosított keretösszeg felhasználásán jelentős a megtakarítás, amely köszönhető az év közben kötött új szerződésnek, amely díja kedvezőbben alakult a tervezetthez képest.

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



2013. évi Éves Működési Jelentés

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

Az üres nem lakás célú helyiségek és beépítetlen területek esetében a zöldterület karbantartási költségekben mind a kaszálási, mind pedig a fentebb felsorolt egyéb, feladatokat ennek a költségkeretnek a terhére végeztetjük el. A kaszálási feladatokat szükségességtől függően évi minimum 2, de egyes ingatlanok esetében 3 alkalommal végeztetjük el.

Üres lakás ellenőrzés, vagyonvédelem keretösszeg az elhalálozás vagy egyéb okból pl. végrehajtás, bérlő általi leadás megüresedő lakások ellenőrzésére biztosít forrást. Az üres lakásokat, 48 órás visszatérő rendszerben, 2011. augusztus hónaptól őriztetjük. 2013. év végén az ellenőrzött üres lakások száma 292 db. Ezen keretfelhasználásban jelenik meg továbbá a lakásgazdálkodási feladatok teljesítéséhez kapcsolódó, végrehajtási eljárás, vagy egyéb esetenként felmerülő személyi (ügyintézői) védelem költsége is.

A nem lakás vagyonvédelem soron a nem lakás célú ingatlanok (S1 terület) őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg. A keretösszeg tervezésekor tartalékot képeztünk az év folyamán esetlegesen megüresedő ingatlanok őrzésére is, de 2013. évben ilyen jellegű őrzésből adódóan nem jelentkezett kiadás.

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

2.1.2. Karbantartás

a) Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás (95,52%)

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

A gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerültek elvégzésre. Az elfogadott, majd év közben csökkentett keretet 100%-ig felhasználtuk. A beérkezett hiba bejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása folyamatos volt, a megfelelő ütemben folyt.

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

Előzetes terveink szerint *ütemezetten*, az alábbi nagyobb volumenű gépészeti és elektromos és egyéb felújítások készültek el 2013. évben az önkormányzati tulajdonú lakóépületeknél:

- méretlen gázvezeték cseréje és szabványossá tétele (Maglódi út 32-36. sz. IX. épület, Maglódi út 32-36. sz. X. épület, Harmat u. 7.);
- elektromos fővezeték csere (Kőér u. 48., Bolgár u. 10., Kőér u. 54/a., Maglódi út 38. sz. I. és II. épület);
- Érintés-, tűz- és villámvédelmi minősítő iratok készítése (a szabványossági felülvizsgálatok és a feltárt hiányosságok javítási munkáit követően minden lakóépület rendelkezik a jogszabályok szerint szükséges érvényes minősítő irattal);
- statikai megerősítések (Szlávy u. 39 pince földem megerősítése);

2013. évi Éves Működési Jelentés

– lapostető felújítás (Sörgyár u. 49/a., Újhegyi út 55.).

A FŐKÉTÜSZ által a szakvéleményekben előírt munkákat 2013. évben is ütemezetten végeztük el. Hét lakóépület kéményeinél kellett munkákat végeznünk (kéményajtó csere, kéményfejek átépítése, felső tisztítási lehetőség biztosítása, kéményjárdák javítása, ill. felszerelése).

A 2013. évben eladott lakások esetében az adásvételi szerződés mellé az eladónak energetikai tanúsítást kell csatolni. Az igények felmerülése esetén a tanúsításokat folyamatosan elkészítettük.

b) *Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás*

A *nem lakás* célú helyiségeknél a gyorsszolgálati hibaelhárítás döntő többségét bérleti szerződés alapján a bérlőre hárítjuk át, a feladatainkba tartozó gyorsszolgálati hibaelhárítás keretét teljes mértékben felhasználtuk 2013-ban.

Az elvégzett feladatok döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, homlokzat veszélytelenítések és döntő mértékben az elhagyott ingatlanok lomtalanítása jelentette.

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

Előzetes terveink szerint, az alábbi nagyobb volumenű karbantartási munkák készültek el 2013. évben az önkormányzati tulajdonú helyiségeknél:

– tetőszigetelés (Vaspálya u. Autómosó, Csőstorony lapostető, Sibrik Miklós út 66-68. tornaterem és nyaktag);

Az óvóhelyeken és azokban az üres lakásokban, ahol a *mellékvízmérők hitelessége* lejárt, folytattuk a mellékvízmérők felszerelését, cseréjét és hitelesítését.

A lakás és nem lakás célú ingatlanokra 2013. évben 1 708 db gyorsszolgálati hibabejelentés érkezett, amely hibákat elhárítottunk, ill. megoldottunk. A legtöbb hibaelhárítási feladat a tiszta önkormányzati tulajdonú ingatlanokban keletkezett, melyek műszaki állapota kifejezetten rossznak mondható. A költségek egy részének pénzügyi rendezése áthúzódott 2014. január hónapra.

2013. évben az Önkormányzat külön keretet biztosított tervezett karbantartási feladatok ellátására az ún. S1 területen. A tervezett feladatokat (kopogózás, homlokzat veszélytelenítés, útburkolat javítás) elvégeztük.

c) *Intézményi karbantartás*

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

A *gyorsszolgálati*, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) kerülnek elvégzésre, a 2012. évben lefolytatott közbeszerzési eljárások keretében kiválasztott két vállalkozóval (építőmesteri-szakipari, illetve gépész-elektromos), akik – az intézmények jelzései alapján, a sürgősség és a műszaki szükségesség figyelembe vételével – a nap huszonnegy órájában tudtak intézkedni.

2013. évi Éves Működési Jelentés

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.

- informatikai hálózat fejlesztése (Harmat Általános Iskola, Szervátiusz Jenő Általános Iskola);
- szobor talapzatának elkészítése (Janikovszky Éva Általános Iskola);
- galambriasztó háló felszerelése (Széchenyi István Általános Iskola);
- öltöző kialakítása fejlesztő szobához (Apraja Falva Bölcsőde);
- hangversenyerem tisztasági festése, nyílászáró beépítése, elektromos szerelés (Kroó György Zene- és Képzőművészeti Iskola);
- penészes helyiségek tisztasági festése (Kékvirág Óvoda);
- vizesblokk felújítása (Csodafa Óvoda, Kincskeresők Óvoda, Gesztenye Óvoda, Harmat Általános Iskola);
- lapostető szigetelés javítása (Cseperedők Bölcsőde, BÁRKA Lélekpont);
- konyha részleges felújítása (Cseperedők Bölcsőde);
- udvari bejárat akadálymentesítése és férfi öltöző és zuhanyzó részleges karbantartása (Kőbányai Sportközpont);
- gondnoki lakás fűtésleválasztása (Aprók Háza Óvoda);
- térkő burkolat készítése (Zsivaj Óvoda);
- egyéb kisebb karbantartások. (acéltokos ajtócsere - Bóbita Óvoda, parketta csiszolása és lakkozása - Csodapók Óvoda, Udvari aszfaltburkolat felbontása - Napsugár Bölcsőde,

A 2013. évre tervezett (kötelezően előírt) érintés-, tűz- és villámvédelmi felülvizsgálatok elvégzését, a felülvizsgálati jegyzőkönyvek és megfelelőséget igazoló minősítő iratok érvényességi idejének figyelembevételével, 2013. II. félévben elkészítettük. A jegyzőkönyvekben feltárt hibák, hiányosságok javítása 2014. I. negyedévre húzódott át.

d) Egyéb karbantartási kiadások

Lomtalanítás címen a szükséges feladatokat igény szerint végezzük. A lakóingatlanok vonatkozásában az elhalálozások, vagy a kényszerkiköltöztetések, illetve önkényes lakáshasználók után merül fel a lomtalanítás igénye.

A *Szakvélemények* sor terhére folytattuk a lakóépületek érintés-, tűz-, és villámvédelmi felülvizsgálatát, és jelen pillanatban minden Önkormányzati tulajdonú lakóépületre vonatkozóan rendelkezünk az érvényes minősítő irattal.

Az Önkormányzat által értékesíteni kívánt lakások esetében a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet és az azt módosító 105/2012. (V.30.) Korm. rendelet értelmében az értékesíteni kívánt épületre/lakásra vonatkozóan *Energetikai tanúsítványt* kell készíteni.

2.1.3. Egyéb dologi kiadások

a) Közzolgáltatási átalánydíj

Vagyonkezelő tevékenységének finanszírozása, amely időarányosan teljesült.

b) Értékebecslés

Az elmúlt években többször előfordult, hogy bizonyos ingatlanok forgalmi értékének meghatározásához – az összeférhetetlenség miatt – külső szakembert kellett

2013. évi Éves Működési Jelentés

igénybe vennünk. Erre alapozva terveztük meg a sort. 2013. évben nem merült fel ilyen jellegű igény, ezért a soron kifizetés sem jelenik meg.

c) Földmérői tevékenység, földhivatali ügyintézés (31,78%)

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

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

d) Kőbánya – Gergely park bérleti díja

Az Önkormányzat és a Vagyongazdálkodó között fennálló megállapodás, amely 2013 évben, a megállapodás előírásai alapján teljesült.

e) Kátyúzások, gyorsjavítások

A közutak és járdák hibáinak javítása, valamint az évközben lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatok (oszlopállítás, szikkasztó árokásás, víznyelő tisztítás stb.) elvégzése. Az igény elsősorban a Polgármesteri Hivataltól érkezik, de kapunk jelzéseket a lakosságtól, hatóságtól és közmű vállalatoktól is. A kátyúzások mellett jelentősen javítottuk a Lavotta utcai lakótelep közterületének minőségét, javítottuk az Újhegy tóhoz kapcsolódó burkolatokat (pl. a színpad teljes felújítása), orvosoltuk a városrészi fórumokon elhangzott lakossági panaszokat.

f) Mátyás utca úttest beszakadás

A 2011. december 12-én történt beszakadást követő további intézkedésekre biztosított összeg. 2013-ban nem kellett beavatkoznunk, így a fedezet nem került felhasználásra.

g) Felfestések, prizmák

Elsősorban a meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újrafestése, veszélyes csomópontok és gyalogátkelő helyek jelölésének felújítására került sor a rendőrséggel és a közútkezelővel történt egyeztetés alapján. A munkákat a közútkezelő igénye szerint folyamatosan végezték, mely alapján az éves keret 96%-a került felhasználásra.

h) Utcanév táblák, tájékoztató táblák

Régi utcanév táblák pótlása és újak kihelyezése, melyek felmérést is zömében Vagyongazdálkodó végezte. Ebből a keretből történt a tájékoztató és egyéb projekt táblák kihelyezése is.

i) Óhegy-park geofizikai felmérés

A felszíni talajmozgás megfigyelésére 2011 évben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetésére, mérési eredmények feldolgozására, negyedévente jelentések megküldésével. A felszínalatti üregek Bányahatóság által előírt negyedévenkénti szakértői vizsgálatát is Társaságunk végezteti a kiadott üzemi utasításnak megfelelően.

2013. évi Éves Működési Jelentés

j) Karácsonyi díszkivilágítás

Az elmúlt évben végrehajtott fejlesztés alapján rendelkezésre álló motívumokkal biztosítottuk a Karácsonyi díszkivilágítást 2012 és 2013 év végén is. A hagyományos izzósorokból készített motívumok cseréje megtörtént, így az Újhegyi sétányon teljesen megújult a díszvilágítás.

k) KÖZOP – projekt koordinálás

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

l) Sportliget geofizika (0%)

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Sportligetben 2013. április 2. napján fellelt beszakadással kapcsolatosan:

- elvégeztük az üreg levegő-összetétel vizsgálatát;
- 2013. április 2. napjától a tömedékelés megkezdéséig folyamatosan őriztettük a beszakadás környezetét;
- a beszakadás környezetét – ahol részletes geofizikai méréseket kellett végezni – elkerítettük (csaknem 2 ha);
- a lakosság távol tartására figyelmeztető táblákat helyeztünk ki;
- a vizsgálatok alapján az eredeti beszakadt üreg felszámolására augusztusban került sor, s ezt követően a terület lezárását megszüntettük.

Fontos, hogy a területen veszélyhelyzet nincs, de a szakértők véleménye alapján 2015 évben geofizikai ellenőrző vizsgálatokat kell végezni.

2.2. Felhalmozási kiadások

a) Sörgyár-telep beruházási munkái – ART 10

A felhasznált keretösszeg jelentős részét, a „tanulmányterv elkészítése, az Országos Széchenyi Könyvtár elhelyezésére az S1 területén” tárgyú munka teszi ki. Tervező a tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelő a terveket elkészítette és a szükséges példányszámban 2013. február 28. napján leszállította. Észrevételeinket és kiegészítési igényeinket a tanulmányterven átvezette és ezzel a szerződésben vállalt tervszállítási kötelezettségét teljesítette.

b) Termálvizkutatás

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, azonban műszaki havarria miatt vállalkozó konkrét adatokkal nem tudott szolgálni, ezért nem kapott díjazást az elvégzett munka után. Egy új fúrás eredményessége esetén jelentős lépést tehet az Önkormányzat a geotermikus energia felhasználása területén, viszont ahhoz módosítani kell a vízjogi engedélyt, melyhez a terveket kellett készítenünk. A KDV kérésére egy új, előzetes hatásvizsgálatot is el kellett még készíttetni (2 400 eFt), amelyet elkészítettünk és a KDV részére megküldtünk.

c) Akadálymentesítés

Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ feljáró és parkoló akadálymentesítése novemberben készül el (mely az évek óta húzódó igény volt) ami jogszabályi előírás végrehajtását jelentette.

2013. évi Éves Működési Jelentés

Okmányiroda körüli járdák akadálymentesítése munkát az ügy fontosságára még áprilisban elvégeztük, így a tömegközlekedési eszközök megállóitól minden irányból akadálymentesen megközelíthető az okmányiroda.

d) Közvilágítás

Augusztus végére elkészült a Váltó utca (a Rákos-patak keresztezésénél), Újhegyi sétány és Szárnyas utca egy-egy szakaszának közvilágítás fejlesztése (tervezés, engedélyeztetés, kivitelezés).

e) Helyi utak felújítása

A munka elvégzéséhez szükséges terveket elkészítettük, melyeket a közművekkel is egyeztetünk. A közbeszerzési eljárás lefolytatását követően a mintegy 6 200 m² új útpálya kivitelezése szeptemberben befejeződött ((Erdősi u., Harmat u.172-188., Bányató utca 2-10., Kőrösi Csoma Sándor út 43-51. belső út).

f) Vízhálózat fejlesztése

Székefűvirág utca valamint a Dorogi és Váltó utcai vízvezetés kiépítése. A tervek elkészítése után a kivitelezés 2013. június közepén kezdődött és július végére be is fejeződött, melynek eredményeként fenti utcákban megszűnt a pangó víz, az érintett ingatlanokra nem folyik be az útról a lehullott csapadék és nagy csapadék esetén is biztonságosan lehet közlekedni.

g) Szárnyas utca csapadékvíz elvezetés tervezés:

A Fővárosi Csatornázási Művek mérnök csoportja, majd az FCSM Hálózatfejlesztési osztálya is (3 hónap után) megadta hozzájárulását a csapadékvíz közcsatornába vezethetőségére, így nem kell a helyszínen szikkasztásos módot kialakítani. Az elkészült terv figyelembe veszi a későbbiekben létesítendő parkolóhelyeken keletkező csapadékvizeket is. Jelenleg folyik a KDV-nél a vízjogi engedélyeztetés.

h) Gyakorló utcai parkoló zóna kialakítása

Az év egyik legnagyobb feladata volt, melynek végrehajtása Vagyongazdálkodási szinte minden szervezeti egységét érintette. A megfelelő előkészítés után a kivitelezés – mely magában foglalta az összes közterületi munkát – július 1. Október 1napján a parkolási rendszer üzembe állt és 1 550 parkoló áll az autósok rendelkezésére.

i) S1 felújítási munkák

Az S1 területén lévő alábbi épületek tervszerű karbantartási munkáit végeztük el:

- Halom 42. tűzi és ivóvíz hálózat csőcseréje;
- 14. sz. épület tető felújítási munkái;
- 40-es és 58-59.sz. raktár tető felújítási munkái;
- lakótorony homlokzat felújítási és bádogos munkái.

j) Óhegy park veszély-elhárítási munkák

Május végére elkészült a teljes 2013 évre tervezett munka, többek között a tavaly feltárt vágat belső végének lezárása és tömedékelése, valamint repedt és emiatt a szakértők által veszélyesnek minősített főté alátámasztása, máglyázással.

k) Balesetveszélyes lépcsők felújítása

A feladat az Újhegyi sétány és környezetében lévő balesetveszélyes lépcsők felújítása, átépítése. A feladat az alábbi helyszíneken valósult meg július közepéig:

- Szövőszék utca 20.sz.-nál lévő az épület két oldalán lévő lépcsők balesetveszélyének elhárítása:

2013. évi Éves Működési Jelentés

- Lenfonó utca 16.sz-nál lévő lépcsősor műköves munkálatai.
- Az Újhegyi sétányon lévő gyógyszertár oldalában lévő 2 fokú lépcső műkö munkálatai.

l) Járdafelújítás

A Polgármesteri Hivatal a Bihari utca, Rákosvölgyi utca, Sibrik Miklós út és a Füzér utca egy-egy szakaszát jelölte ki a feladat elvégzésére. A közel 800 m² új járda építését mindenképpen a kisforgalmú, nyári időszakban kívántuk elvégezni, melyet sikerült is jelentős költségmegtakarítással (1,5 mFt) megvalósítani. A maradvány terhére ősszel a Gépmadár utca orvosi rendelőjének lépcsője került felújításra.

m) Maláta utca földút építés

A Polgármesteri Hivatal által október 1. napjára elkészített, majd november közepére a jogerős építési engedéllyel is rendelkező tervek alapján 700 m² új út készült el 2013. december 12. napjára. Az anyagi lehetőségek miatt az átépített hossz: 125 m (tervezett teljes hossz: 218 m). A szelvényezés szerinti baloldalon a járda, valamint a közvilágítás is teljes hosszban elkészült.

n) Intézmények felhalmozási kiadásai

A *Keresztury Dezső Általános Iskola vizesblokkok felújítása* munkák – mely során az „A” épület földszintjén lévő vizesblokkok kerültek felújításra – 2013. június 11. napján fejeződtek be.

A *Gépmadár Óvoda és Fecskefészek Bölcsőde vizesblokkok felújítása* munkák során, a KEOP kiegészítéseként, az intézményekben az összes csoportszobához tartozó vizesblokk esetében megtörtént.

o) Intézményekkel kapcsolatos pályázatok

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

A Gépmadár Óvoda és Fecskefészek Bölcsőde kivitelezésére – nyílt közbeszerzési eljárást követően – a vállalkozási szerződés megkötésére került, és a munkavégzés is megkezdődött. Az átadás – átvételi eljárás lezárásával és a teljesítésigazolás kiadásával 2013. december 5-én a kivitelezés befejeződött.

A KEOP-2012-5.5.0/B számú, „Épületenergetikai fejlesztések megújuló energiaforrás hasznosítással kombinálva” pályázaton a Bem József Általános Iskola és a Keresztury Dezső Általános Iskola energetikai felújításával pályázik az Önkormányzat – a pályázat részeként kötelezően beadandó műszaki dokumentumok elkészítésére Vagyonkezelő kapott megbízást. A pályázat 2013. február 13-án került beadásra. 2013. április 18-án az NKEK Nemzeti Környezetvédelmi és Energia Központ Nonprofit Kft. a pályázat befogadásának elutasításáról szóló levelet küldött a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzatnak. Az elutasítás ellen kifogást 2013. május 3-án nyújtottuk be, Az NKEK Nemzeti Környezetvédelmi és Energia Központ Nonprofit Kft. 2013. november 18-án kelt levelében tájékoztatást adott arról, hogy a kifogást megvizsgálta, és a Nemzeti Fejlesztési Ügynökséghez felterjesztette. A Nemzeti Fejlesztési Ügynökség Környezetvédelmi Programok Irányító Hatósága 2013. december 03-án kelt levelében a kifogás elutasításáról tájékoztatott.



2013. évi Éves Működési Jelentés

A TÁMOP 3.1.3-11/1. számú, „A természettudományos oktatás módszertanának és eszközrendszerének megújítása a közoktatásban (Öveges program)” (Szent László Gimnázium), megvalósításával kapcsolatban Vagyongazdálkodási Zrt. a „mérnöki szakértői” és műszaki ellenőri feladatok ellátására kapott megbízást az Önkormányzattól. A kiviteli tervek határidőre 2013. július 1.-re elkészültek. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárásának eredményeként 2013. szeptember 09-én vállalás szerződést kötött az IMMO Szerviz Kft.-vel. A munkaterület átadás - átvételének időpontja 2013. szeptember 16. A kivitelező 2013. december 21-én a munkát készre jelentette. Az átadás – átvételi eljárás lezárásával és a teljesítésigazolás kiadásával 2014. január 27-én a kivitelezés befejeződött.

2013. évi Éves Működési Jelentés

IV. 2013. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA

Az Éves Szerződés 2. sz. mellékletét képező Előirányzott Kompensáció elszámolását az alábbi táblázat alapján kívánjuk bemutatni. Fontos megjegyeznünk, hogy bár a 2013. évi költségvetés nem nyújtott a parkolásüzemeltetési feladatokra fedezetet, a Vagyonkezelő – szem előtt tartva likviditását – 2013. évben vállalta a felmerülő működési költségek kiegyenlítését. Az összesített költségek elszámolását a 2013. évi elszámolásunkban jelenítjük meg, tekintettel arra, hogy a 2014. évi költségvetésben a parkolásüzemeltetési átalánydíjnak külön sora van, amely tartalmazza a 2013. és 2014. évi üzemeltetési költségek fedezetét is.

7. táblázat

Megnevezés	Közszolgáltatás (a)	Egyéb tevékenység		
		Saját vagyon kezelés, hasznosítás (b)	Egyéb szolgáltatás (c)	parkolás- üzemeltetés (d)
Költségek (2+6+10)	520 250 194	187 802 244	21 250 220	33 895 654
Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)	156 846 966	85 665 128	-	10 152 252
ebből: Anyagköltség (51)	29 715 885	7 690 790	-	2 909 751
Igénybevett szolgáltatás (52)	112 438 425	75 554 430	-	6 726 900
Egyéb szolgáltatás (53)	14 692 656	2 419 908	-	515 601
Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	349 584 595	55 373 250	21 250 220	20 572 492
ebből: Bérköltség (54)	237 395 637	37 289 010	15 302 668	12 688 343
Személyi jellegű egyéb (55)	36 325 232	6 163 110	1 440 480	3 847 296
Bérfelrakások (56)	75 863 726	11 921 130	4 507 072	4 036 853
Értékcsökkenés (57)	13 818 633	46 763 866	-	3 170 910
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók (12+14+14+15)	1 177 816 961	-	-	-
Hibaelhárításhoz, karbantartáshoz, javításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	329 588 666	-	-	-
Üzemeltetéshez kapcsolódó külső szolgáltatások	562 874 054	-	-	-
Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások				
Beruházásokhoz, felújításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	285 354 241	-	-	-
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	43 145 224	81 410 587	- 21 250 220	- 117 774
Pénzügyi ráf. és bev. különbsége	- 670 778	- 270 861	-	- 41 024
Összes költség, ráfordítás	1 740 541 601	268 941 970	-	33 736 856
Ésszerű Nyereség	5 953 314			
Egyéb Tevékenység Nyeresége (Önkormányzat döntése szerint)				
Egyedi Év közbeni Közzolg. Megbízás Tartalékkeret (10%)				
Bevétel igény (18(a)+19(a)- 20(a)+21(a))	1 746 494 914		-	33 736 856
Kompensáció 22(a)]	1 746 494 917			



2013. évi Éves Működési Jelentés

Megnevezés	Közszolgáltatás (a)	Egyéb tevékenység		
		Saját vagyont kezelés, hasznosítás (b)	Egyéb szolgáltatás (c)	parkolás- üzemeltetés (d)
ebből: Költségtérítés [11(a)]	1 177 816 961		-	-
Átalánydíj összege [22(a)-11(a)]	568 677 953		-	33 736 856
Tartalék keret [21(a)]				

Az Ésszerű nyereség kiszámításának módja (8. táblázat), illetve 2013. évi kiszámítása a Jogos Kompenzációigény számításához.

8. táblázat

Nyitó saját tőke	1 267 550 642
Saját ingatlanok könyv szerinti értéke	1 167 423 052
ST-SV	132 745 331
Tárgyévi fogyasztói árindex + 5%	6,7%
$(ST - SV) \times (I + 5 \%)$	6 708 549
Közszolgáltatói ktg	1 780 513 449
Társaság összes költsége	2 006 388 634
Arány	88,74%
Ésszerű nyereség	5 953 314

A 2013. kompenzáció (9. táblázat) elszámolása a Keretszerződés 7.9 pontja alapján történik.

9. táblázat

2013. évi Kifizetett Kompenzáció	568 677 953
2013. évi Jogos Kompenzációigény	602 414 809
2013. évi Alulkompenzáció	33 736 856



V. 2014. ÉVI ÜZLETI TERV

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

Az Önkormányzati 2014. évi költségvetése elkészítésében most is jelentős szerepet vállaltunk. A tervezés időszakában folyamatos egyeztetéseket és tárgyalásokat tartottunk az Önkormányzattal, hogy a tervszámok a lehetőségekhez mérten a legpontosabban kerüljenek meghatározásra, hiszen a következő évi üzleti tervünket – nagy vonalakban – előzetesen már ekkor el kell készítenünk. Bevételeink – a saját bérbeadásából származó bevételeken felüli – legjelentősebb részét a Szerződések végrehajtásával kapcsolatos Átalánydíj képezi. Az Átalánydíj fedezi az anyag-, illetve személyi jellegű költségeink jelentős hányadát, amelyet önköltségszámítással határoztunk meg.

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

A 2014. évi Üzleti Terv a Jelentés mellékletét képezi, azonban tekintettel arra, hogy azt Vagyongazdálkodó Felügyelő Bizottsága és az Önkormányzat a Jelentés tárgyalását megelőzően önálló anyagként tárgyalja, külön nem kerül a Jelentés mellékletként csatolásra.

VI. 2014. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

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

10. táblázat

Megnevezés	Közszolgáltatás (a)	Saját vagyoni- kezelés, hasznosítás (b)	Egyéb szolgáltatások (c)	Parkolási tevékenység (d)
Költségek (2+6+10)	600 199 661	150 619 972	24 051 991	86 060 203
Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)	174 307 577	95 718 308	9 085 244	28 096 079
ebből: Anyagköltség (51)	31 295 366	3 735 423	1 210 421	4 687 791
Igénybevett szolgáltatás (52)	128 597 922	90 262 393	7 317 318	21 249 146
Egyéb szolgáltatás (53)	14 414 289	1 720 493	557 506	2 159 143
Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	373 809 109	48 685 028	12 952 317	50 162 518
ebből: Bérköltség (54)	250 102 378	35 038 722	8 206 350	31 782 050
Személyi jellegű egyéb (55)	42 820 821	3 991 743	1 617 517	6 264 418
Bérfelrakások (56)	80 885 909	9 654 562	3 128 450	12 116 050
Értékcsökkenés (57)	52 082 975	6 216 637	2 014 430	7 801 605
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók (12+14+14+15)	2 064 097 862	-	-	-
Hibaelhárításhoz, karbantartáshoz, javításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	401 181 102	-	-	-
Üzemeltetéshez kapcsolódó külső szolgáltatások	803 139 594	-	-	-
Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások				
Beruházásokhoz, felújításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	859 777 165	-	-	-
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	- 22 672 787	- 2 706 229	- 876 923	- 3 396 199
Pénzügyi ráf. és bev. különbsége	- 152 925	- 18 253	- 5 915	- 22 907
Összes költség, ráfordítás (1+11a+16a+17)	2 641 471 811	147 895 490	23 169 154	82 641 097
Ésszerű Nyereség	5 953 314			
Egyéb Tevékenység Nyeresége (Önkormányzat döntése szerint)				
Egyedi Év közbeni Közszolg. Megbízás Tartalékkeret (10%)				
Bevétel igény (18(a)+19(a)-20(a)+21(a))	2 647 425 125	147 895 490	23 169 154	82 641 097
Kompensáció 22(a)]				
ebből: Költségtérítés [11(a)]	2 064 097 862			-
Átalánydíj összege [22(a)-11(a)]	583 327 263			82 641 097
Tartalék keret [21(a)]				



VII. ÉRTÉKEKELÉS

Mielőtt a rövid, divíziókénti értékelést megtegyük, meg kell említenünk Vagyongazdálkodóknak az elmúlt évben (a parkolászervezés bevezetése mellett) elkészített legjelentősebb feladatát, az Önkormányzat Helyiségkoncepciójának (a továbbiakban: Helyiségkoncepció) elkészítését.

A Helyiségkoncepció elkészítésére azért volt szükség, mert az Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek összessége vonatkozásában nem rendelkezett olyan dokumentummal, amely a jelenlegi helyzet áttekintésével, a körülmények ismeretében (ami – többek között – magába foglalja a nem lakás célú helyiségek mennyiségi-, minőségi-, műszaki-, valamint a Helyiségekkel kapcsolatos tervszerű gazdálkodás módjának vizsgálatát, a bérleti díjak rendszerének áttekintését), megfogalmazná az Önkormányzat gazdálkodásának 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 Helyiségkoncepcióban megfogalmazásra kerültek a Helyiségkoncepció 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 Ingatlanokat, és minden ismert körülmény figyelembevételével tesz javaslatot az ingatlan további hasznosítására.

A Helyiségkoncepció elkészítésében a legjelentősebb munkát a Kezelési Divízió, az Ingatlanjogi csoport és a Műszaki Divízió 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. Ezen, mindennapi feladatai (amelynek meghatározó része a Lakáskonceptió végrehajtásához is kapcsolódik) mellett jelentős szerepet vállaltak az Önkormányzat Helyiségkonceptiója elkészítésében is.

A szervezeti egység különböző csoportjai 2013. évben is magas színvonalon végezte el szerteágazó feladatait.

2. MŰSZAKI DIVÍZIÓ

A szervezeti egység a lakás- és nem lakás célú ingatlanok, illetve az intézmények karbantartási feladatain kívül több beruházást, felújítást is lebonyolított, illetve előkészítésében vett részt. Ezek mellett kiemelkedik a KEOP-2009-5.3.0/A-0160 azonosítási számú Energetikai hatékonyság fokozása című pályázat keretében a „Gépmadár Óvoda és Fecskefészek Bölcsőde (1106 Budapest, Gépmadár u. 15.) homlokzati hőszigetelés, tetőszigetelés és fűtési rendszer korszerűsítése” felújítási munka mérnöki felügyeletének, illetve a TÁMOP 3.1.3-11/1. számú, „A természettudományos oktatás módszertanának és eszközrendszerének megújítása a közoktatásban (Öveges program)” (Szent László Gimnázium), megvalósításával kapcsolatos „mérnöki szakértői” és műszaki ellenőri feladatok ellátása, illetve az Önkormányzat Helyiségkonceptiója elkészítésében való részvétel.

A Divízió a 2013. évi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, magas színvonalon teljesítette.

3. INGATLANJOGI IRODA

Az Iroda a 2013. évi, illetve a mindennapos feladatainak (amelynek meghatározó része a Lakáskonceptió végrehajtásához kapcsolódik) elvégzése mellett jelentős szerepet vállalt az

2013. évi Éves Működési Jelentés

Önkormányzat Helyiségkoncepciója és azon belül az adatlapok elkészítésében. Az Önkormányzat által részletre értékesített ingatlanok tulajdonosainak végtörlesztése jelentős többlet bevételt hozott az Önkormányzatnak.

A szervezeti egység a 2013. évi feladatait maradéktalanul, magas színvonalon végezte el.

4. VÁROSÜZEMELTETÉSI DIVÍZIÓ

A 2013. 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 is – az Önkormányzat igényeinek megfelelően – elvégeztük.

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

A Divízió a 2013. évi feladatait maradéktalanul, magas színvonalon végezte el.

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.

A szervezeti egység a 2013. évi feladatait maradéktalanul, magas színvonalon végezte el.

6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA

Vagyongézelő 2013. évben alakította meg ezt a szervezeti egységet, melynek feladata a kijelölt várakozási övezetben a parkolásüzemeltetési feladatok ellátása. Bár a várakozási övezetben a fizető parkolás elindítására csak 2013. október 1. napjától került sor, a várakozási hozzájárulások kiadása biztosításának érdekében az ügyfélszolgálati irodát már 2013. augusztus 21. napján megnyitottuk.

Az Iroda a 2013. évi feladatait zökkenőmentesen, maradéktalanul és magas színvonalon végezte el.

ÖSSZEFOGLALÁS

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

Budapest, 2014. április 7.



Szabó László
vezérigazgató



MELLÉKLETEK

**TÁJÉKOZTATÓ A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK 2013. ÉVI
ELLENŐRZÉSÉNEK TAPASZTALATAIRÓL**

Készítette: Pfeifer Istvánné
kezelési igazgató

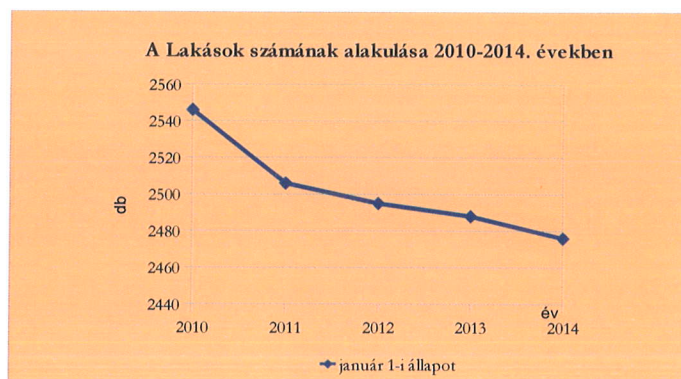
1. Bevezetés

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) Ör. rendelet 20 § (5) bekezdése, valamint az Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között érvényben lévő 2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 1. számú mellékletének 1.1.19. pontja egyaránt éves beszámolási kötelezettséget ír elő a Vagyonkezelőnek az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások (továbbiakban: Lakások) ellenőrzésének tapasztalatairól.

2. A Lakásállomány statisztikai adatai

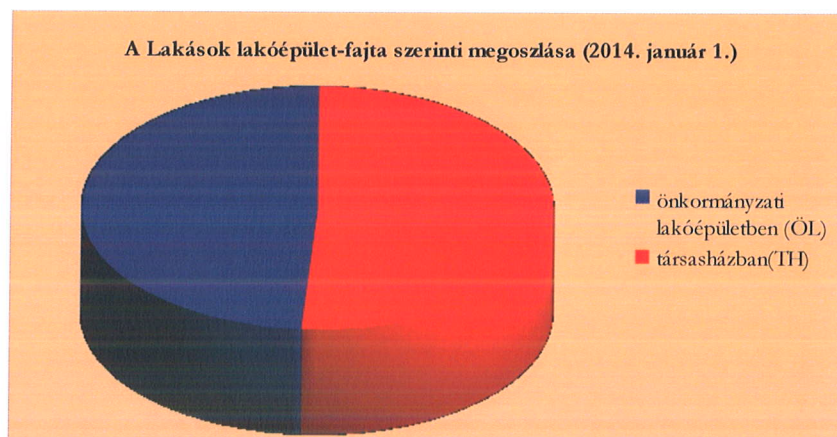
A Lakások számának alakulása a 2010-2014. években

év	január 1-i állapot	változás (előző évi)
2010	2 546	138
2011	2 506	40
2012	2 495	11
2013	2 488	7
2014	2 476	12



A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása 2013. és 2014. január 1. napján

	önkormányzati lakóépületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
2013	1 196	1 292	2 488
2014	1 212	1 264	2 476



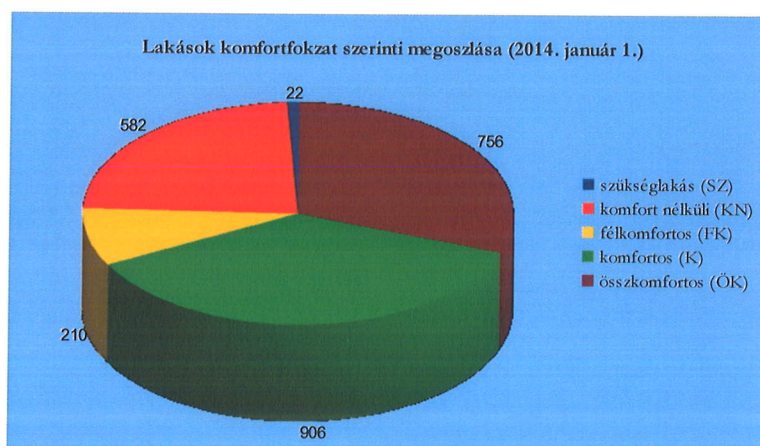
A 2013. év folyamán a Lakásállomány változását negatív irányban a lakásállományból törlés, értékesítés, míg pozitív irányban az intézményekben található szolgálati lakások kezelésbe adása, lakáscsere és ajándékozás útján történt lakástulajdon megszerzése eredményezte. 2013. év végére a Lakásállomány 12 db lakással csökkent.

2013. december 31. napján az Önkormányzat tulajdonában és a Vagyonkezelő kezelésében 2 476 db lakás volt. A lakások számának csökkenése az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (a továbbiakban: Lakóingatlanok) és a társasházakban (a továbbiakban: Társasház) lévő lakások esetében is tapasztalható. Az állomány alig kevesebb, mint fele Lakóingatlanban (101 ingatlanon 1 212 db lakás), míg a többi Társasházban (241 társasházban 1 264 db lakás) helyezkedik el.

A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2013. december 31. napján

(db)

	szükséglakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	félkomfortos (FK)	komfortos (K)	összkomfortos (ÖK)	összesen
ÖL	14	354	65	564	215	1212
TH	8	228	145	342	541	1264
Összesen:	22	582	210	906	756	2476



A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 2013. december 31. napján

(db)

		1	1,5	2	2,5	3	3>	összesen
SZ	ÖL	13	1	0	0	0	0	14
	TH	8	0	0	0	0	0	8
	összesen:	21	1	0	0	0	0	22
KN	ÖL	304	21	26	2	1	0	354
	TH	221	3	4	0	0	0	228
	összesen:	525	24	30	2	1	0	582
FK	ÖL	44	8	12	1	0	0	65
	TH	82	46	16	0	1	0	145
	összesen:	126	54	28	1	1	0	210
K	ÖL	291	45	190	20	15	3	564
	TH	224	37	66	9	6	0	342
	összesen:	515	82	256	29	21	3	906
ÖK	ÖL	63	62	63	12	12	3	215
	TH	71	120	195	29	117	9	541
	összesen:	134	182	258	41	129	12	756
összesen:		1321	343	572	73	152	15	2476

3. A 2013. 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, 2013 évben – az elmúlt évek tapasztalatai és az ellenőrzések hatékonyságának javítása érdekében – négy fő bérleményellenőrre és egy fő adminisztratív munkatársra növeltük.

A 2013. évi bérleményellenőrzések tervezése során – az elmúlt évek tapasztalatai alapján – többek között az alábbi szempontokat is figyelembe vettük:

- ellenőrizni kell, hogy bérlő/használó a Lakást rendeltetésszerűen használja-e;
- ellenőrizni kell, hogy a lakás nyilvántartott komfortfokozatában illetve területében történt-e változás;
- ellenőrizni kell a bérlemény és a hozzá tartozó berendezések, szerelvények, falak, burkolatok és nyílászárók állapotát;
- 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;
- ellenőrizni kell a lakás közműóráinak állapotát, a jogi záruk sértetlenségét és a mérőórák egyéb adatait;

A bérleményellenőrzések statisztikai adatai

(db)

	2011	2012	2013
a) Bérlő adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	2 339	2 261	2184
b) Évközben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	-	256	295
c) Üres lakások száma év végén	156	227	292
d) Adott évben kezdeményezett bérleményellenőrzések száma (e+f+g)	2 469	2 490	2521
e) - első alkalommal sikeres ellenőrzések	1 617	1 564	1965
f) - második, harmadik alkalommal sikeres ellenőrzések	852	399	382
g) Bérlői együttműködés hiányában megghiúsult ellenőrzésre felszólítás	-	527	174
h) Rendkívüli bérleményellenőrzések	155	248	308
i) Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	1543	1623	1158
j) Közüzemi díjtartozással érintett bérlemény	457	514	144
k) Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény	113	44	110

* Az adat az év végén kilakoltatással érintett, illetve kiürített, de még behajtás alatt lévő lakások számát is tartalmazza.

Ütemezett bérleményellenőrzések

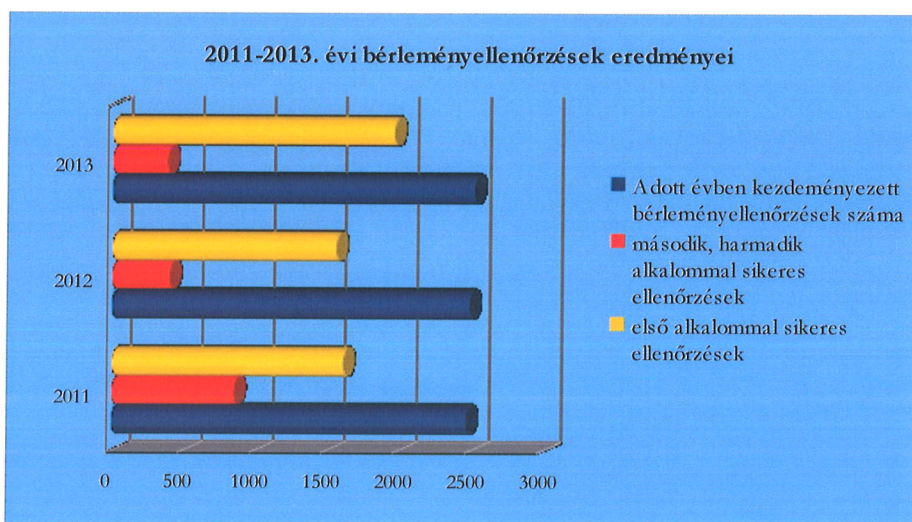
Az ütemezett bérleményellenőrzést 2013. december 31. napjáig – a bérbeadott, vagy jogcím nélküli személy által használt lakások esetében – teljes körűen, akár több alkalommal is kezdeményeztük, illetve a lakások túlnyomó részében eredményesen lefolytattuk.

2013. évben az ütemezett bérleményellenőrzések a korábbi évekhez hasonlóan már az év elején megkezdődtek, azért, hogy a szükséges „utóellenőrzések” is tervezhetőek, illetve elvégezhetőek legyenek. 2013. évben 2 184 db ütemezett bérleményellenőrzést kezdeményeztünk. Mint az a fenti táblázat adataiból is látszik, az ütemezett bérleményellenőrzések több mint egynegyede

(556 db ellenőrzés – 22%) esetében az első ellenőrzés eredménytelen volt. Az előző év tapasztalataihoz mérten javulást mutat az első alkalommal sikeres ellenőrzések száma, ez abból adódik, hogy növekedett a bérlők hajlandósága az együttműködésre és most már többnyire az első kiértékelésre lehetővé teszik a bérleményellenőrök számára a lakásba való bejutást.

A sikeres ellenőrzések végrehajtása érdekében második és harmadik lehetőséget is biztosítottunk azon bérlők részére, akik első alkalommal nem tették lehetővé a bérleményellenőrzését. A fenti adatokból látható, hogy a 2011. évhez képest a bérlői/használoi együttműködés jelentősen növekedett, mert a 2013. évben már kevesebb lakásban kellett második, illetve harmadik alkalommal ellenőrizni az előző évekhez képest. A 2013. évben az éves bérleményellenőrzések teljesülése az előző évekhez képest jelentős növekedést mutat. Az első alkalommal eredményes ellenőrzések száma a 2011. évhez képest több mint 20%-al nőtt.

Azokba a lakásokba, amelyekbe munkatársaim a 2013. évben nem jutottak be bérleményellenőrzés céljából, hasonlóan a 2012. évben lefolytatott ügymenethez, a bérlők részére felszólító levelet küldünk, újabb lehetőséget biztosítva a törvényi kötelezettségből adódó mulasztás pótlására, egyben felhívva a figyelmüket az esetleges jogkövetkezményekre (bérleti jogviszony felmondásának lehetősége) és felszólítva őket a törvényi kötelezettség betartására. 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

Míg 2012. évben 248 db rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk problémafeltárás vagy megelőzés céljából, addig a 2013. évben 305 db rendkívüli ellenőrzésre került sor, amely jelentős növekedést mutat az előző évekhez képest. Az ellenőrzési feladatok bérlői bejelentés, a Kezelési divízió saját igényéből vagy egyéb bejelentés alapján fogalmazódtak meg. A 2011., 2012. és 2013. évi rendkívüli bérleményellenőrzések **statisztikai adatai**, az igénylések alapján:

	2011	2012	2013
Rendkívüli bérleményellenőrzés kezdeményezője			
KVK. Zrt. Kezelési csoport	93	135	144
KVK. Zrt. Tulajdonosi csoport	55	83	72
KVK. Zrt. Jogi csoport	0	2	0
Kőbányai Önkormányzat Lakásügyi Csoport	1	16	8
Egyéb	6	12	81
Összesen:	155	248	305

(db)

2013. évben a rendkívüli ellenőrzési igények száma számottevően megnövekedett az előző évekhez képest. A rendkívüli ellenőrzéseket az alábbi megkeresések alapján végzi a Bérleményellenőrzési csoport:

- Vagyonkezelő munkatársai által az ingatlan bejárások során tapasztalt rendellenességek kapcsán,
- bérlő, közös képviselő, egyéb bejelentő írásos, vagy telefoni bejelentése alapján,
- a Polgármesteri Hivatal munkatársainak megkeresése alapján.

A rendkívüli bérleményellenőrzéseket megalapozó bejelentések nagy része indokolt volt, az ellenőrzés az ingatlankezelők és az Önkormányzat munkáját elősegítette. A tapasztalt rendellenességek alapján, a szomszédok, sértettek által megadott információk és az ott tartózkodók megállapításai alapján minden esetben megtettük a szükséges intézkedést (felszólítás).

A rendkívüli ellenőrzések során vizsgáljuk a bérlők renitens magatartását is. Az elmúlt években hét esetben a 2013. évben azonban ilyen okból egy esetben sem mondtunk fel renitens magatartás miatt bérleti szerződést. A 2012. és 2013. évben több esetben észleltünk (14 alkalommal) önkormányzati ingatlanokban, hogy a bérlők/használók szabálytalanul vételeznek áram-, illetve gázszolgáltatást. Az előző évek tapasztalatai alapján ezek közül kiemelten említjük a Bp. X. ker. Noszlopy u. 15-17. „C” ép. fszt. 4. szám alatti esetet, ahol a 2012. évben jogcím nélküli lakó szabálytalanul vételezett gázszolgáltatást azt követően is, hogy a szolgáltató leszerelte a mérőórát és megszüntette a gázvételezési lehetőséget a sorozatos ellenőrzések és a gázszolgáltató felé történő bejelentés ellenére sem jelentkezett eredmény. A használó a szabálytalan gázvételezést oly módon valósította meg, hogy a mért és a méretlen gázvezetéket egy flexibilis csővel kötötte össze, veszélyeztetve ezzel a tevékenységével az ingatlanon lévő további 41 lakás, a lakásokban élő 36 család testi épségét, valamint az ingatlan környezetében lévő további ingatlanokat. A szabálytalan gázvételezést azonnal megszüntettük. A bejelentés alapján a Rendőrség a helyszínen jegyzőkönyvet vett fel és a közműszolgáltató munkatársai is vizsgálták a gázvételezés körülményeit.

Ingtalan címe	Az ellenőrzés megállapítása	Megtett intézkedés
Gyömrői út 66. fszt. 9.	Illegális áramvételezés	Az ELMŰ munkatársa megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és megtette hivatalból a feljelentést
Harmat u. 23/b. Fsz. 1.		
Hős u. 15/a. fe. 88.		
Hős u. 15/a. 1/28.		
Hős u. 15/a. 1/31.		
Hős u. 15/b. 3/71.		
Hős u. 15/b. 3/74.		
Hős u. 15/b. 3/75.		
Kőér u. 50. fszt. 11.		
Maglódi út 38. 2. ép. 1/1.		
Noszlopy u. 15-17. D. ép. fszt. 4.		
Tárna u. 4. 2/74.		
Vasgyár u. 12. fszt. 12.		

A renitens magatartású bérlőknek/használóknak, szinte minden esetben bérleti díj és közműtartozása van. Legtöbbjüknek a lakásbérleti szerződését már korábban felmondtuk bérleti díjtartozás miatt és általánosságban elmondhatjuk, hogy ezen bérlemények kiürítésre várnak.

Szabálytalan gáz- és áramvételezés észlelése esetén az alábbi eljárási rendet követik munkatársaink:

- a X. kerületi Rendőrkapitányság soron kívüli megkeresése a helyszíni intézkedésre,
- 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,
- Vagyonkezelőnél a Műszaki Divízió tájékoztatása,
- jogi eljárás kezdeményezése a bérlővel szemben,
- a X. kerületi Rendőrkapitányságon feljelentés megtétele.

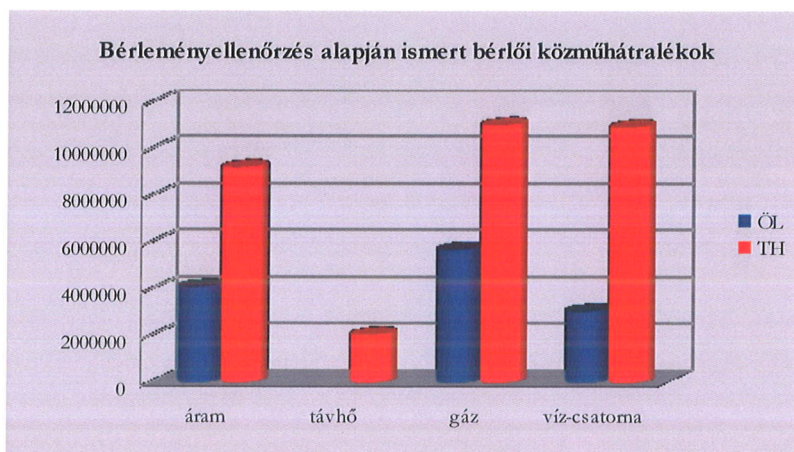
A 2013. év folyamán együttes ellenőrzéseket végeztünk a X. kerületi Rendőrkapitányság munkatársaival. Az ellenőrzésekbe bevontuk a Fővárosi Gázművek és az Elektromos Művek munkatársait is. Az ellenőrzések pozitív tapasztalatokkal zárultak, a közös munkavégzés során jó kapcsolat alakult ki a rendőrség és a szolgáltatók munkatársaival. A közös ellenőrzések során sok esetben megállapítást nyert az illegális áramvételezés ténye. Minden esetben a közműszolgáltató cég munkatársai megszüntették az illegális áramvételezést és hivatalból kezdeményezték a feljelentést a bérlőkkel/használókkal szemben.

A 2014. évben is több alkalommal tervezzük a közműszolgáltatókkal közös ellenőrzések végrehajtását a 2013. év mintájára.

Lakások közműhátralékai

A közműhátralékokkal rendelkező bérlők/használók által a Vagyonkezelőnek bemutatott számlák, hátralékigazolások alapján az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2013. évben fennálló tartozások mértékét. A táblázatban szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek, mivel csak 144 lakás esetében rendelkezünk információval a tartozások mértékéről. A többi lakáson felhalmozott tartozásról, mivel a bérlő az ellenőrzés alkalmával nem mutatta be az igazolásokat vagy a bérlményellenőrzés bérlői/használói együttműködés hiányában eredménytelen volt, nem tudunk.

		Közmű hátralékok				összesen:
		áram	távhő	gáz	víz-csatorna	
ÖL	tartozó bérlők száma	24	0	35	30	12 806 279 Ft
	tartozás mértéke (Ft)	4 076 813	0	5 685 165	3 044 301	
TH	tartozó bérlők száma	43	34	44	14	33 170 245 Ft
	tartozás mértéke (Ft)	9 198 016	2 046 782	11 012 871	10 912 576	
összesen:		77 db	34 db	79 db	44 db	45 976 524 Ft
		13 274 829 Ft	2 046 782 Ft	16 698 036 Ft	13 956 877 Ft	



Egy bérlőnek esetenként több közműszolgáltató felé is lehet/van tartozása. A bérlők egy része együttműködésre törekszik a szolgáltatókkal, kezdeményezik a részletfizetési megállapodás megkötését, illetve meg is kötik azt. További 174 bérlő/használó esetében nem rendelkezünk pontos információval a tartozások mértékéről, mert a bérleményellenőrzések alkalmával vagy nem voltak otthon és ezzel meghíúsították a bérlemény és a számlaellenőrzés lehetőségét vagy pedig az ellenőrzés alkalmával nem mutattak be sem számlát, sem részletfizetési megállapodást. A bérlemény, illetve a közműdíjak rendezettségének ellenőrzésében együtt nem működő bérlőket/használókat 2014. március hónapban felszólítjuk 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.

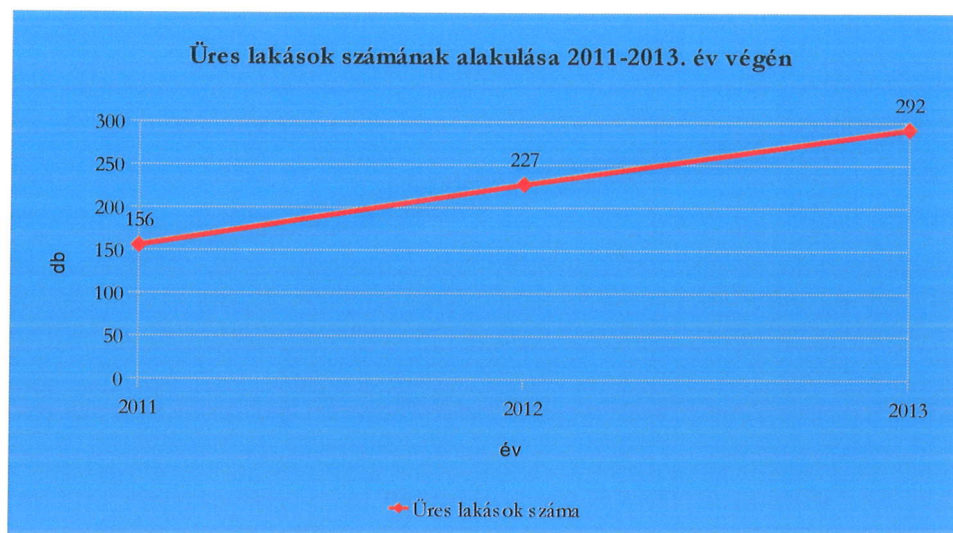
A fenti táblázat adataiból kitűnik, hogy a bérleti/használati és a közüzemi díjtartozásokkal rendelkező bérlők/használók száma jelentősen csökkent az előző évhez képest, de a tartozások mértéke jelentősen növekedett. Bár a bérleményellenőrzés időpontjáról szóló értesítő levelünkben erre külön felhívjuk a figyelmüket, sok esetben a bérlők/használók az ellenőrzés során, a helyszínen nem tudják a bérleményellenőrök részére bemutatni a közműszámlákat. A bérleményellenőrök a helyszínen jegyzőkönyvben felszólítják a bérlőt/használót, hogy 15 napon belül a Vagyonkezelőnél mutassa be a közműszámláit vagy a közműszolgáltató cégnél bekért ún. „0”-s igazolásokat. A közműhátralékokkal kapcsolatos ügyintézés, adatkérés egyszerűsítése érdekében – mivel a közműszolgáltatók csak a fogyasztó részére adnak ki folyószámla információt, kimutatást, illetve hátralékigazolást – az új szerződést kötő bérlőkkel hozzájáruló nyilatkozatot íratunk alá, melyben engedélyezik a Vagyonkezelő részére, hogy a közüzemi szolgáltatóktól közvetlenül kérhessünk adatokat az adott Lakáson felhalmozott hátralékokra vonatkozóan. Ezek a nyilatkozatok 2013. december 31. napján a bérbe adott lakások több mint 25%-ánál rendelkezésre állnak.

Üres lakások bérleményellenőrzése

A 2011. évi záró állapothoz képest a 2012. év végére közel másfélszeresére nőtt az üres Lakások száma, s ez a növekedési tendencia a 2013. évben is megmaradt. A 2013. évre a 2011. évhez képest közel kétszeresére nőtt az üres lakások száma. Ez abból adódik, hogy az elmúlt két év során jelentősen nőtt a végrehajtások száma az ezt megelőző évekhez viszonyítva, valamint jelentős számú Lakás üresedett meg bérlő elhalálása, vagy egyéb okok miatt. 2013. december 31-én az üres lakások száma 292 db, ami az előző évhez képest 28%-os növekedést mutat.

Megjegyezzük, hogy a Lakáskonceptió elfogadásáig a megüresedő lakások hasznosítása időszakosan fel lett függesztve, azonban 2013 tavaszán a lakásbérbeadás és az értékesítés újra megindult.

Az üres Lakások védelme érdekében 2012. év elejétől folyamatos bérleményellenőrzést végeztetünk szakcég bevonásával, ami 48 óránkénti visszatérő ellenőrzést jelent. Az ellenőrzések hatására az üres lakásoknál a lakásfeltörések száma jelentősen csökkent és az ellenőrök minden esetben jelentették felénk az esetleges betöréseket. A megtett intézkedések hatására a 2013. évben az üres lakásokba önkényesen és tartósan senki nem költözött be.



4. Lakások rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

A 2012. és a 2013. évi bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolási munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk. A Lakásrendelet által előírt, a lakásállomány rendeltetésszerű használatának fenntartásához szükséges munkálatok elvégzésére a felszólításokat a bérleményellenőrök minden alkalommal megtették. 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 pótlását a tárgyévvet követő bérleményellenőrzéskor vesszük számba.

Továbbra is fennálló probléma az előző évek tapasztalatai alapján a rossz műszaki állapotú, gazdaságosan fel nem újítható épületek lakásaiban lakók karbantartási kötelezettségének megállapítása. Ezek a lakások rossz műszaki állapotúak, a falak szigetetlenek, vizesek, salétromosak, stb. Az épület műszaki állapota miatt csak részben lehet kötelezni, előírni a bérlő számára, hogy mely karbantartási munkákat végeztesse el. A 2012. évben elkészített Lakáskonceptióban a műszakilag rossz állapotú, vagy egyéb adottságok miatt (elhelyezkedés, komfort hiánya) további bérbeadásra nem alkalmas lakások újrahaznosítását nem javasoltuk. Javaslatot tettünk továbbá ezen lakások esetében a lakásállományból történő törlésére.

A lakások használata kapcsán új problémaként jelentkezik, hogy a bérlők/használók a bérleményt nem fűtik megfelelően, ami a fal nedvesedését és penészesedését eredményezheti. A megfelelő lakáshasználat elmaradása a családoknál a jövedelem csökkenéséből, hiányból adódóan jelentkezik, ugyanis ezen a szegmensen látnak még rezsiköltségeikben megtakarítási lehetőséget.

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

További nehézséget jelent, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok közös területeit nem rendeltetésszerűen, sok esetben lomok tárolására használják a bérlők. A szükséges intézkedéseket – esetek kivizsgálása, bérlők felszólítása – minden esetben megtesszük. Szükséges esetben az önkormányzati költségkeret terhére a lomtalanításokat elvégeztetjük. Általánosságban elmondható, hogy az ilyen célra felhasználható költségvetési keretösszeget meghaladja a közös területeken időszakonként megjelenő lomok elszállításának költsége.

5. A 2013. évi bérleményellenőrzések általános megállapításai

A bérleményellenőrzések során a bérlők/használók jelentős része együttműködő. A együttműködést nem tanúsító lakáshasználók túlnyomó része a már peresített bérlői körből, illetve a tartozást (bérleti díj, közüzemi díj) felhalmozó személyekből, míg kisebb hányaduk a rendszeresen fizető, de bérleményéből bejelentés nélküli távollévők közül áll (pl. külföldön dolgozik). A bérlők nagyobb része a bérleményt rendeltetésszerűen használja, lehetőségeihez képest a bérleményt karbantartja. A további bérleményekben a Lakás állapotának folyamatos romlása tapasztalható az ellenőrzések és felszólítások mellett is.

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

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

Tapasztaltuk, hogy a renitens bérlőktől/lakáshasználóktól az atrocitásokat elszenvedők nem mernek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak - még szóban is - nehezen voltak hajlandók nyilatkozni ezekről a dolgokról, valamint elzárkóztak a további együttműködéstől. Ezekben az ügyekben, jellemzően az ismétlődő éjszakai hangoskodások, a közös használatú terek rongálása, illetve a Lakás higiéniai állapota miatt tettek panaszt a szomszédok. Az ellenőrzések során számos esetben az derült ki, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt a személyes ellentétek motiválták, illetve azt az idő múltával hitelt érdemlően bizonyítani nem lehetett, a sértett a rendőrségen nem tett feljelentést. Megjegyezzük, hogy az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére az esetek bizonyíthatóságának hiányában a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.

A 2012. és 2013. évben szükségessé vált, hogy gyakrabban végezzünk 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 épületekben mindennaposak a rongálások, panaszbejelentések, rendőrségi intézkedések. A Bihari utca 8/c szám alatti lakások bérlőivel szemben bejelentett és észlelt problémák száma az elmúlt évhez képest jelentősen csökkent. A lakások megüresedése – halálozás, végrehajtási intézkedések, stb... - után gondoskodunk az üres lakások védelméről, a lakás lefalazása útján, hogy megvédjük azokat az illetéktelen személyektől, jogcím nélküli beköltözőktől. A javulást ebben az esetben az ingatlanon alkalmazott gondnok állandó jelenléte eredményezte. Az üres lakások folyamatos ellenőrzése folytán csökkentek a lakásfeltörések, valamint sikeresek az azonnali észlelést követő lakáskiürítések is.

6. A végrehajtások

Végrehajtással megvalósult Lakáskiürítések lakóépület-fajta szerinti megoszlása

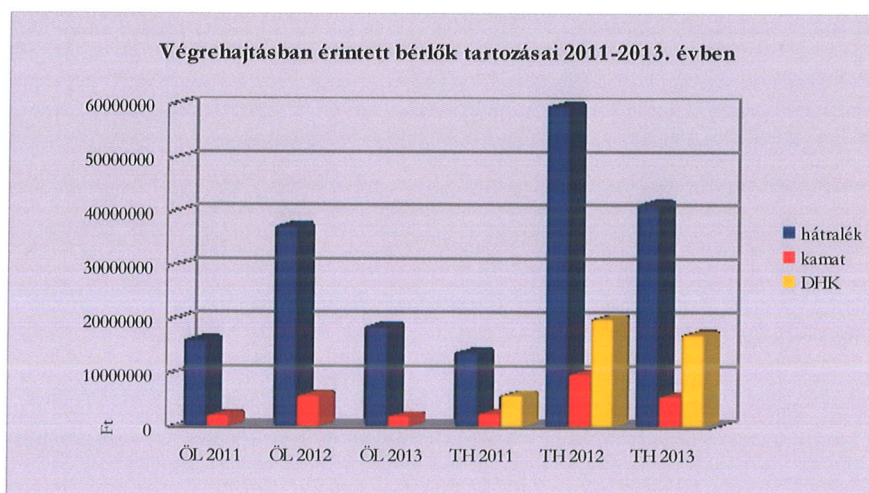
Végrehajtások alakulása a Lakóingatlanokban és a Társasházakban			
	2011.	2012.	2013.
	évben megvalósult végrehajtások		
ÖL	10	25	32
TH	16	45	50

A 2011-2012. évekhez képest a Lakásokban a végrehajtások száma tovább emelkedett mind a Lakóingatlanokban, mind pedig a Társasházakban. Az emelkedő tendencia annak tudható be, hogy a bíróság által kijelölt végrehajtókkal folyamatosan tartjuk a kapcsolatot, 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. 2013 évben régi, bírósági perekből indítva 50 db, míg gyorsított eljárás keretében 32 db lakáskiürítésre indított végrehajtás valósult meg.

Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy a végrehajtott személyek jelentős lakbérhátralékkal és közüzemi hátralékokkal rendelkeznek. A megvalósult végrehajtások megakadályozzák az adósok hátralékainak a további növekedését és behajthatatlanság esetén lehetővé teszik az önkormányzati lakások behajthatatlan kintlévőségeinek leírását.

A végrehajtással megvalósult Lakáskiürítés után is fennálló hátralékok

	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
	2013	18 661 716 Ft	1 941 117 Ft	0 Ft	20 602 833 Ft
Összesen:		71 980 886 Ft	9 791 303 Ft	0 Ft	81 772 189 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
	2013	41 349 551 Ft	5 665 283 Ft	17 127 403 Ft	64 142 237 Ft
Összesen:		114 726 614 Ft	17 871 367 Ft	43 023 411 Ft	175 621 392 Ft



7. Összefoglalás

A 2013. év során a Lakásállomány csak kis mértékben csökkent, a Lakások, valamint az üres lakások száma az év végén 2 476 db volt. A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok és a Társasházak között. A Lakásállomány csökkenésének oka, a lakásértékesítésen túl a szükséglakások, illetve az alacsony komfortfokozatú Lakások állományból való törlése és a lakásértékesítés.

A 2013. évben a bérbeadott, illetve jogcím nélküli által lakott Lakások (év végén 2 261 db), évi rendes ellenőrzését, illetve a felmerült igények, bejelentések alapján tartott rendkívüli bérleményellenőrzéseket a Vagyonkezelő Bérleményellenőrzési csoportja végezte.

A végrehajtási eljárások, a lakásleadások vagy egyéb kihelyezési eljárás következtében megüresedő, illetve a hosszabb ideje üresen álló Lakásokat – a lakásfeltörés, illetve az önkényes beköltözés megakadályozása érdekében - a Vagyonkezelő által megbízott szakcég 48 óránként visszatérően ellenőrzi. Az üres Lakások száma a 2012. december 31-i állapothoz képest 71, a 2013. év végére további 65 darabbal emelkedett, mely részben a Lakáskonceptió készítése miatti bérbeadási tilalomnak és a végrehajtások számának, az önkéntes leadások és a bérlői elhalálozások növekedésének tudható be. A Lakáskonceptió elfogadásával 2013. tavaszán az üres Lakások bérbeadása és értékesítése ismét elindult.

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 2013. évi bérleményellenőrzések tapasztalatai szerint az ellenőrzések – a bérlői együttműködés javulása miatt – rugalmasabban valósultak meg, mint az előző években. Míg a 2011. évben a bérlők közel 70%-ánál sikerült első kiértékelés alapján elvégezni a bérleményellenőrzést, addig a 2013. évben ez az arány több mint 71%-os volt és jelentősen csökkent azon lakások száma, ahol a bérlői együttműködés hiányában még többszöri kiértékelés ellenére sem tudtuk az ellenőrzést elvégezni.

A bérleményellenőrzéshez kapcsolódóan vizsgáltuk a lakásbérleti- és a közüzemi díjtartozásokat is. A bérleti díjtartozással érintett bérlemények száma a 2012. évben 1 623 db (a Lakásállomány 65%-a). A 2013. évben 1 158 db bérlemény volt érintett bérleti díj tartozással, amely a lakásállomány 46,5 %-a volt. A 2012. évhez képest a 2013. évben csökkent a közüzemi díjtartozással érintett bérlemények száma, de a díjtartozások mértéke jelentősen növekedett. Általános tapasztalat, hogy a lakásbérleti díjtartozással rendelkező 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 bentlakók anyagi lehetőségeiből adódó 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 - a 2013. évben is számos rendkívüli bérleményellenőrzést végeztünk. A rendkívüli bérleményellenőrzések száma a 2011. évben bonyolított 155 db ellenőrzéshez képest az elmúlt években jelentősen megnövekedett (2012. évben 248 db, a 2013. évben 305 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 intézünk Rendőrség és a közműszolgáltatók felé az állapot megszüntetésére.

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ÜGYFÉL-ELÉGEDETTSÉG
FELMÉRÉSÉNEK 2013. 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. (ELÉGEDETTSÉGVIZSGÁLAT, 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 2013. 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 összefoglalást az Éves Működési Jelentés részeként az Önkormányzatnak átadni.”

2. Mintavételezés, felmérés

Vagyonkezelő az ügyfelei körében 2013. évben is elkészítette az ügyfél-elégedettség felmérését, illetve a kérdőívek feldolgozását. Az önkéntes válaszadáson alapuló kérdőívek kitöltésére Vagyonkezelő munkatársai ügyfélfogadási időben kérték meg ügyfeleinket. A kérdőíveken szereplő kérdésekre adott válaszok feldolgozását és értékelését követően válik nyilvánvalóvá az ügyfelek véleménye.

A kutatás megtervezésénél, az adatfelvétel módszerének kiválasztásánál vállalatunk a következőket vette figyelembe:

- A Vagyonkezelő speciális helyzetéből adódóan egyszerre önkormányzati feladatok végrehajtója, valamint szolgáltatást nyújtó szervezet is egyben.
- Az egyes szolgáltatásokat az ügyfélfogadás szempontjából különböző adottságú helyszíneken lehet igénybe venni.
- Az ügyfelek eltérő életkorú, szociális helyzetű, képzettségű emberek.

3. Módszertan

A szolgáltató szervezetek alapvető érdeke, hogy ügyfeleik elégedettségét mérjék. Az ügyfél-elégedettség felmérése a marketing kutatások körébe tartozó olyan „piackutatási” forma, amely az ügyfelek véleményét, attitűdjét, elvárásait vizsgálja egy adott termékre, szolgáltatásra vonatkozóan. Az ügyfelek elégedettsége a szolgáltatással szemben támasztott előzetes elvárások és a szolgáltatás igénybevétele során tapasztaltak megfeleléséből, illetve eltéréséből adódik. A „vevői” fontosságérzet meghatározásához, és annak erősítéséhez sok esetben hasznos magát a a szolgáltatást igénybe vevőt megkérdezni, ugyanis ez az ügyfelek megelégedettségi érzetét is erősítheti. A különböző területen működő gazdasági társaságok az ügyfél-elégedettség vizsgálatára, a piackutatás által kifejlesztett több, technikájában eltérő és különböző eljárási módszereket alkalmaznak. Ezen vizsgálati eljárás módok többsége a közvélemény-kutatás és helyzetfelmérés felségterületéről származnak. A piackutatás, illetve ügyfél-elégedettség vizsgálat területe szerteágazó, többnyire eltérő környezetben és eltérő céllal készülnek. Ennek ismeretében került kiválasztásra az a módszer, mely az ügyfelek helyben történő szóbeli megkérdezésére, illetve önkéntes alapon történő írásos válaszadására épül.

Az adatfelvételt kvantitatív kutatási technikával, kérdőíves megkérdezés formájában végezzük. A kérdőívek két különböző megkérdezési technikával, de eljárását tekintve ugyanazon

közvetlen módszerrel készültek. A mintavételezést megkérdezéssel, vagy a kérdőív ügyfelek általi kitöltésével végeztük. A válaszadók értékelésüket ötfokú skálán jelölhették meg (Rendkívül, Nagyon, Viszonylag, Nem igazán, Egyáltalán nem). A felmérés előkészítése és lefolytatásakor három alapelvet érvényesítettünk: a tájékozott beleegyezés elvét, a minimális ártalom elvét, valamint a személyiségi jogok elvét.

A válaszadók többségét az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérlői, míg kisebbik részét a vállalkozók és a szállítók alkották. Az ügyfél-elégedettségi vizsgálat fontos kimenete, hogy a vevők véleményén kívül a vevők által érzékelt fontosság szintjét is megismerhetjük. A kérdések között fontosnak tartottuk megtudni ügyfeleink véleményét a váróter kialakítása, a munkatársak segítőkészsége, szakértelme, a kihelyezett tájékoztatók tartalma, érthetősége, a kapcsolattartás minősége, továbbá a bérleti és egyéb díjak kiközlésének módja, minősége, és átláthatósága tekintetében.

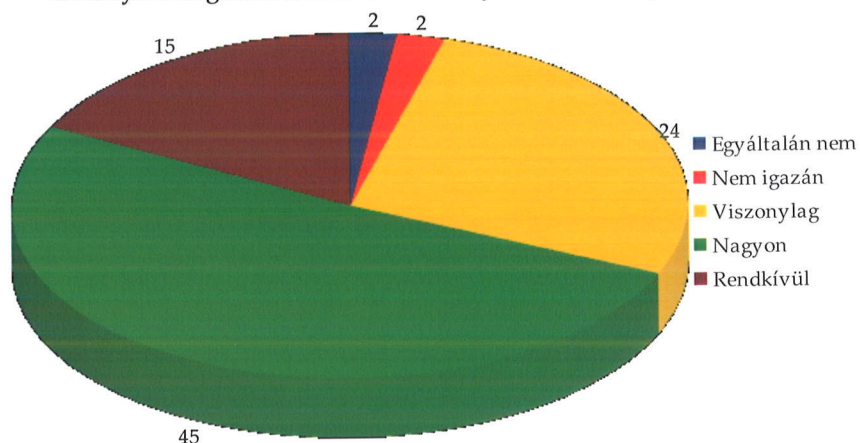
4. Az adatok kiértékelése

A vevői elégedettség értékét a kérdésekre előre meghatározott pontszámok (1-5) átlag értéke alapján állapítottuk meg. Az így kapott értékek kiértékelése, a körülmények és a tények vizsgálata alapján nyílik lehetőség az adott területen szükséges lépések, módosítások tervezésére és megtételére. Az alábbi táblázatban 2013. évben a megkérdezésre adott válaszok átfogó eredménye látható.

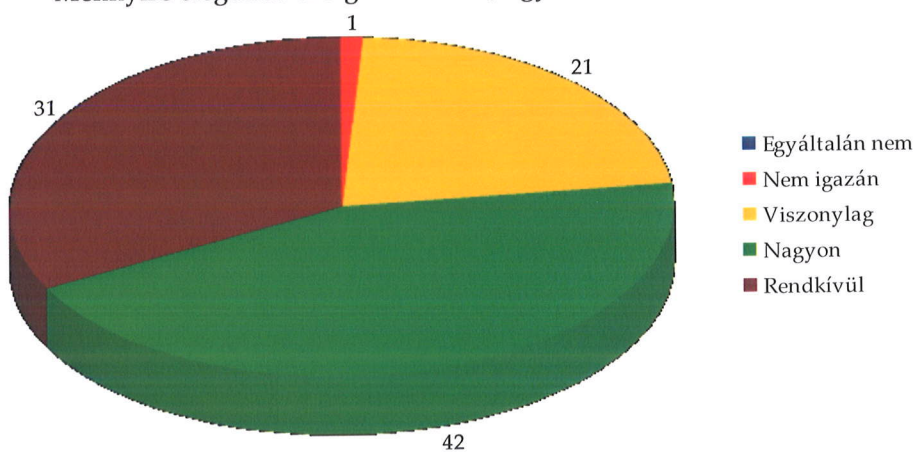
Az Ön tapasztalata szerint mennyire jellemzőek az alábbi megállapítások?	Válaszok száma (db)						Átlag
	össze- sen	egyál- talan nem (1)	nem igazán (2)	viszony- lag (3)	nagyon (4)	rend- kívül (5)	
Mennyire elégedett a váróterbe kihelyezett írásos tájékoztatóval?	88	2	2	24	45	15	3,8
Mennyire elégedett szolgáltatásaink, ügyintézésünk menetével?	95	0	1	21	42	31	4,1
Mennyire elégedett munkatársaink szakértelmével, tájékoztatásával?	94	0	0	13	46	35	4,2
Mennyire elégedett az ügyfélfogadó területtel?	94	9	8	32	32	13	3,3
Mennyire elégedett az információk elektronikus (internetes) elérhetőségével?	84	2	9	26	30	17	3,6
Mennyire elégedett munkatársaink segítőkészségével?	94	0	0	10	37	47	4,4
Mennyire elégedett a kapcsolattartás színvonalával?	95	1	3	20	42	28	4,0
Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségek kiközlésének módjával?	81	0	10	22	33	16	3,7
Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségek kiközlésének átláthatóságával?	81	1	4	27	35	14	3,7

A következő diagramok a kérdésenkénti értékelést szemléltetik.

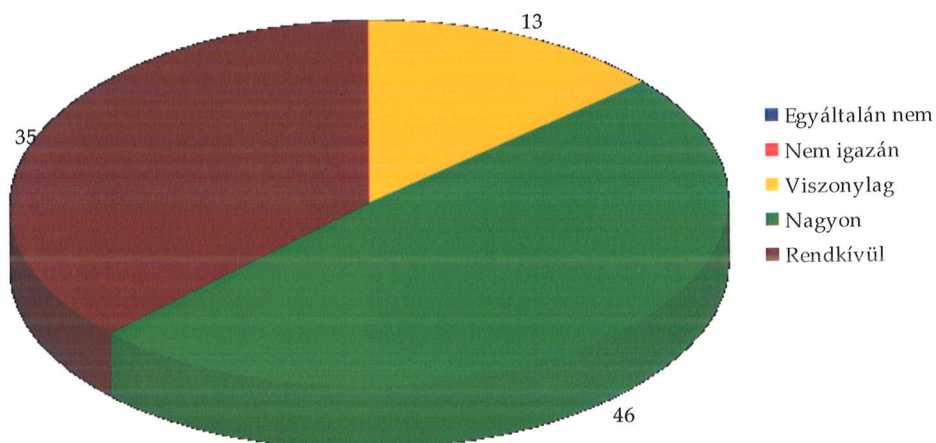
Mennyire elégedett a váróterbe kihelyezett írásos tájékoztatóval?



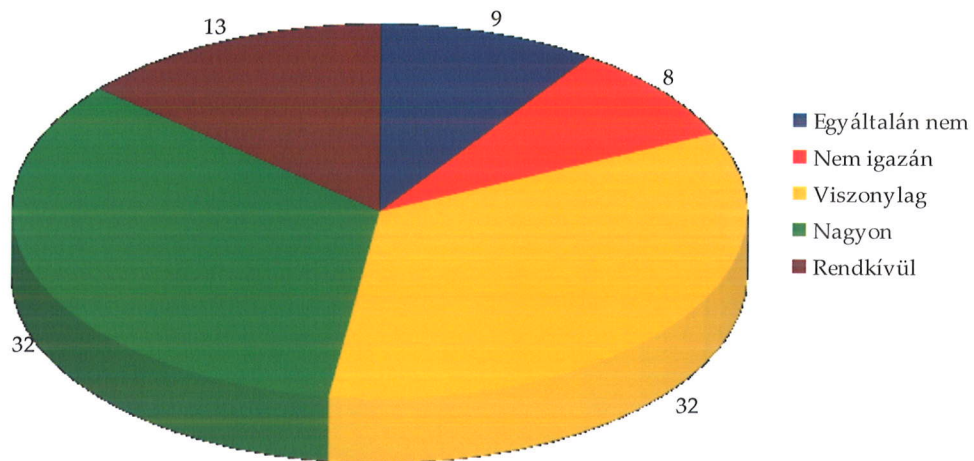
Mennyire elégedett szolgáltatásaink, ügyintézésünk menetével?



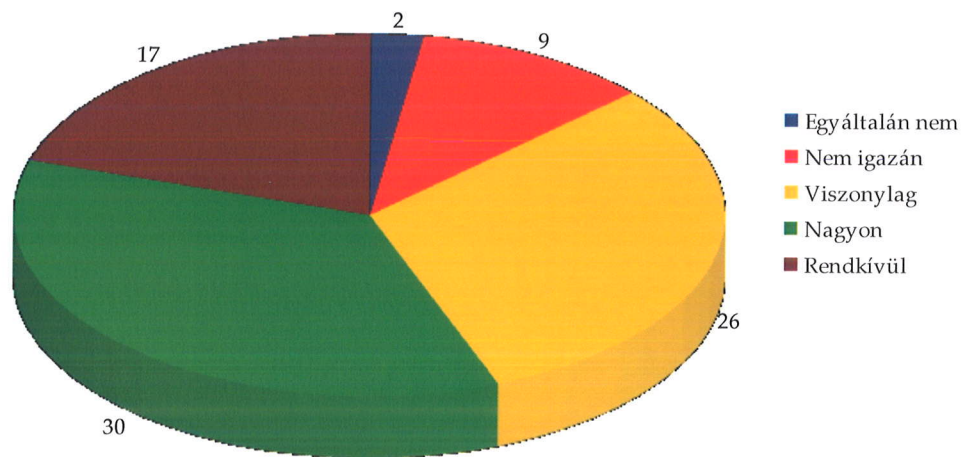
Mennyire elégedett munkatársaink szakértelmével, tájékoztatásával?



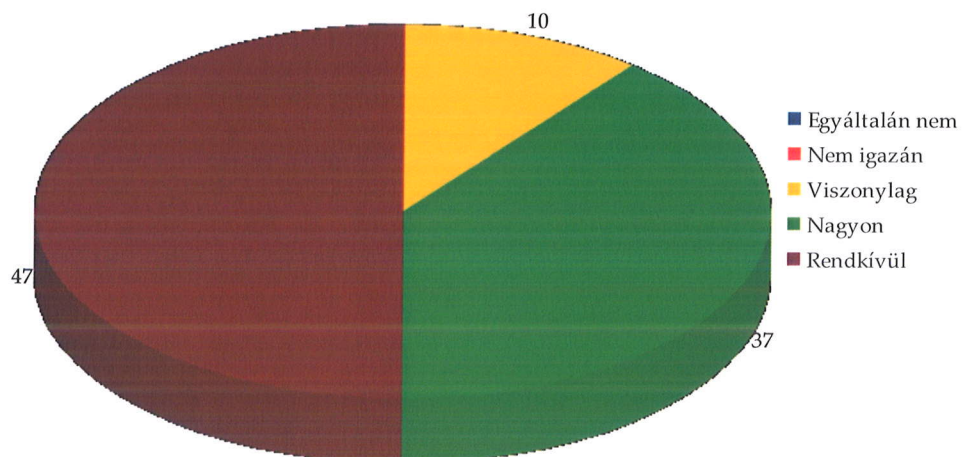
Mennyire elégedett az ügyfélfogadó területtel?



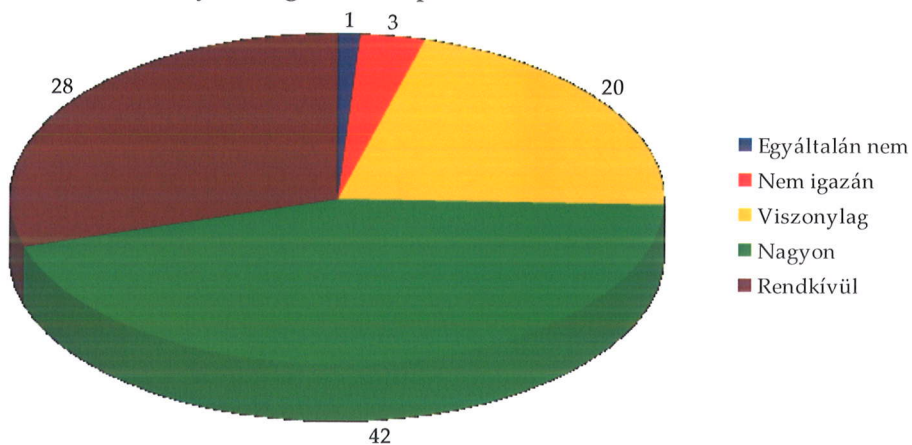
Mennyire elégedett az információk elektronikus (internetes) elérhetőségével?



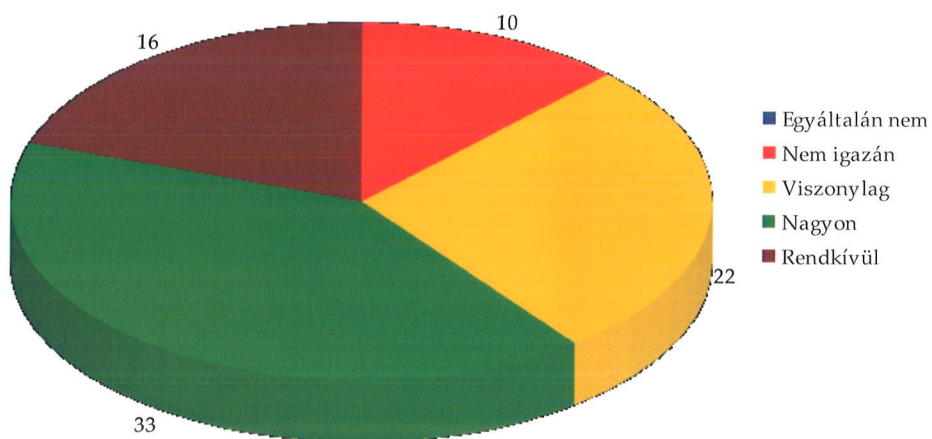
Mennyire elégedett munkatársaink segítőkészségével?



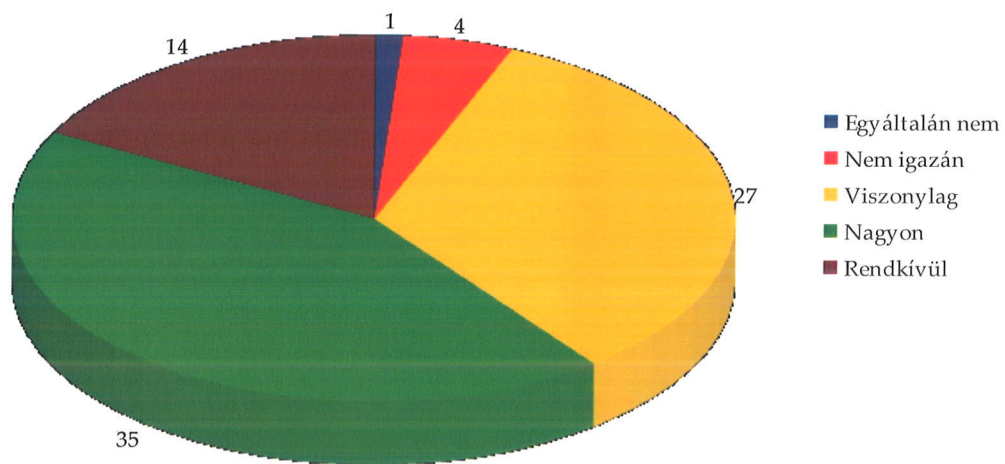
Mennyire elégedett a kapcsolattartás színvonalával?



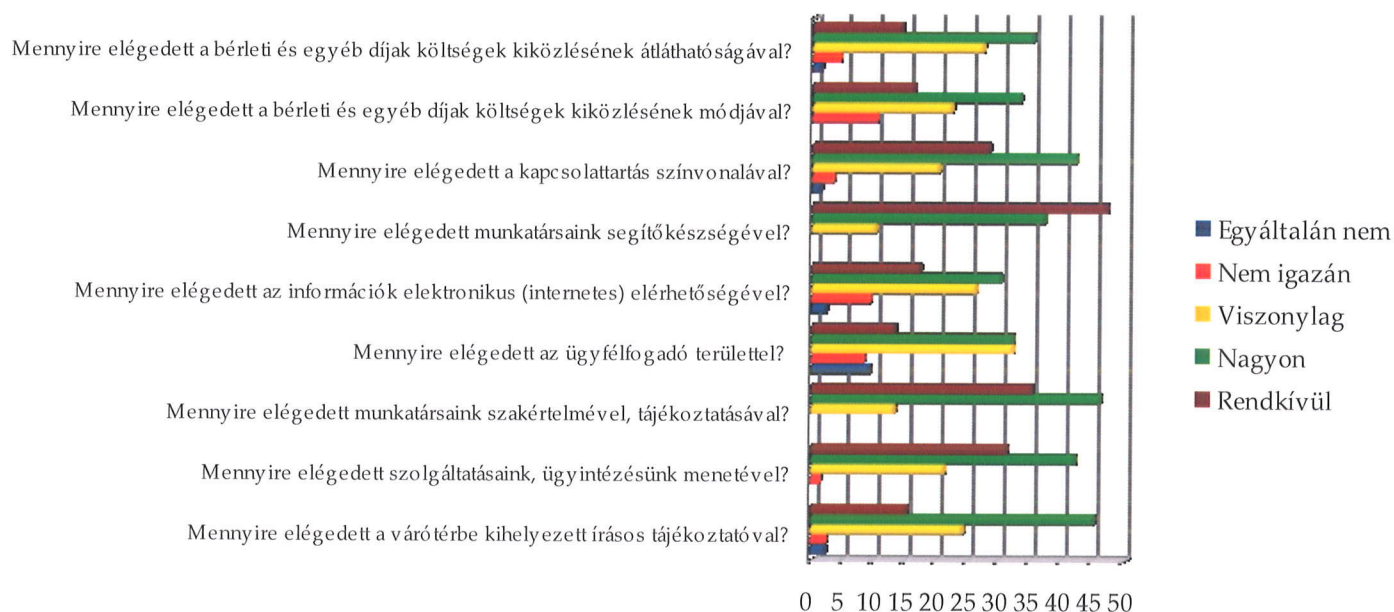
Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségeik kiközlésének módjával?



Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségeik kiközlésének átláthatóságával?



A következő diagram az összes kérdésre adott válaszokat egy diagramban foglalja össze.



5. Átfogó elégedettség

A begyűjtött és összegzett válaszokat elemezve megállapítható, hogy a megkérdezettek véleménye többnyire pozitív volt. Az egyes kérdésekre 81 és 95 darab közötti volt a válaszok száma. Az elégedettnek tekinthető válaszok (*nagyon*, illetve *rendkívül* elégedett) aránya kérdésenként egy esetben nem érte el az 50%-ot (ügyféltér), míg a többi esetben az 56 és 89% között mozgott.

Ki kell emelni két területet (munkatársak segítőkészsége, illetve munkatársak szakértelme, tájékoztatása), ahol a megítélésben nem szerepelt az *egyáltalán nem*, illetve a *nem igazán*, mint válasz, és a *viszonylag* elégedett is csak 14, illetve 11%-ban fordult elő. Alig marad el ettől az értékektől két másik terület (szolgáltatásaink, ügyintézésünk menete, illetve kapcsolattartás színvonala), ahol megjelenik ugyan az elégedetlenség, de nem számottevő mértékben (1, illetve 4%), de az elégedettek aránya 70% fölötti (77, illetve 74%). Az ügyféltéren kívül három másik terület van, ahol az előzőekhez képest nagyobb arányban jelenik meg az ügyfelek elégedetlensége, a kihelyezett írásos tájékoztatók, az internetes elérhetőség, illetve a bérleti díjak kiközlése.

A válaszadók meglegedettségét kifejező vélemény (bár arról nincs adatunk, hogy a felmérésben való részvételt hányan utasították el) abból a szempontból meglepő a számunkra, hogy mivel a bérleti díjak beszedésében és a behajtásában szigorúbb eljárási rendet alkottunk és követtünk, mint azt bérelőink a korábbi években megszokták, az általános meglegedettség csökkenését feltételeztük, amit azonban a vizsgálat nem igazolt.

Az ügyfélfogadás színterét, az ügyfélfogadó helyiségeket lehetőségeink szerint jó minőségben és felszereltségben üzemeltetjük. A szóbeli tájékoztatáson felül, hirdetményi tábláinkon formanyomtatványok, hatályos törvények, helyi rendeletek, házirend kihelyezésével segítjük ügyfeleink tájékozódását, eligazodását, az ügymenetek leegyszerűsítését, valamint törekszünk ezen eszközökkel az ügyintézési idő ésszerű csökkentésére is. Telefonon történő tájékoztatást minden esetben az adatvédelmi törvénynek megfelelően szolgáltatunk.

Tekintettel arra, hogy ügyfeleink többsége manapság is leginkább személyesen az ügyfélfogadási időben ügyintézőink segítségével rendezi ügyeit (és így az ügyfélfogadó, illetve várakozó terek megléte, illetve milyensége befolyásolja megelégedettségét), ezért fontos a megfelelő ügyfélfogadó, illetve várakozó területének kialakítása.

A nagyobb megelégedettség eléréséhez fontos a tájékoztatás minőségének javítása és a tájékoztatásban alkalmazott út helyes megválasztása is. Amíg a felmérések a munkatársak tájékoztatását megfelelőnek tartották, addig az írásos tájékoztatást (díjak kiközlésének módja, illetve az elektronikus úton történő (internetes) szolgáltatások) gyengébbnek ítélték meg.

6. Összefoglalás

Összességében megállapítható, hogy Vagyonkezelő tevékenységével a megkérdezettek nagyobb részt elégedettek. Két terület van, ahol nagyobb az elégedetlenek aránya, az ügyféltér, illetve az elektronikus tájékoztatás. Erre a két területre kell – a többit el nem hanyagolva – jobban összpontosítani, hogy a felmérés és a javító tevékenység párhuzamos folyamata, ami a tevékenység minőségének javulásán keresztül az ügyfelek megelégedettségét is eredményezze.

Köszönetnyilvánítás

Köszönjük minden ügyfelünknek, hogy a felmérés során adott válaszaival segíti azon törekvésünket, hogy a jövőben is meg tudjunk az ügyfeleink által elvárt igényeknek.