

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2014. 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 2014. évi Éves Közszolgáltatási Szerződést (a továbbiakban: Éves Szerződés) a Képviselő-testület a 187/2014. (IV. 17.) KÖKT határozatával fogadta el.

A Keretszerződés 9.1. pontja (Közszolgáltató beszámolási kötelezettsége) alapján a Vagyonkezelő 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 Keretszerződés 3. sz. mellékletében (Jelentések mintája) meghatározott formában és tartalommal az Önkormányzatot tájékoztatni. Az Éves Működési Jelentésben a Vagyonkezelő a kompenzáció elszámolásáról, valamint az Éves Szerződés teljesítésének és a Közszolgáltatási Tevékenység ellátásának tapasztalatairól – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére.

A Vagyonkezelő elkészítette a 2014. évi Éves Működési Jelentést, amely az előterjesztés 2. melléklete.

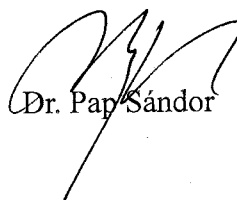
II. Hatásvizsgálat

A Vagyonkezelő a 2014. évi Éves Működési Jelentésében kimutatja túlkompenzálását, amelynek visszautalásáról a Keretszerződés 7.7 pontja rendelkezik.

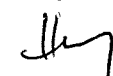
III. Döntési javaslat

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

Budapest, 2015. április „10”


Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző (u.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2015. (IV. 16.) határozata

a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2014. évi Éves Működési Jelentésének elfogadásáról

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – közszolgáltatási szerződés szerinti – 2014. 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

2014. ÉVI ÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS

Budapest, 2014. április

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
I.Általános bevezetés.....	5
II.Naturáliák bemutatása.....	6
1.Ingatlanállomány.....	6
2.Bérlemény-ellenőrzések.....	6
3.Ügyfél-elégedettség.....	6
4.Bérleti szerződések.....	7
4.1.Lakások.....	7
4.2.Nem lakás célú helyiségek.....	7
5.Bérleti díjak.....	7
Lakások.....	7
Nem lakás célú helyiségek.....	8
6.Vételárhátralék kezelés.....	9
7.Parkolásüzemeltetés.....	9
8.Jogi intézkedések.....	9
9.Beszerezések.....	11
III.Eredmények bemutatása.....	13
1.Bevételek.....	13
1.1.Lakások.....	13
1.2.Nem lakás célú helyiségek.....	15
1.3.Egyéb lakásgazdálkodási bevétel.....	17
1.4.Az elidegenítés bevételei.....	17
Lakások elidegenítése.....	17
Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése.....	17
1.5.Vételárhátralék-kezelés.....	18

2014. évi Éves Működési Jelentés

1.5.1.Parkolásüzemeltetés bevételei.....	18
2.Kiadások.....	18
2.1 Dologi kiadások.....	18
Üzemeltetési kiadások.....	19
Karbantartás.....	21
2.2 Felhalmozási kiadások.....	25
IV.2014. évi kompenzáció elszámolása.....	34
V.2015. évi üzleti terv.....	36
VI.2015. évi kompenzáció.....	37
VII.Értékelés.....	38
1.Kezelési Divízió.....	38
2.Műszaki Divízió.....	38
3.Ingatlanjogi Csoport.....	38
4.Városüzemeltetési divízió.....	38
5.Gazdasági divízió.....	39
6.Parkolásüzemeltetési iroda.....	39
Összefoglalás.....	39
Tájékoztató a lakásbérlemények 2014. évi ellenőrzésének tapasztalatairól.....	40
Tájékoztató az ügyfél elégedettség felmérésének 2014. évi tapasztalatairól.....	59

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

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

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

A Keretszerződés – többek között – tartalmazza, hogy az Önkormányzat és a Vagyonkezelő évente, Éves Közzolgáltatási Szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés; a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt: Szerződések) határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy a Vagyonkezelő az éves – közzolgáltatói – tevékenységéről köteles Éves Működési Jelentésben tájékoztatni az Önkormányzatot.

A Vagyonkezelő legfontosabb feladata az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása, üzemeltetése, kezelése, továbbá az ennek során felmerülő műszaki feladatok ellátása, – a lehetőségek figyelembe vételével a megelőző karbantartást, illetve a 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. INGATLANÁLLOMÁNY

1. sz. táblázat

		2013.		2014.	
		január 1.	december 31.	január 1.	december 31.
Lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 194	1 212	1 212	1 177
	társasházban	1 294	1 264	1 264	1 208
	Összesen:	2 488	2 476	2 476	2 385
Nem lakás célú helyiségek		1 981	1 983	1 983	1 979

forrás: az Önkormányzatnak végzett tevékenységek feladási bizonylatai

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma 2014. évben az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult. 2014. december 31. napján az Önkormányzat kizárólagos, illetve közös tulajdonában lévő ingatlanokban 1 177 darab, míg a társasházakban 1 208 darab az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma. Ez az érték a 2014. január 1. napján nyilvántartott állapothoz képest csökkenést mutat. A változás oka, hogy a vizsgált időszakban a műszaki állapotuk, adottságaik miatt lakásgazdálkodásból kivont lakások (64 darab) a lakásállományból törlése kerültek, továbbá 29 darab bérlakást értékesítés miatt töröltünk az állományból. Ezen felül év közben 2 darab lakással gyarapodott az Önkormányzat lakásállománya. (1102 Budapest, X. ker. Liget utca 26. I. emelet 6. és 1101 Budapest, X. ker. Hős utca 15/b. II. emelet 50.)

Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek száma – 2014. december 31. napján – 1 979 darab volt, ami a 2014. január 1. napján nyilvántartott állapothoz képest csökkenést mutat. Az állományban bekövetkezett változást a lakásállományból törölt lakások helyiségállományba kerülése, 7 db helyiség elidegenítése, 6 db helyiség bontása, illetve 93 db helyiségnek a Vagyonkezelő kezeléséből való törlése okozta.

2. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK

2014. évben a lakások ütemezett bérlemény-ellenőrzését már az év elején megkezdjük. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokban 2014. június 30. napjáig a lakott lakások 90%-át ellenőriztük. A teljes lakott lakásállomány bérlemény-ellenőrzését 2014. október hónap végére teljesítettük. A bármely okból sikertelen bérlemény-ellenőrzéseket, illetve az utóellenőrzéseket ezt követően október hónaptól az év végéig folytattuk. A rendkívüli bérlemény-ellenőrzések száma a vizsgált évben 318 db volt.

3. ÜGYFÉL-ELEGEDETTTSÉG

A Vagyonkezelő tevékenységének minőség-ellenőrzésére és a tevékenység hatékonyságát javító intézkedések megtétele érdekében – összhangban a Szerződésekkel –, 2014. évben is nyilatkoztatta a szállítókat és a bérlőket. A vizsgálat során a mintavételezés megkérdezéssel, illetve az ügyfelek személyes kérdőív kitöltésével zajlott. A megkérdezettek több mint egyharmadát szállítói minőségben lévő ügyfeleink tették ki, míg a kétharmadot lakás és nem lakás célú helyiség bérlőink 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 Csoport, a nem lakás célú helyiségek a Helyiséggazdálkodási Csoport készíti elő, köti meg a megfelelő jogi ellenőrzések után, az érvényben lévő jogszabályok alapján. A szerződések módosítása az Önkormányzat, illetve a Bérlő igényei, a bekövetkezett – esetlegesen nem várt – események alapján történik, szintén a jogi szabályozások (hatályos törvények és rendeletek) figyelembe vételével.

4.1. Lakások

2014. évben 265 esetben kötöttünk bérleti szerződést, melyből 65 db új bérbeadás volt, míg 188 db szerződés esetében a bérlő korábban lejárt, vagy felmondott szerződése alapján került sor az újbóli bérbeadásra. A vizsgált időszakban lakáscsere jogcímen 12 db lakás bérleti szerződést kötöttünk.

4.2. Nem lakás célú helyiségek

A helyiségek esetében az év során összesen 126 db bérleti szerződést kötöttünk.

5. BÉRLETI DÍJAK

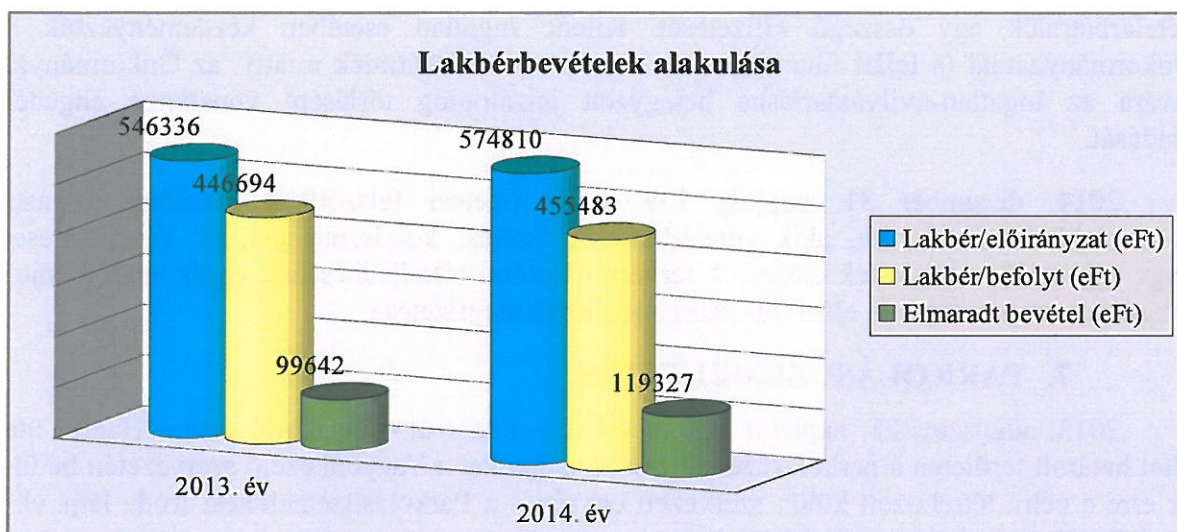
Általánosságban elmondható, hogy a lakás és nem lakás célú helyiségek bérleti díjai évek óta stagnálnak. 2014-ben elindult a 2015. évi lakbérfelülvizsgálat előkészületei, valamint döntés született a nem lakás célú helyiségek bérleti díjának emeléséről.

Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 79 %-os teljesítést mutat.

2014. évi Éves Működési Jelentés

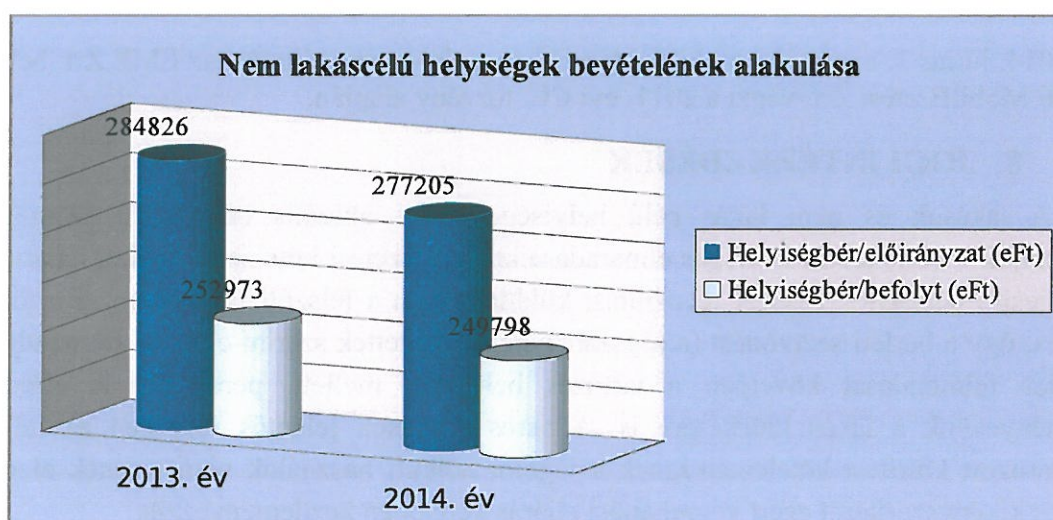
1. sz. diagram



Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 90 %-os teljesítést mutatnak.

2. sz. diagram



A bérleti díjak beszedési hatékonysága (lakás és nem lakás tekintetében összesen) az előző években fokozatosan nőtt. A 2014. évi arány az előző évihez képest nem változott.

6. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

2014. december végéig 81 ügyfél kérte a részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. Kilenc ingatlan esetében kezdeményeztük az Önkormányzatnál (a lejárt futamidő és a kifizetett vételárhátralék miatt) az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog törlésére vonatkozó engedély kiadását.

2014. december 31. napjáig 159 darab fizetési felszólítást küldtünk ki azon lakástulajdonosok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tettek eleget. A tervezett bevétel túlteljesítésének egyik összetevője a felszólítások után történő, előző időszaki hátralékok megfizetése.

7. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS

2013. augusztus 21. napjától a Kerepesi út – Fehér út – Gyakorló utca – Hatház utca által határolt területen a parkolásüzemeltetési feladatokat a Vagyonkezelő szervezetén belül – az erre a célra létrehozott külön szervezeti egység – a Parkolásüzemeltetési Iroda látja el, a rendeletekben szabályozott módon.

A 2014. évben 1 018 db jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást. A hozzájárulások kiadása egész évben folyamatos, de jellegéből adódóan a bevétel jelentős része az év elején és az év végén keletkezik, nem időarányosan oszlik meg. Fontosnak tartjuk megemlíteni, hogy a 2014. évi hozzájárulások jelentős részét a 2013. évben – egyszeri lehetőségként – már kiadtuk. Továbbá fontos megemlítenünk azt a tényt is, hogy a 2015. évi hozzájárulások 40%-a a 2014. év végén került kiadásra.

A tervezett bevétel – a parkolóhelyek 4%-os kihasználtsága mellett – 75,53%-os teljesülést mutat, amelyet az 1. sz. melléklet III. pontjában részleteiben kimutatunk.

2014. július 1. napjától a mobilfizetéssel kapcsolatos szolgáltatást az EME Zrt. helyett a Nemzeti Mobilfizetési Zrt. végzi a 2011. évi CC. törvény alapján.

8. JOGI INTÉZKEDÉSEK

A lakások és nem lakás célú helyiségek havi aktuális bérleti díj számlájában tájékoztatjuk a bérlőket az esetleges elmaradásairól. A fizetési kötelezettségüket határidőben nem teljesítő bérlőknek fizetési felszólítást küldünk, s ha a felszólítás ellenére sem történik teljesítés, úgy a bérleti szerződést (a jogszabályban rögzítettek szerint eljárva) felmondjuk. A szerződés felmondását követően a tartozás behajtása mellett, peres eljárás elindítását kezdeményezünk a lakás kiürítésére is. 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.

2014. évben 415 darab nem peres eljárást (fizetési meghagyásos eljárás, felszámolási eljárás) kezdeményeztük.

2014. évi Éves Működési Jelentés

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

2. sz. táblázat

MEGNEVEZÉS	2014 előtt indított	2014. évben indított	ÖSSZESEN
Peres eljárás	259	116	375
Felszámolás megindítása	33	11	44
Végrehajtási eljárás	349	395	744
Fizetési meghagyásos eljárások	61	354	415

A jogi eljárások száma a parkolásüzemeltetési tevékenység kapcsán megindított eljárások miatt az előző évihez képest jelentősen megnőtt.

A jogi lépések közül – az alábbiakban – a végrehajtásokról kívánunk tájékoztatást adni.

A jellemzően bérleti díj tartozás miatt indult végrehajtások a 2014. évben 66 esetben (melyből 5 db nem lakás célú helyiség volt) fejeződtek be a végrehajtó közreműködésével (a lakás felnyitásával, karhatalom igénybevételevel, illetve az ingóságok raktárba szállításával), vagy önkéntes teljesítéssel (ami az esetek kisebb része volt).

A nem lakás célú helyiségeknél a gazdasági társaságok esetében – tekintettel arra, hogy a tartozás miatti eredménytelen felszólítást követően felszámolási eljárást kezdeményezünk ellenük – végrehajtási eljárás nem indul, hanem többnyire a felszámoló biztos közreműködésével valósulhat meg az érintett helyiségek birtokbavétele.

2014. évi Éves Működési Jelentés

9. BESZERZÉSEK

A 2014. évi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, lebonyolításra, illetve teljesültek (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző divízióink szempontjából csoportosítva).

3. sz. táblázat

megoszlása az egységek között	Közbeszerzési eljárás						Pályáztatás			Összes beszerzés		
	fajtája				után létrejött		zsűri	után létrejött			után létrejött	
	Hirdet- ményes	meghí- vások	keretm- eg-állá- podás	össz- esen	szerző- dés	munka		szerző- dés	munka		szerző- dés	munka
Kezelési divízió	2	2	0	4	3	3	4	4	12	8	7	15
Műszaki divízió	0	6	19	25	48	48	40	47	56	65	95	104
Városüzemeltetési divízió	0	10	0	10	9	11	27	27	38	37	36	49
Szervezési Iroda	1	3	0	4	2	2	0	0	0	4	2	2
Összesen:	3	21	19	43	62	64	71	78	106	114	140	170

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzat, illetve a 2014. évi közbeszerzési szabályzat és a 2014. évi Közbeszerzési terv alapján végezte.

A 2014. évi közbeszerzéseknél - az elmúlt évekhez hasonlóan - a legnagyobb volumenűek darabszámukat, illetve értéküket tekintve, a Műszaki divízió eljárásai.

A második legnagyobb volumenű munkák a Városüzemeltetési divízió eljárásai voltak. Több volt az eljárások száma is az előző évhez viszonyítva, és a szerződések az értéket tekintve is magasabbak.

A 2014. évi beszerzések arányát tekintve, szintén a Műszaki divízió által indított eljárások darabszáma volt a legmagasabb.

A Kbt. előírásainak megfelelően, a 2014. évre irányadó közbeszerzési értékhatárookra tekintettel, a keretmegállapodásos eljárások második körös eljárásai után, a legtöbb

2014. évi Éves Működési Jelentés

eljárásunkat nemzeti eljárásrend szerint a Kbt. 122.§ (7) bekezdés a) pontja alapján hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos, vagy 122/A. §-a szerinti nyílt eljárásban folytattuk le.

2014. december 31. napjáig - az egész év folyamán lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban - egy jogorvoslati eljárás indult a Vagyonkezelő ellen, mégpedig a „Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. objektumainak személy- és vagyonvédelmi feladatainak, valamint portaszolgálatának ellátása” eljárással kapcsolatban. A Közbeszerzési Döntőbizottság határozata december közepén született meg, mely szerint új döntést és új összegezést kellett készítenünk, így 2014. évben ez a közbeszerzési eljárás nem zárult le.

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 és nem lakás célú helyiség bevételek, egyéb lakásgazdálkodási bevételek, valamint parkolásüzemeltetés bevételei bontásban szemléltetjük, továbbá bemutatjuk a kintlévőségek 2014. évre vonatkozó alakulását is.

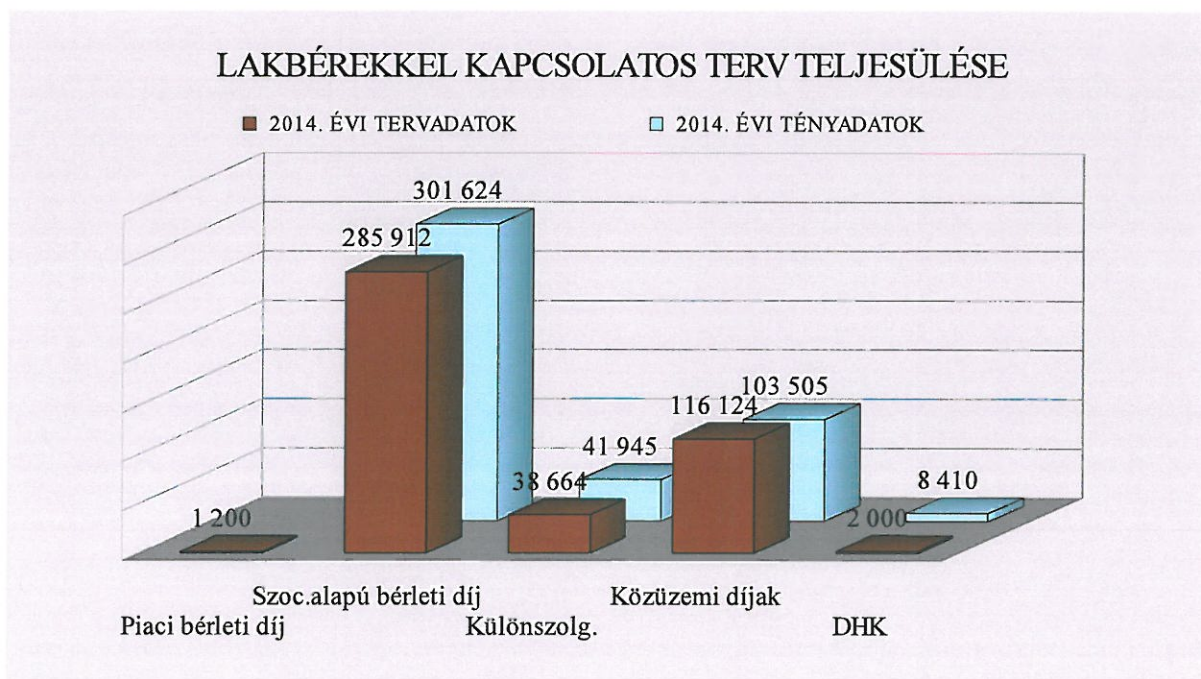
A bevételeket összességében vizsgálva megállapítható, hogy éves viszonylatban a tervezett összeg 121,09%-át szedték be.

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

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 2013. évhez képest. Az előirányzat jelentős változásának oka a jogi tevékenység még hangsúlyosabb alkalmazása, különösen a nem lakás célú helyiségek területén.

3. sz. diagram



2014. évi Éves Működési Jelentés

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

Az 5. sz. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2014. január 01-i valamint a 2014. december 31-i állapotát szemléltetjük.

4. sz. táblázat

MEGNEVEZÉS	2014. évi	
	induló állomány (2014. január 01.)	záró állomány (2014. december 31.)
	(eFt)	
Bérleti díj összesen	358 440	398 070
Víz-, és csatornadíj, személyszállítás, különszolgáltatás., felvonó, fűtés,	178 390	203 049
DHK	135 567	190 564
Hátralék összesen:	672 394	791 683
Hátralék DHK nélkül:	536 827	601 119

A nehéz gazdasági helyzet ellenére a fizetés morál minimális javulást mutat, azonban ennek ellenére a kintlévőség tovább növekszik. Jelentős mértékben torzítja a hátralék növekedésének képét az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé távhő tartozás címén, a bérlők helyett kifizetett 60 245 eFt. Ahhoz, hogy a beszédési hatékonyságról, illetve a hátralék alakulásáról valós képet kapjunk, az elemzést a megfizetett távhőszolgáltatási díj összege nélkül végezzük (a mellékelt táblázatokban természetesen a DHK-nak megfizetett összeg is szerepel).

A 2014. december 31. napi állapot szerint az Önkormányzat *kintlévősége* a lakások tekintetében (a fent említett *Távhőszolgáltatási díj (DHK)* összege nélkül) 601 119 eFt. Ebből a 2014. évi növekmény 64 245 eFt ami 40 438 eFt-tal kevesebb, mint az előző évi. A hatékonyság leginkább a jogi tevékenységnek köszönhető.

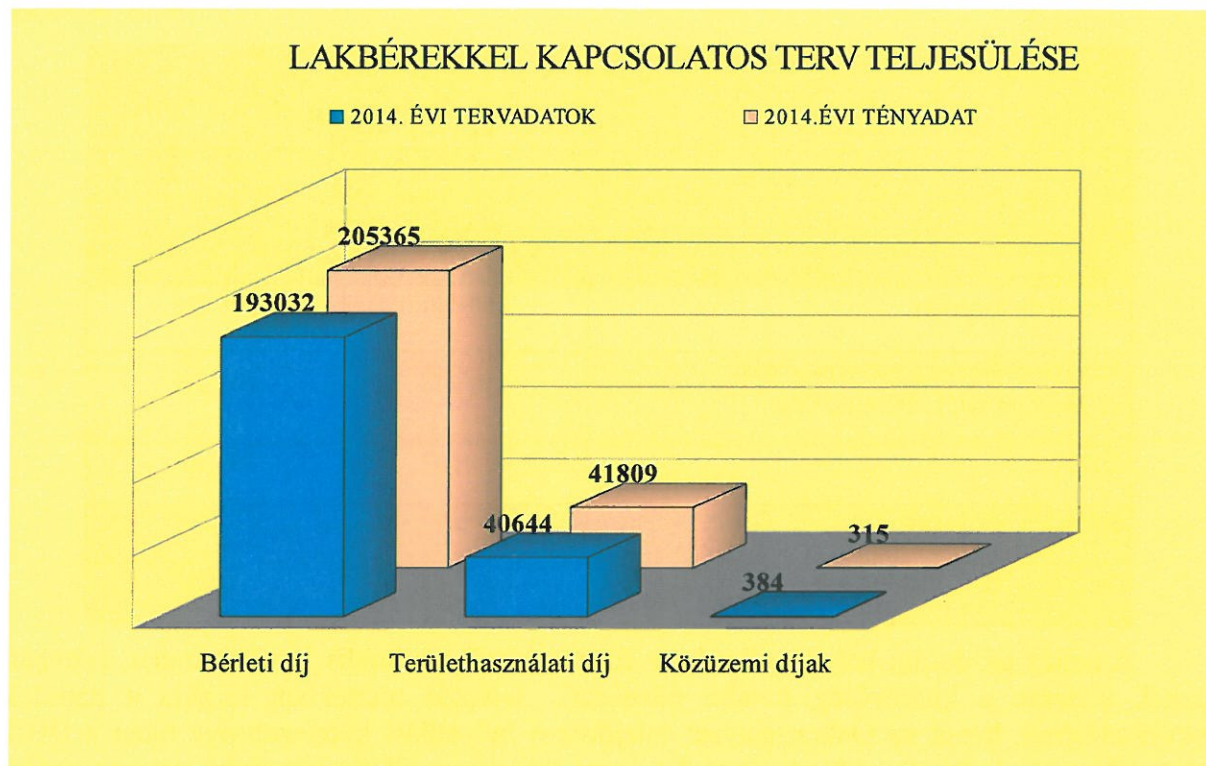
A hátralékos bérlők ellen a szükséges jogi lépéseket folyamatosan megteszük (felszólítás – felmondás – peresítés).

2014. évi Éves Működési Jelentés

1.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó beszedett bevételek (helyiség bérleti díj, víz-és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakásfűtés) összességében a tervezett adatokhoz mérten 126,82%-os teljesítést mutatnak.

4. sz. diagram



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

2014. évi Éves Működési Jelentés

5. sz. táblázat

MEGNEVEZÉS	2014. évi	
	induló állomány (2014. január 01.)	záró állomány (2014. december 30.)
	(eFt)	
Helyiség bérleti díj	304 178	325 362
Területhasználati díj	18 863	20 357
Víz-, és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb	13 484	18 212
Nem lakás célú helyiség összesen:	336 525	363 931

A 2014. december 31-i állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 363 931 eFt, amiből a 2014. évi növekmény 27 407 eFt (az előző évi adat: 30 646 eFt).

1.3. Egyéb lakásgazdálkodási bevétel

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek legjelentősebb része a előző, azaz 2013. évi késedelmi kamatok behajtásából származik, valamint itt jelennek meg a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírások, illetve túlfizetések visszautalása, téves utalások, kamatok, bérleti jog megváltások megállapodás szerinti összegei, kártérítések is.

1.4. Az elidegenítés bevételei

Lakások elidegenítése

2014. december 31. napjáig 9 darab bérlakás elidegenítésére került sor, melyből a vételárát egy esetben egy összegben (5 400 000 Ft), illetve nyolc esetben részletfizetéssel a vételár 10%-nak (4 560 500 Ft) befizetésével részletre vásárolták meg.

2014. december végéig összesen 29 darab vételi kérelem érkezett a bérlőktől. A kérelmekből 3 darab lakás esetében a bérlő által felhalmozott hátralék, 1 darab lakás estében pedig a lakás szolgálati jellege miatt már előterjesztés sem készülhetett, míg a további kérelmekből 9 darabot az Önkormányzat kijelölt elidegenítésre. A fennmaradt 16 darab lakás megvásárlására vonatkozó kérelmek 2015. évben kerülnek előterjesztésre.

2014. december 31. napjáig 22 darab üres lakás pályázati úton történő értékesítési folyamata indult el. A kiírt pályázatok közül 13 darab érvényes és eredményes, a vételárakból befolyt összeg 68 310 000 Ft volt. További kilenc esetben nem volt jelentkező a pályázatra vagy a pályázat eredménytelen volt. A Budapest X., Bolgár u. 12. fszt. 4. szám alatti lakás esetében ugyan eredményes volt a pályázat, azonban a szerződéskötésre nem került sor, mivel a vevő a vételárát nem fizette meg.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2014. december 31. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 17 darab (15 darab helyiség, 2 darab telephely) vételi kérelem érkezett. A kérelmek közül 1 darab helyiség esetében a bérleti jogviszony időközben történt felmondása, illetve 1 darab helyiség esetében a vételi kérelem visszavonása miatt állt le az elidegenítési folyamat. 4 darab helyiséget az Önkormányzat elidegenítésre kijelölt, illetve 9 darab helyiség és 2 darab telephely előterjesztésére 2015. évben kerül sor.

2014. évben 4 darab nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében került sor adásvételi szerződés megkötésére. A vételárakból befolyt összeg 14 275 000 Ft.

2014. december 31. napjáig 6 darab üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség pályázati úton történő értékesítési folyamata indult el. A kiírt pályázatok közül két esetben (Budapest X., Hatház u. 1-11. szám alatti volt óvóhelyek) érvényes és eredményes volt a pályázat. A vételárakból befolyt összeg 210 000 Ft. További négy esetben nem jelentkeztek a pályázatra.

1.5. Vételárhátralék-kezelés

2014. évben vételárhátralék címen beszedett összeg 142 124 eFt, amely a tervezetthez képest több, mint háromszoros teljesítést jelent. Ez a bevétel a részletre vásárolt lakások havi törlesztőrészletéből, és az egyösszegű befizetésekből, az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

1.5.1. Parkolásüzemeltetés bevételei

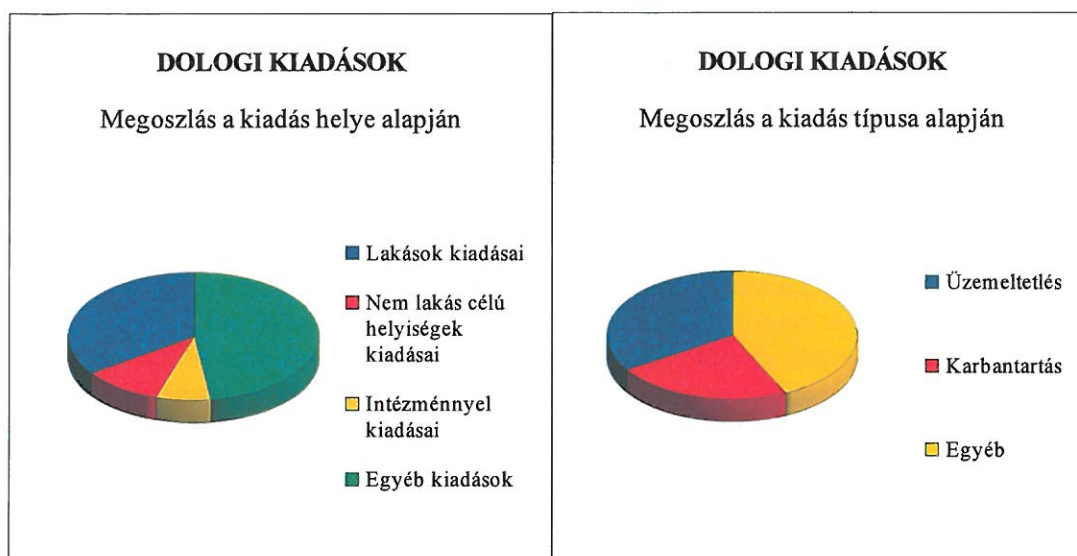
A tervezett bevétel – a parkolóhelyek 4%-os kihasználtsága mellett – 75,53%-os teljesülést mutat, amely összeszerűen 52 132 e Ft. A parkolásüzemeltetéssel kapcsolatos bevételek tervezése új terep volt a 2014. év elején. A 2015. évi becslések készítésekor már tudunk támaszkodni az előző évi adatokra, és ezek alapján pontosabb kalkulációt tudunk előkészíteni.

2. KIADÁSOK

2.1 Dologi kiadások

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

A *dologi kiadások* az alábbi kiadástípusokat tartalmazzák: közüzemi szolgáltatók díjai, közös költség és felújítási alap, gondnoki tevékenység, takarítás, zöldfelület karbantartás, őrzés-védelem, egyéb üzemeltetés, közjegyzői díj, épületbiztosítás. Az éves tervszámokhoz viszonyítva a kiadások a *lakások* esetében 80,9%-os, a *nem lakás célú helyiségek* esetében 83,4%-os, az *intézmények* esetében 89,4%-os, míg az *egyéb* dologi kiadások tekintetében 84,6%-os teljesítést mutatnak.



Üzemeltetési kiadások

A közüzemi szolgáltatók díjai (gázdíj, áramdíj, távhőszolgáltatási díj, víz- és csatornadíj és szippantás, szemétszállítási és kéményseprés díj) teljesítése megfelelő, a tervezettől való eltérés nem tartalmaz kerettúllépést. Tervezéskor különös figyelmet fordítottunk, az előző évi tényadatok, fogyasztási mennyiségi adatok, illetve az áthúzódó tételek vizsgálatára, azok érvényesítésére a 2014. évi költségvetési sorok tervezésekor. A közüzemi költségek közül a gázdíjat (Kolozsvári u. 29-31.), a kéményseprési díjat, a szemétszállítás díjat, a mellékvízmérővel nem rendelkező bérlemények esetén a víz-csatorna díjat, illetve a takarítás költségét a bérlők felé a bérleti díj mellett számlázzuk tovább.

Az üres lakásoknál és az üres nem lakás célú helyiségeknél a közüzemi szerződéseket – költségtakarékossági okokból – az alapidíjak megfizetésének vállalásával kötjük. Azon lakásoknál, illetve helyiségeknél amelyek hosszú távon nem kerülnek hasznosításra, illetve azok esetében, melyeknél más irányú hasznosítási irány fogalmazódott meg, a költségek csökkentése érdekében a szolgáltatási szerződést megszüntetését, valamint a mérőórák leszerelését kezdeményezzük.

Közüzemi díjak esetén megjelenik a bérlők által felhalmozott tartozások tulajdonost érintő sortartásos kezesség felelősségköre, melyet a költségvetés készítésekor figyelemmel kell lenni.

Az év folyamán folyamatos munkát jelentett az illegális áramvételezések felkutatása és megszüntetése. Az illegális áramvételezések többsége a mért hálózathoz történik – azaz a főmérő utáni szakaszon –, vagyis az így fogyasztott áramot a közös területek áramfogyasztásával együtt az Önkormányzat fizeti meg. A következetes és folyamatos ellenőrzéseknek és feltárásoknak köszönhetően a közös területeket érintő elektromos áramfogyasztás csökkenése tapasztalható.

2014. évi Éves Működési Jelentés

A *közös költség* esetében a társasházak felé kifizetett összegek a tervezettnél megfelelően alakultak, a fennmaradó egyhavi díj áthúzódó tétel.

A *gondnoki tevékenység* (Bihari u. 8/c. és Kolozsvári u. 29-31.) soron lévő feladat teljesülése mind a tevékenység hasznosságát, mind a keretfelhasználást tekintve (95%) megfelelő. A Bp. X. Bihari út 8/c. szám alatti ingatlan esetében 2014. évben folyamatosan, a Bp. X. Kolozsvári u. 29-31. szám alatti ingatlan esetében 2014. április 1. napjától történik a tevékenység elvégzése.

A *takarítási* tevékenység pénzügyi teljesítése elmaradásának oka, hogy a takarító vállalkozó 2014. évi teljesítéséből több számla kifizetése 2015. évben várható. A takarítási tevékenység elvégzésére éves szerződéseket kötünk nyílt közbeszerzési eljárást követően. 2014. évben a közbeszerzési eljárás elhúzódása miatt a takarítási tevékenység ellátására kötött (és időközben lejárt) szerződést meg kellett hosszabbítani, hogy az önkormányzati tulajdonú képező lakóingatlanok és helyiségek takarítási feladatainak ellátása zavartalanul folytatódhasson. A vállalkozóval kötött takarítási szerződést 2014. szeptember 30. napján, hibás teljesítés miatt felmondtuk. 2014. október 1. napjától a közbeszerzési eljárás nyertesével egy (1) évre szóló szerződés jött létre.

A *távfűtés* soron az időarányos felhasználás a tervezett összegen belül maradt, mivel a Lakáskonceptió elfogadásával és végrehajtásával megindult a távfűtéses lakások bérbeadása és értékesítése, így az üres lakásokkal kapcsolatos távfűtési kiadások csökkentek. A Vagyongazdálkodó jogászai hosszú időn keresztül vizsgálták milyen módon mentesülhetne az Önkormányzat ettől a teherrel, azonban a DHK által indított perek – bár első fokon több az Önkormányzat pernyertességével zárult – másodfokú ítéletei a jogszabályi háttérnek megfelelően rendre a DHK-nak kedveztek, így kikerülhetlenné vált a bérlők által felhalmozott távhődíjak megfizetése.

Külön soron jelenik meg az Önkormányzat, mint helytállásra kötelezett által kifizetett (a bevételeknél is említett) *távhődíj* – DHK, amely a 2014. évben 60 245 eFt volt. Az összeg a kerületi bérlők által meg nem fizetett, mintegy három évet átfogó távhődíjak összege.

Az *egyéb üzemeltetés* soron azokat a lakásgazdálkodás során felmerülő, egyedi kiadásokat szerepeltetjük, amelyek a nevesített költségeken túl eseti jelleggel merülnek fel. Ilyen költségek többek között a lakások és nem lakás célú helyiségek végrehajtással foganatosított kiürítésével kapcsolatosan felmerülő költségek (nem a végrehajtási díjak!), például, végrehajtáshoz kapcsolódó szállítási költségek, illetve a visszamaradt lomok elszállításának költsége, illetékek megfizetése, konténeres szemétszállítás, közbeszerzéshez kapcsolódó díjak, liftüzemeltetés díja, fertőtlenítés díja, rágcsálómentesítés díja, rovar- és bogármentesítés díja, stb.

A *közjegyzői díj* soron azon – a lakásbérleti szerződések megkötésekor, illetve módosításakor kötelezően jelentkező – közjegyzői okiratba foglalás díja jelenik meg, ahol a közjegyzői okiratba foglalás költségét az Önkormányzat átvállalta. Erre 2014. évben tizenhét esetben (pl. Noszlopy utcai bérlők kihelyezése, illetve a Terebesi erdőben élők elhelyezése kapcsán bérbe adott lakások) esetében került sor.

2014. évi Éves Működési Jelentés

Az *épületbiztosítás* (lakóépület biztosítás) díja kiegyenlítése 2014. június hónapban (szerződés szerint) a teljes biztosítási időszakra (2014. 06. 11.– 2015. 05. 31.) megtörtént. Az épületbiztosítást 2015. június 1. napjától az Önkormányzat köti meg.

A *lakó- és nem lakóépületek zöldterület karbantartása* sor jellemzően a kaszálás, a bokrok, ecetfák, özönnövények irtási, és a zöld hulladék elszállítási feladatait, illetve a gallyazási, fakivágási, és ültetési munkálatok költségét foglalja magában. A keretfelhasználás mértéke 2014. évben a tervezett szerint alakult

Üres lakás ellenőrzés, vagyonvédelem soron lévő keretösszeg biztosítja az üres lakások 48 órás visszatérő rendszerben történő ellenőrzését, amellyel az illegális lakásfoglalásokat kívánjuk megelőzni, illetve annak észlelése esetén azonnal tudunk a lakásfoglalókkal szemben intézkedni. Itt jelenik meg továbbá a lakásgazdálkodási feladatok teljesítéséhez kapcsolódó (végrehajtási eljárás, vagy egyéb esetenként felmerülő) személyi védelem költsége is. A keretfelhasználás igen alacsony százalékának egyik oka, hogy a lefolytatott közbeszerzési eljárásban a nyertes vállalkozó által megajánlott ár jelentősen alacsonyabb, mint a tevékenységet korábban végző vállalkozó ára. A másik ok az, hogy az elvégzett munka teljesítésének igazolásakor érvényesítettük a számlaösszeget csökkentő észrevételeinket.

A *nem lakás vagyonvédelem* soron a nem lakás célú ingatlanok (S1 terület) őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg. A keretösszeg tervezésekor tartalékot is képeztünk az év folyamán felmerülő feladatokra is (például a volt Qualitas Gimnázium területének őrzése).

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

A *vételárhátralék-kezelés csekkdíja* fedezi az év elején, a meghatározott törlesztőrészletek ismeretében teljes körűen (*ügyfél neve, ingatlan címe, törlesztőrészlet összege*) kitöltött és vágott csekkek (amit az egyenleggel és egy darab kitöltetlen csekkel küldünk meg az ügyfeleknek), továbbá az az 1 000-1 500 db üres, vágott csekk költségét (a részletfizetéshez, végtörlesztéshez...).

A *földhivatali ügyintézés* elnevezésű sor nyújt fedezetet az adásvételi szerződések benyújtására, a lakásállományból törölt lakások, illetve a lakásösszevonások ingatlan-nyilvántartási eljárásának megindítására, a tulajdonos változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésére, a jogok és tények bejegyzése és feljegyzése céljára, hiteles tulajdoni lap és térképmásolat beszerzésére, valamint jogi ügyek rendezésére.

Karbantartás

A karbantartási tevékenységet, a feladatokat tekintve, kétfelé bonthatjuk:

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munka: a lakás és nem lakás célú ingatlanokra 2014. évben 2 200 db hibabejelentés érkezett, amely hibákat elhárítottunk. A legtöbb hibaelhárítási feladat a tiszta önkormányzati tulajdonú ingatlanokban keletkezett, amelyek műszaki állapota kifejezetten rossznak mondható. A költségek egy részének pénzügyi rendezése áthúzódott 2015. január hónapra.

2014. évi Éves Működési Jelentés

Tervezett karbantartás: 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.

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

Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

A gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkákat a bejelentéseket követően folyamatosan elvégeztettük.

Tervezett karbantartási munkaként az alábbi feladatokat végeztük el:

- méretlen gázvezeték cseréje és szabványossá tétele (Maglódi u. 32-36. III.-IV. ép., Kőér u. 34., Gyömrői út 57.);
- statikai megerősítések (Szlávy u. 39 pince földem megerősítése II.ütem);
- víz- és csatorna strangcsere (Maglódi u. 32-36. II. ép., Bolgár u. 10.);
- elektromos fővezeték csere (Maglódi u. 38. III. és IV. ép., Bánya u. 20.);
- kaputelefon rendszer kiépítése (Kőér u. 34.);
- közös terek, lépcsőházak festése (Kolozsvári u. 29-31., Kőér u. 34.).

Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

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

Tervezett karbantartási munkaként az Üllői út 128. – CBA üzlet, és az Újhegyi sétány 14/a – Szolgáltatóház) lapostetejének felújítása készült el, amelyek pénzügyi teljesítése – részben – 2015. januárra húzódott át.

S1 karbantartás

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

- a pincerendszer főtájának vizsgálata (43-60 és 65-80 járatok);
- a Halom utca 42. 3-as épület tetőfelújítása (szarufák síkba igazítása, tetőfólia beépítése, cseréplécek és cserépfedés cseréje, bádogos szerkezetek (ereszcsatorna, ereszbádog) cseréje ;

2014. évi Éves Működési Jelentés

- a Bánya utca 35. 9-es épület bádogos szerkezetek cseréje, függőeresz csatorna cseréje, ereszdeszkázat javítása, cseréje;
- a Bánya utca 35. területen balesetveszélyes útburkolatok javítása, kátyúzása;
- homlokzatok veszélytelenítése (leváló vakolatok leverése);
- Bánya utca 35 bejárati kapunál lévő sorompó javítása;
- Halom utca 42 bejárati kapu javítása.

Intézmény karbantartás

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

A *gyorsszolgálati*, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) kerültek elvégzésre.

Az intézmények nyári zárva tartási ideje alatt az alábbi *tervezett (nyári) karbantartási feladatok* elvégzésére került sor:

- Fekete István Általános Iskola (Harmat u. 196-198.): tornatermi folyosó PVC burkolatának cseréje (135 m²);
- Bem József Általános Iskola (Hungária krt. 5-7.): 3 db tanterem PVC burkolatának cseréje (160 m²);
- Hét kőbányai bölcsőde főzőkonyhájának tisztasági festése;
- Széchenyi István Általános Iskola (Újhegyi sétány. 1-3.): egy szárnyban a vizes blokkok felújítása (alapvezetékek és strangok cseréjével);
- Kada Mihály Általános Iskola (Kada u. 27-29.): fiú és lány mosdók felújítása (alapvezetékek és strangok cseréjével);
- Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.): két csoportszobához tartozó vizesblokk felújítása;
- Kertvárosi Általános Iskola (Jászberényi út 89.): a tanári szoba bővítése és egy tanterem tornaszobává alakítása;
- Zsivaj Óvoda és Apró Csodák Bölcsőde (Zsivaj u. 1-3.): radiátorvédő rácsok készítése;

2014. évi Éves Működési Jelentés

• Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány. 15-17.): foglalkoztató kialakítása az aulában.

Elkészítettük a 2014. évben esedékes (kötelezően előírt) érintés-, tűz- és villámvédelmi felülvizsgálatokat és azok alapján a minősítő iratokat. A felülvizsgálatok során feltárt hibák, hiányosságok kijavítása 2015. évben valósul meg.

Egyéb dologi kiadások

Gergely bánya bérleti díj

Az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között fennálló megállapodás alapján fizetett bérleti díj.

Átalánydíjak

A Vagyonkezelő közszolgáltatási tevékenységeinek ellátásával finanszírozása a közszolgáltatási szerződésnek megfelelően. A 2014. december havi átalánydíj 2015. január hónapban került kifizetésre.

Értékbecslés

A Vagyonkezelő összeférhetetlensége miatt megrendelt értékbecslések.

KÖZOP 5.5.0 pályázat bonyolítás

A KÖZOP – 5.5.0 projekt (Budapest Főváros X. kerület, Mázsa tér, Liget tér intermodális csomópont vizsgálata) koordinálási feladatára az Önkormányzat a Vagyonkezelőt bízta meg, amely szerződés szerinti második számlázása még nem történt meg, 2015. év elejére húzódik át a pénzügyi teljesítés.

Kátyúzások, gyorsjavítások

A közutak és járdák hibáinak javításár, valamint lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatokat (oszlop állítás, lépcső javítás, szikkasztó árok ásás, víznyelő tisztítás stb.) végeztettük el a közútkezelővel egyeztetve. A közbeszerzési eljárás során kiválasztott kivitelező szerződése 2015. március 31. napjáig hatályos. A munkavégzés folyamatos, a költségfelhasználás időarányos.

Mázsa u. úttest beszakadás

A 2011. december 12. napi beszakadást követő további intézkedésekre biztosított összeg. 2014. évben a Monori utca korábbi, a kihelyezés óta megrongált és „eltüntetett” korlátozásának tartósabb újraépítése történt meg júliusban, melynek megvalósítása a villamospótló buszok terelése miatt igényelt hosszabb egyeztetést.

Felfestések, prizmák

Elsősorban a meglévő, kopott burkolati jelek újrafestésére, a veszélyes csomópontok és gyalogátkelőhelyek jelölésének felújítására került sor a közútkezelővel és a forgalomtechnikai

2014. évi Éves Működési Jelentés

kezelővel (BKK) történt egyeztetés alapján. A munkákat igény szerint áprilistól októberig folyamatosan végezték.

Utcanév táblák, tájékoztató táblák

A régi utcanévtáblák pótlására és újak, illetve tájékoztató táblák kihelyezésére szolgáló keret. A munkákat – igény szerint – áprilistól novemberig végeztük, mely során nem csak a táblák készítettük el, hanem azok kihelyezéséről is gondoskodtunk.

Karácsonyi díszkivilágítás

Az elmúlt évekhez hasonlóan 2014. évben is kigyúltak a karácsonyi fények Kőbányán. Advent első vasárnapjától (november 30.) – a közvilágítás bekapcsolásának időpontjában – az Újhegyi sétány és a Kőrösi Csoma sétány ismét ünnepi díszvilágításba öltözött, s tette ezt egészen vízkeresztig (január 6.).

Óhegy park geofizikai felmérése

A talajmozgás megfigyelésére 2011. évben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetésére, mérési eredmények feldolgozására, negyedévente jelentések megküldésével (felszín közeli üregesedés), valamint a bányahatóság által előírt negyedéves vizsgálatok (Polgármesteri Utasítás) elvégzésére. A pályázatokat lefolytattuk, a szerződéseket megkötöttük, a munka folyamatos.

2.2 Felhalmozási kiadások

Ezen kiadások között tartjuk nyilván az Önkormányzat költségvetésében szereplő felújítási és beruházási munkákat. A 2014. évi pénzügyi teljesítés 87,8%-os, amelynek legfőbb oka, hogy az Önkormányzat pénzügyi teljesítése áthúzódik a 2015. év elejére.

A felhalmozási kiadásokat, megoszlásuk szerint az alábbi diagramokban szemléltetjük:

6.sz. diagram





2.2.1 Beruházások

Faültetés

A közbeszerzési eljárást követően az 591 fa – melyek helyét a Polgármesteri Hivatal határozta meg – ültetése április hónapban megtörtént, a fenntartás fedezete 2014. évre biztosított volt.

Felhalmozási feladatok tervezése

A keret teljes egészében felhasználásra került (pénzforgalmi tekintetben a módosított keret mintegy 50%-ban teljesült, ami abból adódik, hogy a maradvány a 2015. év elején kerül elszámolásra).

Az alábbi feladatok teljesültek:

- Janikovszky Éva Általános Iskola ebédlő bővítésének tervezése;
- Zsivaj u. 2. orvosi rendelő felújítási munkáinak tervezése;
- Kada u. 27-29. iskola és óvoda tetőfelújítás tervezése;
- Keresztury Dezső Általános Iskola tetőfelújítás tervezése;
- Bihari u. 23. – Törekvés SE fűtés korszerűsítésének a tervezése;
- Hölgý utca 22. lakóépület felújításának tervezése;
- útfelújítások tervezése (Liget u., Gitár u., Szegély u., Kelemen u., Újhegyi ltp. belső útjai, Harma köz, Sellő u., Ökrös u., Előd köz, Vajda Péter u., Bánya u.);
- Takarékné utca – vízelvezetés tervezése;

2014. évi Éves Működési Jelentés

- Harmat köz és a Tavas utca – parkoló kialakítása;
- Ihász utca – egyirányúsítás tervezése.

Gyakorló utca 22. szám előtti parkoló kialakítása

A Képviselő-testület a 2013. évi pénzmaradvány terhére év közben biztosította az összeget. A terv elkészült, jelenleg az engedélyezési eljárás folyik. Gyalogátkelőhely kiépítése

Az aljegyző úr tájékoztatása szerint a tervezettség előkészítése a Polgármesteri Hivatalnál folyamatban van. Társaságunk semmilyen dokumentációt nem kapott a végrehajtandó feladatról, ezért a munka 2014. évben elmaradt.

Halas utca útépítés

A tervek – a tervezési munka pályáztatását és a tervezést követően – májusra elkészültek. A szükséges pályáztatás után a kivitelezés – mely során a korábbi rossz felületű beton útpálya aszfaltburkolatot kapott – augusztus végére befejeződött.

Harmat köz – parkolóépítés

A tervezésre a pályázatot lefolytattuk, a tervek májusra elkészültek. A parkoló egy része – bár közterület jellegű – a társasházak telekhatárain belül helyezkedik el, ezért szükség volt a tulajdonosi hozzájárulások megszerzésére is. A kivitelező kiválasztását követően a kivitelezés augusztus elején megkezdődött, s még abban a hónapban be is fejeződött. A korábban murvás területen most kulturált körülmények között lehet parkolni.

Közvilágítás kiépítése

A szükséges pályáztatás, tervekészítés és engedélyezés után elkészült a Hatház utca, Halas utca, Ihász utca és a Kerámia utca egy-egy szakaszának, valamint a Pongrác út 19., orvosi rendelő előtti területen a közvilágítás fejlesztése. A Gyakorló utcába tervezett közvilágítás a Fővárosi Önkormányzat hozzájárulásának elhúzódása miatt elmaradt, annak költségkerete nem került felhasználásra.

Közvilágítás kiépítése – 4 db játszótéren

A játszótér kialakításokat a KÖKERT Kft. tervezte. A játszóeszközök elhelyezési terveinek ismeretében indulhatott meg a munka. A szükséges pályáztatás, tervekészítés és engedélyezés után szeptember közepére elkészült az Óhegy park, a Vásárló utca, a Gépmadár utca és a Tavas utca megjelölt játszótérenek közvilágítása.

Lechner szobor környezetének rendezése

A Polgármesteri Hivatallal történt többszöri egyeztetés után április végén állt rendelkezésre a megvalósítandó feladat terve, s így a pályáztatást akkor indíthattuk meg. A szobor avatásának idejére az előírt feladatot elvégeztük. A költségkeret hiánya, valamint a Kőrösi Csoma Sándor út felújítása miatt a járda átépítése elmaradt.

2014. évi Éves Működési Jelentés

Szárnyas utca – csatornaépítés

A vízjogi létesítési engedélyhez szükséges tervek 2013. évben elkészültek és engedélyezésre a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatósághoz, mint engedélyező hatósághoz benyújtásra kerültek. A terveken kidolgozott megoldás a Szárnyas utca teljes hosszában megszünteti korábbi jelentős vízállásokat és hosszú távra szól. A padkafolyóka elemek víznyelőaknába gyűjtik a vizet, ahonnan gyűjtőcsatornával a meglévő gyűjtőcsatornákra kötve a Zágrábi utca főgyűjtőcsatornájára csatlakozik. A területen közel 500 fm csatorna és 35 db akna elhelyezésére, illetve kiépítésére kerül sor.

A hatóság 2014 év eleji átszervezése miatt az engedélyezési eljárás elhúzódott, és 2014. március 31. napi dátummal adták ki a vízjogi engedélyt. Az engedély jogerőre emelkedésével egy időben a kivitelezésre kiírtuk a közbeszerzési pályázatot, mely 2014 júniusában eredményesen lezárult. A munkák 2014. június végén kezdődtek, melyhez biztosítanunk kellett a közművek mellett a régészeti szakmai felügyeletet is. Nagy gondot okoztak a felszín alatt korábban felhagyott közmű vezetékek, melyek jelentősen lassították a kivitelezést, mert sokszor azt sem lehetett tudni, hogy élő vagy felhagyott vezetékot találtunk.

A kivitelezési munkák az év elején meghatározott határidő előtt egy hónappal, augusztus végére befejeződtek. Az előzetesen biztosított keretösszegeből pedig több, mint 2,5 millió Ft-ot sikerült megtakarítani, azaz költségkereten belül valósult meg a beruházás.

Szárnyas utca – parkolóépítés

A tervek elkészítése és engedélyeztetése a Polgármesteri Hivatal feladata volt. A feladat végrehajtásához szükséges építési engedélyt és terveket május hónap végén kaptuk meg. A kivitelező kiválasztására a közbeszerzési eljárást megindítottuk, a pályázatot júliusban eredményesen lezártuk. A munkák augusztus elején megindultak, s október elejére befejeződtek. Az eredetileg 233 új parkolót tartalmazó tervet helyett összesen 237 db új parkoló épült. A kivitelezés során meg kellett néhány olyan problémát oldanunk, melyet a tervezéskor nem sikerült, így az épületek ablakainál lévő parkolók nem kerültek kiépítésre, viszont – lakossági kérésre – a Zágrábi utcában több parkoló épült.

Tavas utcai parkolóépítés

A tervek – a szükséges egyeztetésekkel – júniusban elkészültek. Az új parkoló kialakítása során arra törekedtünk, hogy a területen eredetileg 32 db személygépkocsi parkolását biztosító helyen több, szabályos parkolóhely valósulhasson meg. A felújítandó parkoló közúti forgalmi kapcsolata nem változott, az új parkoló kialakítása, és a kiosztás rendszere lehetővé tette (4 sávban) 42 db személygépkocsi parkolóhely kialakítását. A kivitelezésre kiírt pályázat eredményesen lezárultát követően, augusztus végére elkészült az új parkoló, melyet a lakosság nagy örömmel fogadott.

Óhegy park – futópálya kialakítása

A tervek elkészítése és engedélyeztetése a Polgármesteri Hivatal feladata volt. Az építési engedélyt június végén adta ki a hatóság. A közbeszerzési eljárást követően a munka csak augusztus végén kezdődhetett meg. A tervezési és időjárási problémák, valamint az

2014. évi Éves Működési Jelentés

elkészült részek rongálása miatt csak október végére készült el az 1 m széles, 1 400 m hosszú pálya. A pályát az elkészültétől folyamatosan használja a lakosság.

BÁRKA Humán Szolg. Központ – Védőnői Szolgálat helyiség kialakítás

A Zsivaj utcai rendelőből kiköltöző Védőnői Szolgálat új helyiségei a Körösi Csoma Sándor út 43–51. sz. alatti helyiségben kerültek kialakításra, a helyiség teljes felújításával.

Gézengúz Óvoda – utcai kerítés

Az óvoda előtti terület egy részét egy kerítéssel és új kapuval az óvoda udvarához csatoltuk, kaputelefon rendszer kiépítésével.

Janikovszky Éva Általános Iskola „A” épület – étkező bővítése

Az iskola „A” épületében található étkező bővítése történt meg, egy toldaléképület építésével.

PSZK kialakítása a Keresztury Dezső Általános Iskolában

Az „A” épület első emeletének egy részén kerültek kialakításra a PSZK helyiségei. Felújításra került összesen 577 m², ebből az irodák területe 163 m², a kiszolgáló helyiségek (folyosók, vizesblokkok, egyébek..) területe 414 m². A felújítás során új elektromos hálózat került kiépítésre, a vizesblokkokban teljes mértékben megújult az épületgépészeti rendszer, a burkolatok és a szaniterek. Az irodák aljzata PVC burkolatot kapott, míg a meglévő parketta burkolatok csiszolva és lakkozva lettek. A nyílászárók az asztalos felújítás után új mázolást kaptak, a falfelületek tisztasági festést.

Noszlopy u. 15-17. és Gergely u. 102. bontása

Gergely u. 102. épület és a kiürített Noszlopy u. 15-17. „B” épület elbontása megtörtént. Az „A”, a „C” és a „D” épület bontását akkor tudjuk megkezdeni, amikor az épületben lakók kiköltöztek (a „D” épületben egyetlen bérlő lakik csak, akinek kiköltöztetése a végrehajtás keretén belül várhatóan 2015. évben megtörténik).

Önkormányzati lakóépületekbe kamerarendszer

A Kolozsvári 29-31. szám alatti ingatlanon 2007 óta már üzemel kamerarendszer, aminek a fejlesztése mellett az alábbi kilenc (9) ingatlanban végeztük el kamerarendszer telepítését: Bihari út 8/c; Halom utca 9.; Halom utca 40.; Kőbányai út 47.; Kőér utca 34.; Kőér utca 42.; Maglódi út 23.; Maglódi út 25.; Maglódi út 49–51.

S1 – beruházás

A 2013. évről áthúzódó tétel pénzügyi teljesítése a 2014. évben történt meg.

2.2.2 Felújítások

Járdafelújítás

A felújításra kerülő járdákat a Polgármesteri Hivatallal egyeztetjük el. A járdák felmérése, majd a közbeszerzési eljárás lefolytatása után a nyáron kilenc (9) utcában több, mint 2 000 m² új járdaival sikerült a gyalogos közlekedés biztonságán javítani.

2014. évi Éves Működési Jelentés

Lavotta lakótelep felújítási munkái

Az elvégzendő feladatok felmérését és a KÖKERT Kft.-vel történt egyeztetést követően megtörtént az új padok kihelyezése, a burkolatok javítása, a zöldterületek felújítása, mellyel az ott élők komfortérzete jelentősen javult..

Óhegy park veszélyelhárítási munkái

A két éve kialakított akna közelében megtörtént a hatóság által kért szellőztetés kiépítése, valamint több helyen közethorgonyzásra is sor került.

Helyi utak felújítása – Útfelújítási program

A Gyöngyike utca és a Pongrác 9. ltp. „A” jelű útjának felújítására – tekintettel arra, hogy a tervdokumentáció rendelkezésre állt – a közbeszerzési eljárást már áprilisban lefolytathattuk. A munkák júniusban befejeződtek. A Polgármesteri Hivatallal egyeztetett további utcák felújításához a tervek (a szükséges hozzájárulásokkal együtt) májusra készültek el. A kivitelező kiválasztására a közbeszerzési eljárást megindítottuk, a pályázatot júniusban eredményesen lezártuk. A Gitár utca (Jászberényi út – Maglódi út), Liget utca (Harmat utca – Ónodi utca) és a Kelemen utca (Vaspálya utca – Cserkesz utca) felújítási munkái július közepén megindultak, s augusztus végére befejeződtek. A megmaradó összeg átcsoportosításra került az Óhegy park futókör kiépítésére.

Csupa Csoda Óvoda – nyílászáró csere

Az elavult homlokzati nyílászárók teljes cseréje történt meg korszerű, hőszigetelt műanyag nyílászárókra. Az új nyílászárók beépítésével együtt a párkányok, takarólecek cseréje is megtörtént. A csoportszobák déli homlokzatára „Z” lamellás árnyékolók kerültek föl.

Kerepesi út 67. – orvosi rendelő felújításának tervezése

A meglévő épület pincéjének vasbeton szerkezete és fűdémpaneljei megtartásra kerülnek, a felette lévő földszinti szerkezet teljes mértékben elbontásra kerül, helyére új, vasbeton pillérvázazás gáz szilikát kitöltő falazatú szerkezet épül. Kialakításra kerül felnőtt és gyermek házi orvosi rendelő 545 m² alapterülettel. A pincés szint irattár funkciót kap 616 m² területen. Az épület engedélyezési tervei elkészültek, a kiviteli tervek készítése folyamatban van.

Vaspálya utca 8–10. – óvoda és bölcsőde felújításának tervezése

A tervezési program kialakításához, illetve pontos meghatározásához döntés-előkészítő tanulmányok elkészítése vált szükségessé, amihez helyszíni feltárásokat is el kellett végezni. Az első tanulmánynak arra kellett költségbecsléssel több megoldási javaslatot adnia, hogy a homlokzat felújítása milyen műszaki megoldással történjen. A második tanulmánynak a bölcsőde bővülésével megszűnő óvodai tornaszoba elhelyezésére kellett választ, illetve megoldást ajánlania.

Ezt követően került meghatározásra az az érintettekkel egyeztetett tervezési program (előterv, engedélyezési terv és kiviteli terv) amely alapján a tervezési feladat pályáztatására

2014. évi Éves Működési Jelentés

sor került. A pályázatát követően 2014. szeptember 15. napján kötöttük meg a tervezési szerződést, mely alapján az alábbi tervezési feladatokat kellett elvégezni:

- az épület komplett energetikai felújítása a 2015. évben érvényben lévő előírásoknak megfelelően (lapostető hő- és vízszigetelése; új homlokzati szendvicspanel rendszer készítése; homlokzati végfalak utólagos hőszigetelése; homlokzati nyílászárók cseréje);
- a volt óvodai tornaszoba helyén bölcsődei csoportszoba kialakítása;
- új tornaszoba kialakítása az épületen belül, a helyiségek átcsoportosításával;
- a helyiségek, belső terek burkolatainak (hideg és meleg) cseréje (padló, fal), belső nyílászárók cseréje, festés;
- a gépészeti vezetékek teljes cseréje (víz, csatorna, fűtés alap- és ágvezetékek is);
- a meglévő főzőkonyha (150 fős) konyhatechnológiai felújítása;
- az étellift felújítása, szükség szerinti cseréje;
- az elektromos hálózat (erős- és gyengeáram) teljes cseréje szerelvényekkel (a „Szemünk Fénye” lámpatestek kivételével), riasztó kiépítése, villámvédelmi rendszer kiépítése;
- külső teraszok, járdák burkolatainak cseréje;
- az óvoda emeleti részén menekülő lépcső készítése.

Az engedélyezési (és később, a kiviteli) tervek készítése során folyamatosan egyeztettünk az intézmények vezetőivel.

Az engedélyezési tervdokumentációt tervező 2014. december 5. leszállította, és 2014. december 8. napján töltötte fel az ÉTDR-be.

Zsivaj utca 2. – orvosi rendelő felújítása

Az épület homlokzati nyílászáróinak cseréje korszerű műanyagra, valamint a homlokzat hőszigetelése készült. A tető rétegrend teljes elbontása után új, hőszigetelt került kialakításra új csapadékvíz elleni szigeteléssel. Az elektromos hálózat (erős és gyenge áram, világítási és installációs szerelvények) teljesen felújításra került. A fűtési rendszer teljes mértékben megújult. A fűtés-hűtést a tetőn elhelyezett hőszivattyú biztosítja fan-coil berendezésekkel, gázkazán rásegítéssel. A víz-csatorna hálózatot – a korábban felújított szakasz kivételével – cseréltük. A vizesblokkok gépi szellőzését kiépítettük. A rendelők, a várók és a lépcsőházak új PVC burkolatot kaptak. Az emeleti rendelők akadálymentes megközelítése érdekében személyfelvonó liftet építettünk be.

2014. évi Éves Működési Jelentés

Lakásfelújítás – lakásmobilitás elősegítésére (Noszlopy cserelakások is)

A Noszlopy u. 15-17. szám alatti lakóépületek kiürítésével, a piaci, illetve szolgálati bérbeadással kapcsolatban az alábbi tizenkilenc (17) lakás felújítása készült el:

- Maláta u. 14. fsz. 8.
- Hölggy u. 22. fsz. 2.
- Szlávy u. 39. fsz. 4.
- Bányató u. 10. 5/23.
- Kőrösi Cs. S. út 43–51. 1.ép. 5/4.
- Kőrösi Cs. S. út 43–51. 2.ép. 4/1.
- Gözmozdony u. 14. 9/36.
- Hölggy u. 22. 1/11.
- Kolozsvári u. 29-31. 1/16.
- Korponai u. 11. fsz 1.
- Korponai u. 11. fsz 6.
- Kőrösi Cs. S. út 40. 3/18.
- Kőrösi Cs. S. út 40. 2/14.
- Kőrösi Cs. S. út 40. 2/4.
- Vaspálya u. 11. fsz. 7.
- Bánya u. 10. fsz. 3.

Gépmadár u. 2-8. (Parkolásüzemeltetési Iroda) felújítása

A 2013. évben induló parkolásüzemeltetési tevékenységet ellátó Parkolásüzemeltetési Iroda helyiségeinek kialakítása 2013. évbe megtörtént, de a pénzügyi elszámolás 2014. év elejére húzódott át.

S1 – felújítás

Az alábbi felújítási munkákat tudtuk elvégezni a 2014. évre biztosított keretből:

- a 41-es számú vágat bejárati részének lött betonozás biztosítása;
- a 143-as pince töredezett boltívének és vājvégének hálózással és horgonyzással;
- a 145-ös pince töredezett boltívének és vājvégének hálózással és horgonyzással;
- a 7/14/15 kereszteződés biztosítása horgonyzott hálóval és horgonyzással;
- a 108/109 kereszteződés biztosítása horgonyzott hálóval és horgonyzással;
- a 149 és 158 vágatok szellőző aknán lefedése (5 szellőző);
- Dreher pincéhez vezető lépcsősor átdolgozása, kapaszkodó kialakítása.

2014. évi Éves Működési Jelentés

IV. 2014. ÉVI KOMPENZÁCIÓ ELSZÁMOLÁSA

A 2014. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés 2. sz. mellékletét képező Előirányzott Kompensáció elszámolását az alábbi táblázat alapján kívánjuk bemutatni.

7. sz. táblázat

Megnevezés	Közzolgáltatás (a)	Egyéb tevékenység		
		Saját vagyon kezelés, hasznosítás (b)	Egyéb szolgáltatások (c)	Parkolási tevékenység (d)
Költségek (2+6+10)	535 892 174	175 211 052	18 444 605	86 939 881
Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)	157 245 930	73 966 765	0	38 986 468
ebből: Anyagköltség (51)	31 474 798	6 348 260	0	5 413 332
Igénybevett szolgáltatás (52)	110 564 411	67 034 994	0	23 966 544
Egyéb szolgáltatás (53)	15 206 721	583 511	0	9 606 592
Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	365 057 916	52 797 018	18 444 605	45 673 283
ebből: Bérköltség (54)	246 781 624	36 253 812	13 218 000	30 440 965
Személyi jellegű egyéb (55)	39 430 584	5 669 578	1 272 558	6 007 252
Bérfeladások (56)	78 845 707	10 873 628	3 954 047	9 225 066
Értécsökkenés (57)	13 588 329	48 447 269	0	2 280 130
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók (12+14+14+15)	1 543 378 317	0	0	0
Hibaelhárításhoz, karbantartáshoz, javításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	406 094 814	0	0	0
Üzemeltetéshez kapcsolódó külső szolgáltatások	530 288 108	0	0	0
Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	0			0
Beruházásokhoz, felújításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	606 995 395	0	0	0
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	20 368 087	-30 900 171	-18 444 605	697 900
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	94 651	0	0	12 348
Összes költség, ráfordítás (1+11+16+17)	2 099 733 229	144 310 881	0	87 650 129
Ésszerű Nyereség	6 185 440			0
Egyéb Tevékenység Nyeresége (Önkormányzat döntése szerint)	0			0
Egyedi Év közbeni Közzolgáltatási Megbízás Tartalékkeret (10%)	0			0
Bevétel igény (18(a)+19(a)-20(a)+21(a))	2 105 918 670			87 650 129
Kompensáció 22(a)]	0			0
ebből: Költségtérítés [11(a)]	1 543 378 317			0
Átalánydíj összege [22(a)-11(a)]	562 540 353			87 650 129
Tartalék keret [21(a)]				

2014. évi Éves Működési Jelentés

Az Ésszerű nyereség kiszámításának módja, illetve 2014. évi kiszámítása a Jogos Kompenzációigény számításához.

8. sz. táblázat

Nyitó saját tőke	1 307 749 000
Saját ingatlanok könyv szerinti értéke	1 170 384 000
Tárgyévi fogyasztói árindex + 5%	4,8%
(ST - SV) x (I + 5 %)	6 593 520
Közszolgáltatói ktg	2 187 383 358
Társaság összes költsége	2 331 694 239
Arány	93,81%
Ésszerű nyereség	6 185 440

A 2014. kompenzáció különbözetét a 10. sz. táblázatunkkal szemléltetjük, amelynek elszámolása a Keretszerződés 7.9 pontja alapján történik.

9. sz. táblázat

	Közszolg.Átalány	Parkolás Átalány	Összesen
2014. Kifizetett Kompenzáció	583 327 263	82 641 097	665 968 360
2014. évi Jogos Kompenzáció	562 540 353	87 650 129	650 190 482
2014. évi Alul (-)/Túlkompenzáció (+)	20 786 910	-5 009 032	15 777 878

V. 2015. ÉVI ÜZLETI TERV

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

Az Önkormányzat 2015. évi költségvetése tervezése időszakában folyamatos egyeztetéseket és tárgyalásokat tartottunk az Önkormányzattal, hogy a tervszámok a lehetőségekhez mérten a legpontosabban kerüljenek meghatározásra.

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

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

A 2015. évi Üzleti Tervünket a Jelentéssel egy időben terjesztjük a Vagyonkezelő Felügyelő Bizottsága és az Önkormányzat elé.

2014. évi Éves Működési Jelentés

VI. 2015. ÉVI KOMPENZÁCIÓ

A 2015. évi Éves Közszolgáltatási 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 a Vagyongazdálkodó bevételi igénye, a Költségtérítés (a Vagyongazdálkodó éves közszolgáltatási feladataihoz rendelt külső szolgáltatásokat fedező bevétel), valamint az Átalánydíj.

10. sz. táblázat

Megnevezés	Közszolgáltatás (a)	Egyéb tevékenység		
		Saját vagyron kezelés, hasznosítás (b)	Egyéb szolgáltatások (c)	Parkolási tevékenység (d)
Költségek (2+6+10)	598 599 075	161 348 223	24 531 486	72 657 194
Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5)	176 183 876	59 454 961	0	30 867 231
ebből: Anyagköltség (51)	32 001 200	3 740 400		1 274 153
Igénybevett szolgáltatás (52)	122 450 921	53 174 486		25 924 080
Egyéb szolgáltatás (53)	21 731 755	2 540 075		3 668 998
Személyi jellegű ráfordítások (7+8+9)	407 005 198	40 253 261	24 531 486	41 789 963
ebből: Bérköltség (54)	275 081 555	27 205 868	17 850 000	28 497 000
Személyi jellegű egyéb (55)	45 633 821	4 513 235	1 283 800	3 646 000
Bérráfordítások (56)	86 289 822	8 534 158	5 397 686	9 646 963
Értékcsökkenés (57)	15 410 000	61 640 000	0	0
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók (12+14+14+15)	2 010 309 751	0	0	0
Hibaelhárításhoz, karbantartáshoz, javításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	370 236 220			
Üzemeltetéshez kapcsolódó külső szolgáltatások	624 908 530			
Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások				
Beruházásokhoz, felújításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások	1 015 165 000			
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	-20931 352	-2446 522	0	9983 903
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	-515 900	0	0	0
Összes költség, ráfordítás (1+11+16+17)	2587461 573	158901 701	24531 486	82641 097
Ésszerű Nyereség	6 175 440	0		0
Egyéb Tevékenység Nyeresége (Önkormányzat döntése szerint)	0	0		0
Egyedi Év közbeni Közszolgáltatási Megbízás Tartalékkeret (10%)	0	0		0
Bevétel igény (18(a)+19(a)-20(a)+21(a))	2 593 637 013	158 901 701	24 531 486	82 641 097
Kompensáció 22(a)]	0	0		0
ebből: Költségtérítés [11(a)]	2 010 309 751	0	0	0
Átalánydíj összege [22(a)-11(a)]	583 327 263	0	24 531 486	82 641 097
Tartalék keret [21(a)]	0	0		0

VII. ÉRTÉKELÉS

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 bérlemény-ellenőrzésen át az esetleges végrehajtásig lát el feladatokat. A divízió különböző csoportjai végzik ezen szerteágazó feladatokat.

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

2. MŰSZAKI DIVÍZIÓ

Az divízió korábbi feladatai – a Szerződések létrejöttével – a beruházási feladatokkal egészültek ki az előző évben, amihez az egység szervezeti felépítését is át kellett alakítani. A divízió a 2014. évi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette.

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

3. INGATLANJOGI CSOPORT

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

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

4. VÁROSÜZEMELTETÉSI DIVÍZIÓ

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

A 2014. 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.

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

5. GAZDASÁGI DIVÍZIÓ

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

6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA

A parkolásüzemeltetési tevékenységet a 2013. év óta végzi a Vagyonkezelő. A kezdetben 13 fős iroda létszáma 12 főre csökkent.

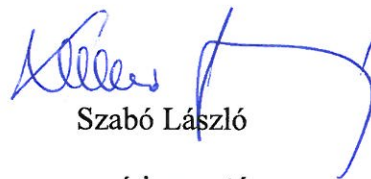
A kezdeti bizonytalanságokat mára felváltotta a rutin, melyet az ügyfélszolgálat folyamatos ellátásával, a parkolás-ellenőrzési tevékenység végzése közben szereztünk. Kiemelkedő esemény, az elmúlt évben nem történt, a feladatellátás gördülékeny.

A problémás esetekben a jogi iroda nyújt segítséget: 2014-ben több, mint 400 fizetési meghagyásos eljárást indítottunk nem fizetett parkolási díj miatt.

ÖSSZEFOGLALÁS

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

Budapest, 2015. április 1.


Szabó László
vezérigazgató

**TÁJÉKOZTATÓ A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK 2014. ÉVI
ELLENŐRZÉSÉNEK TAPASZTALATAIRÓL**

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. rendeletének (továbbiakban: Lakásrendelet) 20. § (5) bekezdése előírja, hogy a Kőbányai Vagyongkezelő Zrt.-nek (továbbiakban: Vagyongkezelő), mint lakáskezelőnek az önkormányzati tulajdonú lakások (továbbiakban: Lakások) éves ellenőrzési tapasztalatairól be kell számolnia.

2. A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI

A LAKÁSOK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA A 2010-2014. ÉVEKBEN

A Lakások száma az elmúlt évekhez hasonlóan összességében csökkent, azonban ez a csökkenés a 2014. évben jelentősebb mértékű volt. A Vagyongkezelő által a 2014. évben kezelt önkormányzati tulajdonú Lakások állományának (továbbiakban: Lakásállomány) növekedését a nevelési-oktatási intézményekben lévő szolgálati lakások kezelésbe vétele eredményezte, míg a csökkenés oka a Lakások értékesítése, Lakásállományból törlése. 2014. év végére a Lakásállomány összesen 91 db lakással csökkent. A Lakások számának – az elmúlt öt évben történt – változását és arányát az alábbi táblázat és a diagram mutatja.

(db)

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
2015	2385	91



2014. december 31. napján az Önkormányzat tulajdonában és a Vagyonkezelő kezelésében 2 385 db lakás volt. A Lakások számának csökkenése az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő lakóingatlanokban (továbbiakban: Lakóingatlanok) és az önkormányzati érdekeltségű társasházakban (továbbiakban: Társasház) lévő lakások esetében is tapasztalható. A Lakóingatlanok közül – az ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan – 1 darab épület és ezen belül 4 db lakás került ki a Lakásállományból (Vasgyár u. 10.). Bár a Lakásszám szempontjából a Lakóingatlanokban lévő Lakások között tartjuk nyilván, az oktatási-nevelési intézményekben lévő szolgálati lakások elhelyezkedésüknél fogva egy speciális csoportba tartoznak.

A Társasházakban lévő Lakások száma elsősorban a bérlők részére, vagy pályázati úton történt értékesítések eredményeként csökkent.

A Lakásállomány csökkenését az elmúlt évben jelentősen befolyásolta, hogy a Képviselő-testület döntésének eredményeként számos, bérbeadással nem hasznosítható Lakást törölt az Önkormányzat az állományból. Ezek a Lakások műszaki állapotuk (gazdaságtalan felújítás) vagy az ingatlannal kapcsolatos épületkiürítési tervek okán kerültek ki az állományból.

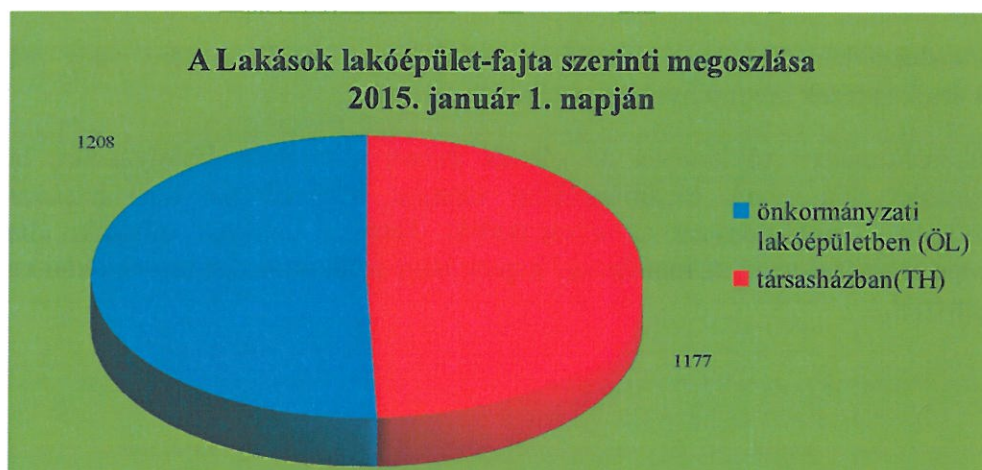
A LAKÁSOK LAKÓÉPÜLET-FAJTA SZERINTI MEGOSZLÁSA A 2012-2014. ÉVEKBEN

A Lakások lakóépület-fajta szerinti évenkénti alakulását az alábbi táblázat, míg a 2015. január 1. napján tulajdonban lévő Lakások számának épület-típusonkénti megoszlását az azt követő diagram szemlélteti.

(db)

	önkormányzati lakóépületben (ÖL)	társasházban (TH)	összesen
2012	1 200	1 295	2 495
2013	1 196	1 292	2 488
2014	1 212	1 264	2 476
2015	1 208	1 177	2 385

A diagram jól szemlélteti, hogy a Lakások közel egyenlően oszlanak meg a Lakóingatlanokban és Társasházakban.



A Lakásállomány alig több mint fele kizárólagos önkormányzati, vagy osztatlan közös tulajdonú Lakóingatlanban és oktatási-nevelési intézményben (99 ingatlanon 1 208 db lakás), míg a további Lakások Társasházban (241 társasházban 1 177 db lakás) helyezkednek el.

A LAKÁSOK KOMFORTFOKOZAT SZERINTI MEGOSZLÁSA 2014. DECEMBER 31. NAPJÁN

A Lakások lakóépületfajta és ezen belül komfortfokozat szerinti megoszlását az alábbi táblázat és az azt követő diagramok mutatják be. Habár a Lakások közel 70%-a a komfortos és összkomfortos kategóriába tartozik, az alacsony komfortfokozatú vagy komfort nélküli lakások aránya még továbbra is igen jelentős.

2014. december 31.	szükséglakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	félkomfortos (FK)	komfortos (K)	összkomfortos (ÖK)	összesen
ÖL	13	317	62	569	216	1177
TH	7	195	138	335	533	1208
Összesen:	20	512	200	904	749	2385

A LAKÁSOK SZOBASZÁM SZERINTI MEGOSZLÁSA 2014. DECEMBER 31. NAPJÁN

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

szobaszám		1	1,5	2	2,5	3	3>	összesen
SZ	ÖL	12	1	0	0	0	0	13
	TH	7	0	0	0	0	0	7
	összesen:	19	1	0	0	0	0	20
KN	ÖL	269	20	25	2	1	0	317
	TH	188	3	4	0	0	0	195
	összesen:	457	23	29	2	1	0	512
FK	ÖL	40	9	12	1	0	0	62
	TH	79	43	15	0	1	0	138
	összesen:	113	52	27	1	1	0	200
K	ÖL	298	45	187	20	16	3	569

	TH	217	39	64	9	6	0	335
	összesen:	515	84	251	29	22	3	904
ÖK	ÖL	63	62	64	12	12	3	216
	TH	70	120	193	29	115	6	533
	összesen:	133	182	257	41	127	9	749
összesen:		1 237	342	564	73	151	12	2 385

3. A 2014. ÉVBEN FOLYTATOTT BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban:Lakástörvény) és a Lakásrendelet vonatkozó szabályai szerint a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A Lakásállomány rendeltetésszerű használatának rendszeres és célravezető ellenőrzése érdekében a Vagyongkezelő 2009. évben egy külön Bérlemény-ellenőrzési csoportot alakított, akik az éves rendes bérlemény-ellenőrzések mellett bejelentés, önkormányzati vagy saját, lakáskezelői igény felmerülése esetén a Lakásokban rendkívüli bérlemény-ellenőrzést is végeznek. Az ellenőrzések hatékonyságának növelése, illetve a feladat maradéktalan teljesítése érdekében a csoport létszáma a kezdeti két főről a 2014. évben öt fő bérlemény-ellenőrre, és egy fő adminisztratív munkatársra növekedett. A Bérlemény-ellenőrzési csoport a Lakások ellenőrzése mellett éves rendszerességgel elvégzi a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is, valamint közreműködik a Lakások és helyiségek közüzemi óráinak – a szolgáltatók részéről igényként egyre gyakrabban felmerülő – ellenőrzése, cseréje során az ingatlanba történő bejutás biztosításában.

A 2014. évi bérlemény-ellenőrzéseket – az elmúlt évek tapasztalatai alapján – a következő szempontrendszer alapján készítette elő a Vagyongkezelő.

A bérlemény-ellenőröknek ellenőrizniük kell, hogy

a bérlő/jogcím nélküli használó a Lakást rendeltetésszerűen, lakás céljára használja-e;

a Lakás közműórái megvannak-e, azok jogi zárai sértetlenek és melyek az ellenőrzéskor aktuális óraállások;

a Lakás nyilvántartott komfortfokozatában, illetve területében, helyiségeinek számában történt-e változás (pl. engedély nélküli beépítés, hozzáépítés);

a Lakás és annak berendezései, szerelvényei, falai, burkolatai és nyílászárói megfelelő állapotúak-e, a bérlő/lakáshasználó lakáskarbantartási kötelezettségének eleget tesz-e;

a Lakásban az arra jogosult, bejelentett személyek tartózkodnak-e, azt életvitelszerűen használják-e;

a bérlőnek/lakáshasználónak van-e bérleti/használati-, illetve közüzemi díj tartozása (a közüzemi tartozások ellenőrzése a bérlő/lakáshasználó által rendelkezésre bocsátott számlák alapján történik);

ha korábban a lakáskezelő valamilyen lakáskarbantartási kötelezettség teljesítését írta elő, a kötelezettséget a bérlő/lakáshasználó teljesítette-e;

ha az ellenőrzést megelőzően bármilyen bejelentés, panasz érkezett a bérlővel/lakáshasználóval vagy a lakáshasználattal kapcsolatban, a panaszolt körülményt, tevékenységet megszüntették-e.

A BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK STATISZTIKAI ADATAI

(db)

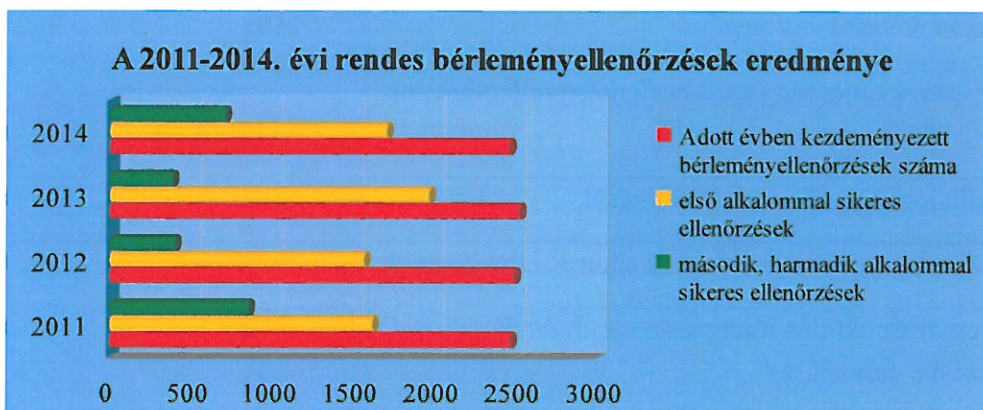
	Bérlemény-ellenőrzések statisztikai adatai	2011	2012	2013	2014
a)	Bérbe adott, vagy jogcím nélküli használó által lakott bérlemények száma év végén	2 339	2 261	2184	2092
b)	Évközben felmondott lakásbérleti jogviszonyok	-	256	295	170
c)	Üres lakások száma év végén	156	227	292	293
d)	Adott évben kezdeményezett bérlemény-ellenőrzések száma (e+f+g)	2 469	2 490	2521	2460
e)	- első alkalommal sikeres ellenőrzések	1 617	1 564	1965	1703
f)	- második, harmadik alkalommal sikeres ellenőrzések	852	399	382	704
g)	Bérlői együttműködés hiányában megghiúsult ellenőrzésre felszólítás	-	527	174	53
h)	Rendkívüli bérlemény-ellenőrzések	155	248	308	345
i)	Bérleti díjtartozással érintett bérlemény*	1543	1623	1158	614
j)	Közüzemi díjtartozással érintett bérlemény	457	514	144	296
k)	Műszaki jellegű problémával érintett bérlemény	113	44	110	128

*Az adat az év végéig már kiürített, vagy jogcím nélküli használat miatt kiürítésre váró lakásokat is tartalmazza.

ÜTEMEZETT BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSE

A 2014. évben 2 460 darab ütemezett bérlemény-ellenőrzést kezdeményezett a Vagyonkezelő. Az ütemezett bérlemény-ellenőrzések kiértékelését és az ellenőrzéseket – a korábbi évekhez hasonlóan már az év elején megkezdtük, annak érdekében, hogy a szükséges „utóellenőrzéseket” is lebonyolíthassuk az év végéig. Az éves rendes bérlemény-ellenőrzést a bérbeadott, vagy jogcímnélküli személy által használt Lakások esetében teljes körűen kezdeményeztük. Az üres, és az első kiértékelés alapján eredményesen ellenőrzött Lakások a teljes Lakásállomány közel 70%-át tették ki. Az első felhívás alapján eredménytelen ellenőrzések esetében a Vagyonkezelő a Lakás ellenőrzését nem biztosító bérlőket/lakáshasználónál újabb időpont tűzésével, ismételt bérlemény-ellenőrzést kezdeményezett. Az ismételt, másodszori, illetve harmadszori ellenőrzés az érintett Lakások többségében megvalósult, így az éves bérlemény-ellenőrzések összességében több mint 97%-os arányban teljesültek. Az együttműködést többszöri felhívás ellenére is elmulasztó bérlők esetében – a bérleti jogviszony felmondásának kilátásba helyezésével – jogi felszólítást küldünk. Meg kell azonban jegyezni, hogy az együttműködést megtagadó egy része már az első kiértékelés időpontjában is jogcím nélküli lakáshasználó volt, így velük szemben a jogi szankció kilátásba helyezése hatástalan marad.

A 2013. évhez viszonyítottn, amikor is az első felszólítás alapján eredményes ellenőrzések száma kimagasló volt, a 2014. évben kisebb visszaesés volt tapasztalható. Ha azonban figyelembe vesszük, hogy az újabb felszólításra a bérlők/lakáshasználók együttműködést mutattak és biztosították a Lakásba való bejutást, megállapíthatjuk, hogy összességében javult az elvégzett, évi rendes ellenőrzések aránya. Az együttműködést teljes mértékben elmulasztók száma a korábbi évekhez viszonyítottn minimálisra (53 darab Lakás) csökkent.



RENDKÍVÜLI BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK

A rendkívüli bérlemény-ellenőrzések száma az elmúlt négy évben folyamatosan növekedett. Míg az évi, rendes bérlemény-ellenőrzés mellett a 2011. évben 155 darab rendkívüli bérlemény-ellenőrzést végeztünk, addig az ilyen típusú, eredményesen elvégzett ellenőrzések száma a 2014. évben már több mint a duplájára, 318 darabra emelkedett. Az

alábbi táblázatban részletezett, eredményes rendkívüli ellenőrzések esetében a bérleményellenőrök ténylegesen 345 alkalommal jártak kint a bérleményben, hogy a problémaként felmerült körülményeket ellenőrizni tudják. A rendkívüli bérlemény-ellenőrzések között jelennek meg a Lakásrendeletben szabályozott, a lejárt határidejű szerződéshez kapcsolódó ellenőrzések is.

A Bérlemény-ellenőrzési csoport a rendkívüli bérlemény-ellenőrzéseket

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

A 2011-2014. évi rendkívüli bérlemény-ellenőrzések **statisztikai adatai**, az igénylések alapján:

Rendkívüli bérlemény-ellenőrzést kezdeményező	2011	2012	2013	2014
KVK. Zrt. Kezelési csoport	93	135	144	168
KVK. Zrt. Tulajdonosi csoport	55	83	72	
KVK. Zrt. Jogi csoport	0	2	0	1
Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Csoport	1	16	8	22
Egyéb (társégségek, bérlői kérelem, stb...)	6	12	81	127
Összesen:	155	248	305	318

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

A rendkívüli ellenőrzések keretében vizsgáljuk a bérlők renitens magatartását is. Míg az elmúlt években hét esetben állapítottuk meg a bérlői renitens magatartást és kezdeményeztük emiatt a bérleti jogviszony felmondását, addig az ellenőrzések és felszólítások eredményeként a 2014. évben ilyen okból egy esetben sem kellett elindítani a bérleti jogviszony felmondását.

Már a 2013. évi tájékoztatónkban is jeleztük, hogy az évi rendes, illetve a rendkívüli ellenőrzések során 14 darab lakásban észleltek illegális áramvételezést a bérlemény-ellenőrök. A 2014. évben a bérlők, illetve jogcím nélküli lakáshasználók általi illegális áramvételezések száma növekedett. Az elmúlt évben 41 alkalommal észleltünk illegális áramvételezést, míg 1 lakásban a gázszolgáltatás illegális vételezésének tényét állapították meg az ellenőrök.

Az illegálisan közműszolgáltatást igénybe vevő családoknak szinte minden esetben bérletdíj tartozása is van és többnyire emiatt a bérleti jogviszonyuk korábban már megszűnt, és a lakás kiürítésére peres, vagy végrehajtási eljárás indult. Az elmúlt évben a közműszolgáltatókkal egyeztetéseket folytattunk arra vonatkozóan, hogy a tulajdonosi mögöttes felelősségből kiindulva – miszerint a bérlő által felhalmozott tartozás megfizetése iránti igényt a szolgáltató később a tulajdonossal szemben jogosult érvényesíteni – jogcím nélküli lakáshasználat esetén az Önkormányzatnak, mint a lakás tulajdonásának legyen lehetősége kezdeményezni a közműszolgáltatás szüneteltetését, megszüntetését. Ezen kezdeményezést azonban a közműszolgáltatók elutasították.

A jogszerűtlen áramvételezéssel az érintett bérlők/lakáshasználók a gazdasági károkozásokon túl a többnyire szakszerűtlen elektromos áram használattal veszélyeztetik az ingatlanokban lakó további lakásbérlőket is. Az illegális áram- és gázvételezések észlelésekor a Vagyonkezelő a közmű jogszerűtlen használatának megszüntetése és az esemény dokumentálása érdekében a helyszínen jegyzőkönyvet vesz fel. A határozott idejű bérleti szerződések lejártakor vagy a felmondást követően az újbóli lakásbérbeadási döntésnél – az egyéb feltételek vizsgálata mellett – a közműszolgáltatás illegális igénybevétele már önmagában is kizáró tényező. Az alábbi táblázatban felsoroljuk azon ingatlanokat, ahol munkatársaink a 2014. év során illegális áramvételezést állapították meg.

A 2014. évben illegális áramvételezésben érintett Lakások száma ingatlanonként	
Ingatlan címe	Lakás db
Alkér u. 3.	1
Bihari u. 17.	1
Gép u. 17.	1
Geigely u. 38	1
Gyömrői út 39.	1
Halom u. 4.	3
Hős u. 15/a-b	16
Ihász u. 30.	1
Jászberényi út 13/c	1
Keresztúri út 102.	1
Korányi F. e.sor 1.	1
Maglódi út 5.	1
Maglódi út 103/b	1
Maláta u. 17.	1
Noszlopy u. 20.	1
Román u. 2.	1
Salgótarjáni u. 47.	1
Salgótarjáni u. 49.	1
Sörgyár u. 46.	1
Szállás u. 16/b	2
Tárna u. 4.	2
Újhegyi út 55.	1
Összesen:	41

A fenti ingatlanokban az ELMŰ NYrt. munkatársa minden esetben megállapította a szabálytalan áramvételezés tényét és hivatalból megtette a feljelentést.

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

az illetékes közműszolgáltató soron kívüli értesítése,

a közműszolgáltató által megállapított szabálytalan vételezés esetén – a szolgáltató munkatársa által a helyszínrre hívott rendőr intézkedése mellett - a jogszerűtlenül szolgáltatást vételezők adatainak rögzítése, jegyzőkönyv felvétele (az ELMŰ Nyrt. a bérlővel/lakáshasználóval szemben a feljelentést megteszi),

- a közműszolgáltató munkatársai, illetve a rendőrség felé adatszolgáltatás a helyszínen,
- Vagyonkezelőnél a Műszaki Divízió tájékoztatása,
- jogi eljárás kezdeményezése a bérlővel szemben.

A 2014. év folyamán együttes ellenőrzéseket is 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.

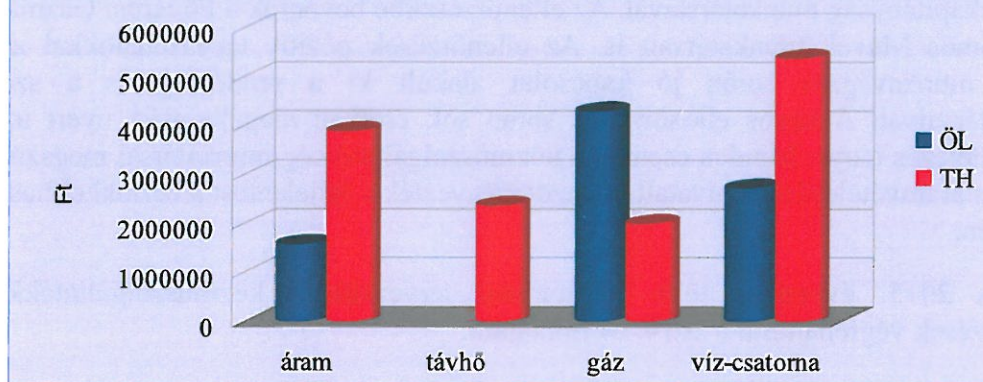
A 2015. évben is több alkalommal tervezzük a közműszolgáltatókkal közös ellenőrzések végrehajtását a 2014. év mintájára.

LAKÁSOK KÖZMŰHÁTRALÉKAI

A bérlmény-ellenőrzések során a Vagyonkezelő munkatársai nyilatkoztatják a bérlőt/lakáshasználót arról is, hogy van-e közüzemi hátraléka. Az ellenőrzések során közműhátralékokkal rendelkező bérlők/használók által a Vagyonkezelőnek bemutatott számlák, hátralékigazolások alapján az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2014. évben ismert közműtartozások mértékét. Megjegyezzük, hogy a táblázatban szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek, mivel bérbeadott, vagy jogcím nélkül használt lakások közül (2014. december 31. napján 2092 db) az elmúlt évben 94 lakás esetében mutattak be a bérlők igazolást a tartozások mértékéről. A többi, a közüzemi számlák rendezettségének igazolásában az együttműködést elmulasztó bérlő/lakáshasználó esetében a tartozásokról összegszerű információval nem rendelkezünk. A közüzemi tartozások megismerése érdekében az új lakásbérleti szerződések megkötésekor minden esetben kérjük a bérlők részéről a meghatalmazást, hogy közvetlenül a közműszolgáltatótól kérhessünk információt az esetleges tartozásokról.

		Lakáshasználók által igazolt közmű hátralékok 2014.				összesen:
		áram	távhő	gáz	víz-csatorna	
ÖL	tartozó bérlők	10 db	0 db	23 db	30 db	8 608 835 Ft
	tartozás mértéke	1 583 322 Ft	0 Ft	4 294 767 Ft	2 730 746 Ft	
TH	tartozó bérlők	15 db	14 db	15 db	33 db	13 637 768 Ft
	tartozás mértéke	3 892 024 Ft	2 370 788 Ft	2 001 088 Ft	5 373 868 Ft	
Összesen:		25 db	14 db	38 db	63 db	22 246 603 Ft
		5 475 346 Ft	2 370 788 Ft	6 295 855 Ft	8 104 614 Ft	

2014. évben a bérlemény-ellenőrzés során megismert bérlői közműtartozások



Egy lakás esetében a bérlő/lakáshasználó esetenként többféle közüzemi díjtartozást is felhalmoz. A fenti táblázatban jelölt 140 darab közüzemi tartozás összesen 94 db lakást érint. A bérlők/lakáshasználók egy része együttműködésre törekszik a szolgáltatókkal, kezdeményezik a részletfizetési megállapodás megkötését, illetve meg is kötik azt, törlesztik tartozásaikat. A bérlemény, illetve a közműdíjak rendezettségének ellenőrzésében együtt nem működő bérlőket/használókat 2015. március hónapban felszólítjuk elmulasztott kötelezettségeik teljesítésére és a szükséges igazolások és dokumentációk bemutatására.

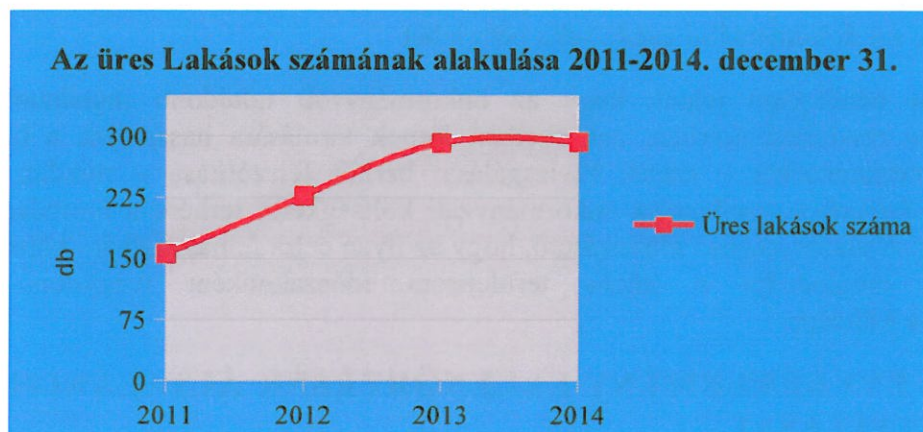
Fokozott figyelmet fordítunk a lakbér és egyéb hátralékok rendezésének az előremozdítására. Szükség esetén segítséget nyújtunk a tartozást felhalmozó bérlők részére a helyi adósságkezelés lehetőségeinek, a szolgáltató felé történő hivatalos eljárási rend megismerésében.

ÜRES LAKÁSOK BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSE

A 2011. évi záró állapothoz képest az üres Lakások száma összeségében, kisebb-nagyobb mértékben, de évről évre növekedett. Ez abból adódik, hogy az elmúlt évek során jelentősen nőtt a végrehajtások száma az ezt megelőző évekhez viszonyítva, valamint jelentős számú Lakás üresedett meg bérlő elhalálózása, vagy egyéb ok (pl. épületkiürítés) miatt. 2014. december 31-én az üres Lakások száma 293 db volt.

Megjegyezzük, hogy a jelentős számú üres Lakás között számos, a Lakásállományból törlésre váró korábbi bérlemény is van. 2015. januárjában a Képviselő-testület a 12/2015 (I. 22.) KÖKT határozattal 64 darab üres Lakás állományból törléséről döntött. A bérbeadással hasznosítható üres Lakások hasznosítási lehetőségeinek és korlátainak könnyebb áttekinthetősége érdekében a Vagyonkezelő 2015. áprilisától egy ún. kategorizált üres Lakás listát állít össze. Az új szabályok szerint az állományból törölt, bérbeadással a későbbiekben nem hasznosítható társasházi Lakások esetében az ingatlan-nyilvántartási átminősítéshez a társasházi alapító okirat módosítása szükséges. Ezeket a Lakásokat az alapító okirat módosításáig, illetve a bontás vagy értékesítés miatt kiürítésre váró Lakóépületekben megüresedő Lakásokat – az épület bontásáig, illetve az értékesítésig – külön tartjuk nyilván.

Az üres Lakások védelme érdekében 2012. év elejétől szakkéggel, 48 óránként visszatérően ellenőriztetjük az üres Lakásokat. Az üres Lakások zártságának, sértetlenségének ellenőrzését végző szakkég minden esetben soron kívül jelzi a tapasztalt rendellenességeket, így az üres Lakások feltörésének száma jelentősen lecsökkent a korábbi évekhez képest. A megtett intézkedéseknek köszönhetően a 2014. évben az üres Lakásokba önkényesen és tartósan senki nem költözött be.



4. A LAKÁSOK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁNAK ELLENŐRZÉSE

A 2012.-2014. év folyamán történt bérleményellenőrzések során, a bérlői kötelezettségként megjelenő karbantartási munkák közül általában a festési, mázolás

munkák elvégzésének hiányát kifogásoltuk. A Lakásrendelet által előírt, a Lakásállomány rendeltetésszerű használatának fenntartásához szükséges munkálatok elvégzésére a felszólításokat a bérlemény-ellenőrök minden alkalommal megtették. A hiányosságok bérlemény-ellenőrök általi észrevételezése esetén a bérlők általában arra hivatkoztak, hogy tervbe vették a lakás festését, de anyagi helyzetük miatt azt csak hosszabb idő alatt, esetleg a következő évben tudják elvégeztetni. A jegyzőkönyvben is rögzített, bérlőre tartozó munkák pótlását a tárgyévet követő bérlemény-ellenőrzéskor vesszük számba.

Továbbra is fennálló probléma az előző évek tapasztalatai alapján a rossz műszaki állapotú, gazdaságosan fel nem újítható épületek lakásaiban lakók karbantartási kötelezettségének megállapítása. Ezek a Lakások rossz műszaki állapotúak, a falak szigeteletlenek, vizesek, salétromosak, stb. Ilyen esetekben az épület műszaki állapota miatt csak részlegesen lehet előírni a bérlő számára, hogy mely karbantartási munkákat végeztesse el. A 2012. évben elkészített, és a 2014. évben felülvizsgált Lakáskonceptióban a műszakilag rossz állapotú, vagy egyéb adottságok miatt (elhelyezkedés, komfort hiánya) további bérbeadásra nem alkalmas Lakások újrahasznosítását nem javasoltuk. Javaslatot tettünk továbbá ezen Lakások esetében a Lakásállományból történő törlésére.

A Lakások használata kapcsán visszatérő 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, hiányából adódóan jelentkezik, ugyanis ezen a ponton látnak még rezsiköltségeikben megtakarítási lehetőséget.

Problémát jelentett az ún. „renitens”, az együttélés szabályait megsértő bérlők, bérlőtársak és családtagok, valamint együttlakók 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 keretösszege meghaladja a közös területeken időszakonként megjelenő lomok elszállításának költsége.

5. A 2014. ÉVI BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSAI

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

Az ellenőrzések során tapasztalt – bérlőre tartozó – karbantartási és felújítási munkák 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 mertek, nem mernek a rendőrséghez fordulni, félve a megtorlástól, illetve a további fenyegetésektől, és ezért még a Vagyonkezelő munkatársainak - még szóban is - nehezen voltak hajlandóak 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 néhány esetben az derült ki, hogy a bejelentés megalapozatlan, azt a személyes ellentétek motiválták, illetve azt az idő múltával hitelt érdemlően bizonyítani nem lehetett, a sértett a rendőrségen nem tett feljelentést. Megjegyezzük, hogy az írásbeli felszólításon kívül más, hathatós intézkedés megtételére az esetek bizonyíthatóságának hiányában a Vagyonkezelőnek nincs lehetősége.

6. A VÉGREHAJTÁSOK

VÉGREHAJTÁSSAL MEGVALÓSULT LAKÁSKIÜRÍTÉSEK LAKÓÉPÜLET-FAJTA SZERINTI MEGOSZLÁSA

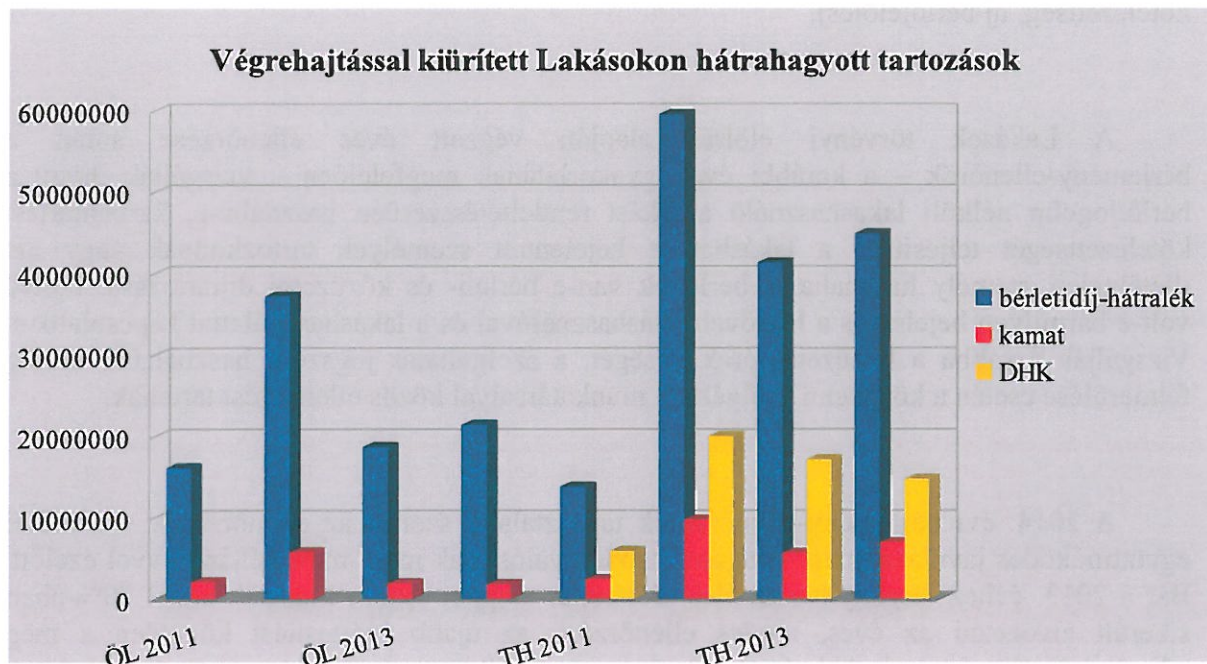
	Végrehajtások alakulása a Lakóingatlanokban és a Társasházakban			
	2011. évben végrehajtások	2012. évben végrehajtások	2013. évben végrehajtások	2014. évben végrehajtások
ÖL	10	25	32	43
TH	16	45	50	30
Összesen	26	60	82	73

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 és szorgalmazzuk a lakáskiürítések mielőbbi végrehajtását, pl. a tartozások további halmozásának megakadályozása, esetleg a jogcím nélküli lakáshasználó által folytatott, a lakókörnyezetet zavaró renitens magatartás mielőbbi megszüntetése érdekében. A lejárt, határozott idejű szerződések esetében – amennyiben a korábbi bérlő a Lakás újbóli bérbevétele iránt nem intézkedik, vagy a jogszabályi feltételek miatt a bérleményt részére ismételten bérbe adni nem lehet, úgy a határozott idő elteltét követő 60 napon belül a Végrehajtási törvény alapján lehetőség van gyorsított lakáskiürítési eljárás kezdeményezésére. A határozott idejű lakásbérbeadás és a gyorsított végrehajtási eljárás lehetősége abból a szempontból is célravezető, hogy a jogcím nélküli lakáshasználóknak nincs lehetőségük az évekig elhúzódó peres és végrehajtási eljárásokból adódóan kezelhetetlen mértékű tartozást felhalmozni.

Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy a végrehajtott személyek jelentős 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
	2014	21 401 711 Ft	1 796 981 Ft	0 Ft	23 198 692 Ft
Összesen:		93 382 597 Ft	11588284 Ft	0 Ft	104 970 881 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
	2014	44 911 900 Ft	6 967 742 Ft	14 719 401 Ft	66 599 043 Ft
Összesen:		159 638 514 Ft	24 839 109 Ft	57 742 812 Ft	242 220 435 Ft



ÖSSZEFOGLALÁS

A 2014. év során a Lakásállomány a lakásértékesítések, és a gazdaságosan nem komfortosítható (szükséglakások, komfort nélküli vagy félkomfortos lakások), vagy egyéb okból a továbbiakban bérbeadással nem hasznosítható Lakások állományból törlése miatt jelentős mértékben csökkent. Az év végén a Lakások száma 2 385 darab, míg ezen belül az üres Lakások száma 293 darab volt. (A Lakásállomány és az üres, bérbeadással hasznosítható Lakások száma a 12/2015. (I. 22.) KÖKT határozat végrehajtásával 2015. januárjában 64 darabbal tovább csökkent). A Lakások közel egyenlő arányban oszlanak meg a Lakóingatlanok és a Társasházak között.

A 2014. év végén a bérbeadott, illetve jogcím nélküli által lakott Lakások száma 2 092 db volt. A Lakásállomány évi rendes ellenőrzését ütemezetten, illetve – adott Lakásokban az év folyamán akár több alkalommal is – a rendkívüli ellenőrzéseket a Vagyonkezelő Bérlemény-ellenőrzési csoportja a felmerült igények, bejelentések alapján végezte.

A végrehajtási eljárások, a lakásleadások vagy egyéb kihelyezési eljárás következtében megüresedő, illetve a hosszabb ideje üresen álló Lakásokat – a lakásfeltörés, illetve az önkényes beköltözés megakadályozása érdekében - a Vagyonkezelő által megbízott szakkég 48 óránként visszatérően ellenőrzi. Az üres Lakások száma a 2013. december 31-i állapothoz képest – a végrehajtási eljárás keretében történt lakáskiürítések és az önkéntes bérlői lakásleadások ellenére – gyakorlatilag nem növekedett, hiszen az Önkormányzat az elmúlt

év során számos Lakást adott bérbe (lakásmobilitás, piaci alapú bérbeadás, helyreállítási kötelezettség, új bérlőjelölés).

A Lakások törvényi előírás alapján végzett éves ellenőrzése során a bérlemény-ellenőrök – a korábbi évek gyakorlatának megfelelően – vizsgálják, hogy a bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó a lakást rendeltetésszerűen használja-e, karbantartási kötelezettségét teljesíti-e, a lakásban a bejelentett személyek tartózkodnak vagy azt illetéktelen személy használja, a bérlőnek van-e bérleti- és közüzemi díjtartozása, illetve volt-e bármilyen bejelentés a bérlővel/lakáshasználóval és a lakáshasználattal kapcsolatban. Vizsgálják továbbá a közüzemi órák épségét, a szolgáltatás jogszerű használatát, kétség felmerülése esetén a közüzemi szolgáltató munkatársaival közös ellenőrzést tartanak.

A 2014. évi bérlemény-ellenőrzések tapasztalatai szerint az ellenőrzések – a bérlői együttműködés javulása miatt – rugalmasabban valósultak meg, mint néhány évvel ezelőtt. Bár a 2013. évhez viszonyítva az első kiértékelés alapján csak a Lakások közel 70%-ában sikerült elvégezni az éves, rendes ellenőrzést, az újabb kiértékelést követően a még teljesítendő ellenőrzések többsége eredményesen zárult és az év végére mindössze 53 darab Lakás volt, ahol bérlő/lakáshasználói együttműködés hiányában az ellenőrzés meghiúsult.

A bérlemény-ellenőrzés keretében a lakásbérleti díjtartozások mellett, a Vagyonkezelő vizsgálta a bérlők/lakáshasználók által felhalmozott közüzemi díjtartozásokat is. A 2014. év végén 614 darab Lakás volt érintett bérletidíj-tartozással, amely a Lakásállomány mintegy 26%-a. Bár az éves bérlemény-ellenőrzésről szóló kiértékelésben a Vagyonkezelő felszólítja a bérlőket/lakás-használókat a közüzemi számlák ellenőrzéskori bemutatására is, azonban csak a bérlők egy igen kis százaléka tesz eleget a felkérésnek. Az ellenőrzött Lakások száma és a bérlők/lakáshasználók által a Lakásokon felhalmozott, igazolt tartozások mértéke alapján tényleges következtetést nem lehet levonni, hogy milyen mértékű a Lakások használata során a bérlők/lakáshasználók által felhalmozott közműtartozás. Általános tapasztalat, hogy a lakásbérleti díjtartozással rendelkező bérlők jellemzően az összes közüzemi szolgáltató felé is felhalmoznak tartozást. A bérlemény-ellenőrzést 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 lakáskarbantartási kötelezettségeiknek. A karbantartás elmaradása mellett számos Lakás állapotát negatívan befolyásolja az épület szigetelésének hiánya, illetve az, hogy a bentlakók anyagi lehetőségeiből adódóan a Lakást nem, vagy nem megfelelően fűtik.

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

A bére 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 bérlemény-ellenőrzések száma az elmúlt évek során folyamatosan nőtt. Míg a rendkívüli bérlemény-ellenőrzések száma a 2011. évben 155 darab volt, addig 2014. évben a rendkívüli ellenőrzések száma 318 darabra emelkedett. 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 – a közműszolgáltató cégek munkatársaival együttműködve – soron kívül intézkedünk az illegális szolgáltatásvételezés megszüntetésére.

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ÜGYFÉL ELÉGEDETTSÉG
FELMÉRÉSÉNEK 2014. ÉVI TAPASZTALATAIRÓL**

1. MINTAVÉTELEZÉS, FELMÉRÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: Vagyonkezelő) ügyfelei körében 2014. évben is elkészítette megalégedettségi felmérését. A mintavételezéshez kapcsolódó nyilatkozat önkéntes válaszadáson alapul, melyet a Vagyonkezelő munkatársai a vállalat hivatalos helyiségeiben gyűjtöttek be.

A válaszadások feldolgozásával egy általános kép körvonalazódott az ügyfelek szolgáltatásokról alkotott véleménye alapján. A Vagyonkezelő az ügyfél megalégedettségi felmérést a Kezelési Divízió, a Társasházkezelő Csoport, a Műszaki Divízió, a Gazdasági Divízió, az Ingatlanügyi Iroda, a Városüzemeltetési Divízió, valamint a Parkolásüzemeltetési iroda vonatkozásában is elvégezte.

Összesen 168 db kérdőív érkezett be, az alábbiakbanbontás szerint:

- Kezelési Divízió – 42 db
- Társasházkezelő Csoport – 20 db
- Gazdasági Divízió – 14 db
- Ingatlanügyi Iroda – 6 db
- Műszaki Divízió – 37 db
- Parkolásüzemeltetési Iroda – 22 db
- Városüzemeltetési Divízió – 27 db

A felmérés megtervezésénél, az adatfelvétel módszerének kiválasztásánál az alábbi a területet érintő speciális tulajdonságcsoportok képezték vizsgálat tárgyát:

A Vagyonkezelő speciális helyzetéből adódóan egyszerre önkormányzati feladatok végrehajtója, valamint szolgáltatást nyújtó szervezet is egyben.

Az egyes szolgáltatások az ügyfélfogadás szempontjából különböző adottságúak, valamint a szolgáltatások területileg is eltérő helyszíneken vehetők igénybe.

Az ügyfelek tekintetében megállapítható, hogy jellemzően eltérő életkorúak, eltérő szociális helyzetűek, valamint az ügyfelek képzettségüket tekintve is széles spektrum mutatkozik.

2. MÓDSZERTAN

A szolgáltató szervezetek alapvető érdeke, hogy ügyfeleik elégedettségét mérjék, ügyfelek részéről alkotott kép alapján is megismerjék erősségüket, illetve gyengeségüket.

Az ügyfélmegelégedettség-felmérés egyben a marketing kutatások körébe tartozó „piackutatási” forma, amely az ügyfelek véleményét, attitűdjét, elvárásait vizsgálja egy adott termékre, szolgáltatásra vonatkozóan. Az ügyfelek megelégedettsége 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 vevőt megkérdezni, ugyanis ez az ügyfelek megelégedettségi érzetét is erősíti. A vállalatok az ügyfélmegelégedettség-felmérés vizsgálatára, a piackutatás által kifejlesztett több technikájában eltérő és különböző eljárási módszereket alkalmaznak. Ezen vizsgálati eljárásmódok többsége a közvélemény-kutatás és helyzetfelmérés felségterületéről származnak. A piackutatási értékelések területe szerteágazó, többnyire eltérő környezetben és eltérő céllal készülhetnek. Ennek ismeretében került kiválasztásra azon módszer, mely az ügyfelek helyben történő szóbeli megkérdezésére, illetve önkéntes alapon történő írásos válaszára épül. Az adatfelvételt kvantitatív kutatási technikával, kérdőíves megkérdezés formájában végezzük. A kérdőívek két különböző megkérdezési technikával, de eljárását tekintve ugyanazon közvetlen módszerrel készültek. A mintavételezés megkérdezéssel, vagy az ügyfelek által a kérdőív kitöltésével zajlott. A válaszadók értékelésüket 5 fokú skálán jelölhették meg, az ügyintézés során szerzett tapasztalatuknak megfelelően.

A skálán megjelentek a „ Rendkívül Nagyon Viszonylag Nem igazán Egyáltalán nem” - megelégedettségi értékelési mutatók.

A felmérés előkészítése és lefolytatásakor három alapelvet érvényesítettünk:

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

A válaszadók többségét az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlői köre, illetve helyiségek bérlői köre szolgáltatta. A megkérdezettek kisebb része a vállalkozói, szállítói körből adódott. Az ügyfelek körében lefolytatott vizsgálatnál szem előtt kellett tartani, hogy a megkérdezettek elvárták a megbecsülést, mely minden esetben a megelégedettségi érzetükre is pozitív hatást gyakorolt. Az interjúk során a felmérő személye által nyújtott információk minősége szintén nagymértékben, és pozitívan befolyásolta az ügyfél érzéseit. A megelégedettségi mérés fontos kimenete, hogy a vevők véleményén kívül a vevők által érzékelt egyre vonatkozó fontosság szintjét is megismerhetjük.

A szolgáltató speciális helyzetére tekintettel a kérdéskörben véleményezésre jelent meg többek között a váróter kialakítása, a munkatársak segítőkészsége, szakértelme, a kihelyezett tájékoztatók tartalma, értehetősége, a kapcsolattartás minősége, továbbá a bérleti és egyéb díjak kiközlésének módja, minősége, és átláthatósága is.

3. AZ ADATOK KIÉRTÉKELÉSE:

A vevői elégedettség értékelését a kérdésekre előre meghatározott pontszámok (1-5) segítségével végeztük el. Az értékelésnél kérdéskörönkénti statisztikai jellemzőt, azaz az átlag értékét határoztuk meg. A kérdésenkénti megállapított átlag értékek adták az általános megelégedettségi mutatót, mely az általános megelégedettségi skálán elfoglalt pozíciót határozta meg. Az adatok kiértékelése és a körülmények, tények vizsgálata alapján lehetőség nyílik a szükséges és hasznos lépések, módosítások tervezésére és teljesítésére az érintett területen. A felmérés során nyert adatok feldolgozását és kiértékelését számítógépen végeztük el. (Excel fájl) Az elkészített táblázatban szereplő adatokat, összefüggéseket jelen írásos beszámoló 4. pontjában elemeztük.

4. ÁTFOGÓ ELÉGEDETTSÉG

A begyűjtött válaszokat elemezve megállapítható, hogy a megkérdezettek véleménye többnyire pozitív volt. A szolgáltatásról általánosságban és az átlagos értékek után megállapított megelégedettségről tanúskodó vélemény annak ellenére is megfogalmazódott, hogy az elmúlt 2 év során a lakások mind a helyiségek tekintetében a bérleti díjak hátralékbehajtásában, bérlemények ellenőrzésében szigorúbb eljárási rendet alkottunk, és alkalmazunk. A 2013. évben megalakuló Parkolásüzemeltetési iroda tevékenységének elemzése is pozitív eredményt hozott, azaz általános ügyfél megelégedettséget mutat. A parkolásüzemeltetési feladatkörben megjelenő speciális tevékenység, úgymint a szabálytalanul parkoló autók pótdíjjal történő sújtása és behajtása sem módosította az ügyfelek megelégedettségi értékelését negatív irányba. Köszönhető ez a kollégák magas szakmai felkészültségének, az érthető, szabatos tájékoztatásnak, valamint a gyors ügyintézés lefolytatásának. Ügyfeleink a Vagyonkezelő teljesítményével és az általa nyújtott szolgáltatások minőségével kapcsolatban általános elégedettséggel nyilatkoztak. A 2013. évi felmérésből megállapítható volt, hogy az ügyfélfogadás színterét, az ügyfélfogadó helyiségeket szükségyszerű felújítani. 2014. év során ezen területek festése, váró kialakítása, székek cseréje realizálódott. A szóbeli tájékoztatáson felül, hirdetményi tábláinkon formanyomtatványok, hatályos törvények, helyi rendeletek, házirend kihelyezésével folyamatosan segítjük ügyfeleink tájékoztatását, eligazodását, az ügymenetek leegyszerűsítését. Informatikai területen történő fejlesztéseinkkel törekszünk az ügyintézési idő ésszerű csökkentésére, az ügyintézés minőségének emelésére. Telefonon történő tájékoztatást minden esetben az adatvédelmi törvénynek megfelelően szolgáltatunk.

Az alábbi táblázatban az megkérdezésre adott válaszok átfogó eredménye látható:

Kérdések/válaszok	ÁTLAG	Rendkívül	Nagyon	Viszonylag	Nem igazán	Egyáltalán nem	Nem válaszolt
Mennyire elégedett a várótérbe kihelyezett írásos tájékoztatóinkkal?	Nagyon	23	59	54	11	7	14
Mennyire elégedett szolgáltatásaink, ügyintézésünk menetével?	Nagyon	35	75	47	10	1	0
Mennyire elégedett munkatársaink szakértelmével, tájékoztatásával?	Nagyon	64	73	26	5	0	0
Mennyire elégedett az ügyfélfogadó területtel?	Viszonylag	14	52	41	23	9	29
Mennyire elégedett az információk elektronikus (internetes) elérhetőségével?	Viszonylag	21	50	46	17	10	24
Mennyire elégedett munkatársaink segítőkészségével?	Nagyon	86	60	16	5	0	1
Mennyire elégedett a kapcsolattartás színvonalával?	Nagyon	45	73	41	6	1	2
Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak költségek kiközlésének módjával?	Viszonylag	14	36	54	14	2	21
Mennyire elégedett a bérleti és egyéb díjak kiközlésének átláthatóságával?	Viszonylag	13	36	48	18	3	23

Ügyfeleink többsége – napjainkban is – az ügyfélfogadási időben személyesen jelenik meg hivatalos helyiségeinkben és ügyintézőink segítségével rendezi ügyeit. Ezért kiemelten fontos az ügyfélfogadó várakozó területének kialakítása, minősége, mely indokolja ennek a megfelelő helyén kezelését. Elsődlegesen a szolgáltatások minősége alapján ítélik meg a cég

teljesítményét, ezért érdemes kiemelten az ügyfélszolgálati tevékenységben érintett területekre koncentrálni a minőség javítására irányuló további vizsgálatokat, és végrehajtani az ezt követően szükségesnek ítélt fejlesztéseket, módosításokat. Ennek az elvárásnak eleget téve az év folyamán elektronikus beléptető rendszer telepítését teljesítette a Vagyonkezelő. Ennek köszönhetően már a portaszolgálattal egybekötött beléptetés során tájékoztatást kaphat az ügyfél az ügyfélcsoportok, valamint az ügyintézők tekintetében. A kapcsolattartásban egyre hangsúlyosabbá válik az e-mail, és az elektronikus kapcsolattartás szerepe. Az ügyfelek szívesen kommunikálnak a Vállalat által biztosított központi és ügyintézői levelező rendszeren keresztül. Az információ áramlásban ez gyors ügyintézést és válaszadást teszi lehetővé.

Fontos kritériuma a megelégedettség növelhetőségének a tájékoztatás útjának helyes megválasztása, és minősége is. A Vagyonkezelő internetes oldalán hasznos információk találhatóak meg, többek között tevékenységünkről, elérhetőségeinkről, ügyfélfogadási rendről.

Az eredményeket tekintve az előző évben megfogalmazott igényeknek is megfelelő munkatársaink képzésének biztosítása, átfogó tudásbázis kialakítása, valamint a vállalatunknál használatban lévő szoftverek hatékonyságának növelése folyamatosan zajlik. Munkatársaink folyamatosan vesznek részt szakmai konferenciákon, képzéseken, oktatáson.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Hitünk, hogy a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat által Közzolgáltatási Szerződés alapján Vagyonkezelőre ruházott feladatokat vállalatunk sikerrel csak akkor teljesítheti, ha a tulajdonosi elvárásokon felül az ügyfeleink véleményét, elvárásait megismerve, azt figyelembe véve végezzük munkánkat, javítjuk továbbiakban működésünket.

A válaszadók két területet emeltek ki, amelyre nagyobb figyelmet kell összpontosítanunk a jövőben: egyrészt a cégnek jobban kell alkalmazkodnia az egyedi igényekhez, másrészt meg kell felelnünk a piac kihívásainak is.

A megkérdezettek legkritikusabban az ügyfélvárók tekintetében nyilatkoztak. Az ügyfélvárók területén kihelyezett tájékoztatók mennyiségében, minőségében látnak javításra szoruló területet.

Köszönetnyilvánítás:

Köszönettel tartozunk minden ügyfelünknek, aki részt vett a felmérésben. Reméljük, ahogy eddig, úgy a jövőben is mind az egyéni, mind a piaci, mind a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat által támasztott elvárásoknak radikálisan meg tudunk felelni.