

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Előterjesztés a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2015. évi
Féléves Működési Jelentéséről szóló tájékoztatóról**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 695/2011. (VII. 7.) KÖKT határozattal fogadta el a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) között 2011-ben létrejött Közszolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés).

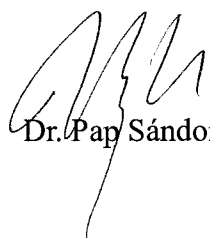
A Vagyonkezelő a Keretszerződés, valamint az éves közszolgáltatási szerződések alapján látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási feladatait, valamint a parkolászüzemeltetési tevékenységet.

A Keretszerződés 9.1. pontja (Közszolgáltató beszámolási kötelezettsége) alapján a Közszolgáltató köteles a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítéséről félévente meghatározott formában és tartalommal az Önkormányzatot tájékoztatni.

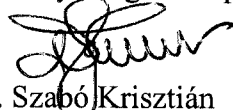
A Vagyonkezelő elkészítette a 2015. évi Féléves Működési Jelentését, amely az előterjesztés 1. melléklete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tájékoztató megtárgyalására.

Budapest, 2015. október „16.”


Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-7012-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

2015. ÉVI FÉLÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS

Budapest, 2015. szeptember 30.

Tartalomjegyzék

<u>I.ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....</u>	<u>4</u>
<u>II.NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....</u>	<u>5</u>
1.INGATLANÁLLOMÁNY.....	5
2.BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK.....	5
3.BÉRLETI SZERZŐDÉSEK.....	6
4.BÉRLETI DÍJAK.....	6
5.VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	7
6.PARKOLÁSÜZEMELTETÉS.....	7
7.JOGI LÉPÉSEK.....	8
5.BESZERZÉSEK.....	9
<u>III.EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....</u>	<u>11</u>
1.BEVÉTELEK.....	11
1.1.LAKÁSOK BEVÉTELEI.....	12
1.2.NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK.....	13
1.3.ELIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI.....	14
1.4.VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	14
1.5.PARKOLÁSÜZEMELTETÉS.....	14
1.6.EGYÉB BEVÉTEL.....	15
2.KIADÁSOK.....	15
<u>2.1DOLOGI KIADÁSOK.....</u>	<u>15</u>
2.1.1Lakó- és nem lakóingatlanokkal kapcsolatos dologi kiadások.....	15
2.1.2Karbantartás.....	18
2.1.3Egyéb dologi kiadások.....	20
Gergely bánya bérleti díj.....	20
Átalánydíjak.....	21
Értékbecslés.....	21
Kátyúzások, gyorsjavítások.....	21
Mázsa u. úttest beszakadás.....	21
Felfestések, prizmák.....	21
Utcanév táblák, tájékoztató táblák.....	21
Karácsonyi díszkivilágítás.....	21
Óhegy park geofizikai felmérése.....	21
Óhegy park veszélyelhárítás.....	22
Sportliget geofizikai felmérése.....	22
Újhegyi ltp támfal veszélyelhárítás.....	22
Elültetett fák gondozási díja.....	22
<u>2.2 FELHALMOZÁSI FELADATOK.....</u>	<u>22</u>
1.BERUHÁZÁSOK.....	22
Felhalmozási feladatok tervezése.....	22
Közvilágítás kiépítése.....	23

<u>Noszlopy u. 15-17. bontása.....</u>	<u>23</u>
<u>Önkormányzati lakóépületekbe kamerarendszer.....</u>	<u>23</u>
<u>Gyakorló utcai parkoló kiépítése.....</u>	<u>24</u>
<u>Gyalogátkelőhely kiépítése.....</u>	<u>24</u>
<u>Ihász utca egyirányúsítása.....</u>	<u>24</u>
<u>Belterületi utak szilárd burkolattal való ellátása.....</u>	<u>24</u>
<u>Termálvízkiutató.....</u>	<u>24</u>
<u>Törekvés SE fűtőkorszerűsítése.....</u>	<u>24</u>
<u>2. FELÚJÍTÁSOK.....</u>	<u>24</u>
<u>Járdafelújítás.....</u>	<u>24</u>
<u>Balesetveszélyes lépcsők felújítása.....</u>	<u>25</u>
<u>Útfelújítási program.....</u>	<u>25</u>
<u>Kerepesi út 67. – orvosi rendelő felújítás.....</u>	<u>25</u>
<u>Vaspálya utca 8–10. – óvoda és bölcsőde felújítása.....</u>	<u>25</u>
<u>A jogerős építési engedély alapján a kiviteli tervek elkészültek, a tervezés lezárult, a közbeszerzési eljárás előkészítése kezdődött meg. A Bánya utca 32. szám alatti volt általános iskolában kialakításra került az óvoda ideiglenes elhelyezésére szolgáló terület.....</u>	<u>25</u>
<u>Lakásfelújítás – lakásmobilitás elősegítésére.....</u>	<u>25</u>
<u>S1 – felújítás.....</u>	<u>25</u>
<u>Méltányossági nyílászárócsere.....</u>	<u>26</u>
<u>IV.ÉRTÉKELÉS.....</u>	<u>26</u>

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 695/2011. (VII.07.) KÖKT határozata értelmében *Közszolgáltatási Keretszerződést* (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyonkezelő), melyben megbízta, hogy *Közszolgáltatóként* lássa el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási feladatait, valamint a parkolászüzemeltetési tevékenységet. Ezen megállapodás egyben hatályon kívül helyezte az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között addig fennálló Ingatlankezelési Szerződést.

A Keretszerződés tartalmazza, hogy az Önkormányzat és a Vagyonkezelő évente, Éves Közszolgáltatási Szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés, illetve a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt Szerződés) határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy Vagyonkezelő az éves tevékenységről köteles Éves Működési Jelentésben, félévente pedig *Féléves Működési Jelentésben* beszámolni.

A Keretszerződés és a 2011. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 2011. augusztus 1. napján lépett hatályba.

Legfontosabb feladatunk az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása, kezelése, a felmerülő műszaki feladatok ellátása, és ezekhez kapcsolódóan a dokumentálás, iratkezelés, könyvelés, mely jelentős humán erőforrást igényel. Attól függetlenül, hogy ez utóbbi – kapcsolódó – feladatok szükségesek, prioritást élveznek, elsődleges az ingatlankezelési feladataink elvégzése.

A továbbiakban elemezzük azokat a hatásokat, eredményeket, amelyek a Szerződések életbe lépésével jártak, illetve annak következményeit. Bemutatásra kerülnek az ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételek, valamint a kiadások.

Egyik legjelentősebb kihatása a válságnak van, ami bérleti díj bevételek elmaradásában mutatkozik meg és ennek növekvő tendenciája a kintlévőségek növekedésének egyik oka.

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

II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

1. INGATLANÁLLOMÁNY

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma 2015. év első félévében az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. sz. táblázat

		2014.		2015.		Változás
		január 1.	december 31.	január 1.	június 30.	
Lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 212	1 177	1 177	1 141	-36
	társasházban	1 264	1 208	1 208	1 175	-33
	Összesen	2 476	2 385	2 385	2 316	-69
Nem lakás célú helyiségek		1 983	1 979	1 979	2 090	111
MINDÖSSZESEN		4 459	4 364	4 364	4 406	42

2015. június 30. napján az Önkormányzat kizárólagos, illetve közös tulajdonában lévő ingatlanaiban 1 141 darab, míg a társasházakban 1 175 darab az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma. Ez az érték 2015. január 1. napján nyilvántartott állapothoz képest csökkenést mutat. A változás oka, hogy a vizsgált időszakban a műszaki állapotuk, adottságaik miatt kivont lakások (62 darab) a lakásállományból törlésre kerültek, 6 darab lakást a szomszédos lakással történt összevonás, valamint 1 darab lakást értékesítés miatt töröltünk az állományból.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek száma 2015. június 30. napján 2 090 darab volt, ami az év eleji állapothoz képest növekedést mutat. Az állományban bekövetkezett változást a lakásállományból törölt lakások helyiségállományba kerülése, lakóingatlanokon gépkocsibeállók bérbeadásával történő hasznosítása, illetve 2 darab helyiség elidegenítése eredményezte.

2. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK

A 2015. évben a lakások ütemezett bérlemény-ellenőrzését már az év elején megkezdjük. Az első félévben az éves bérlemény-ellenőrzés – az ebben érintett bérlők esetében – a Lakásrendeletben előírt lakbér-felülvizsgálathoz szükséges adatok és iratok begyűjtésével is kiegészül. 2015. június 30. napjáig a lakások 77%-ában (1 879 db) végeztük el a bérlemény-ellenőrzést. Az eredményes bérlemény-ellenőrzések közül 1 135 darab lakásban a lakbér-felülvizsgálathoz szükséges adatok, dokumentumok begyűjtése is – a bérlő együttműködésétől függően – részlegesen vagy teljes körűen megtörtént. A teljes – nem üres – lakásállomány ellenőrzését várhatóan 2015. október hónap végére fejezzük be.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az ellenőrzést szintén ütemezetten,

az év második felében bonyolítjuk le. A bármely okból sikertelen bérlemény-ellenőrzéseket, illetve az utóellenőrzéseket október hónap végéig az év végéig folytatjuk. A nem lakás céljára szolgáló helyiségekben és a területeken a 2015. év I. félévében 268 darab rendkívüli bérlemény-ellenőrzést végeztünk.

3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

3.1. Lakások

A 2015. I. félévben 48 darab lakásbérleti szerződés megkötésére került sor, ebből 41 darab új bérlőjelölés alapján kötött meg, valamint 7 darab csereszerződést kötöttünk.

3.2. Nem lakás célú helyiségek

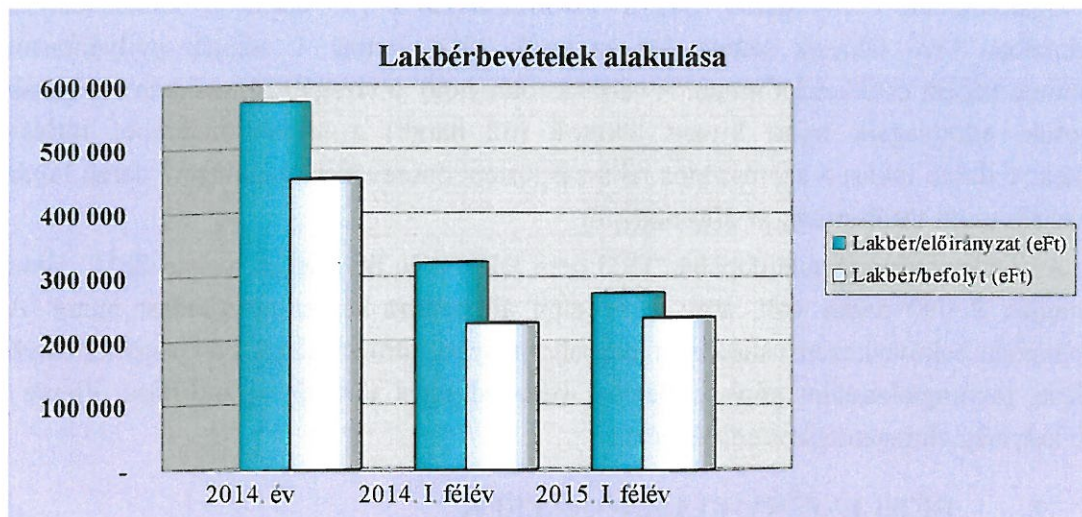
A helyiségek esetében az I. félév során összesen 58 darab bérleti szerződést kötöttünk, melyek 39 esetben új bérbeadásra vonatkoztak. Szerződésmódosítás az I. félévben 1 415 esetben történt, aminek legfőbb indoka az év eleji bérleti díj emelés volt.

4. BÉRLETI DÍJAK

4.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 86%-os teljesítést mutat.

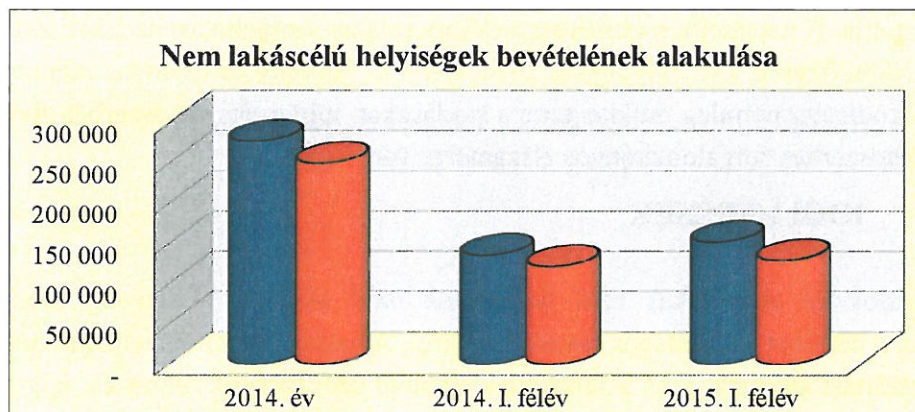
1. sz. diagram



Amint azt a diagram is mutatja, a 2014. I. félévi adatokkal összevetve az idei év I. félévét jelentős, 15%-kal javult a lakberek beszedési hatékonysága.

4.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 85%-os teljesítést mutatnak. A beszedési hatékonyság néhány százalékos csökkenése az év eleji bérleti díj emelés hatása.



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

5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

2015. június 30. napjáig 51 ügyfél kérte részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. 6 ingatlan esetében, lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

2015. június 30. napjáig 47 darab fizetési felszólítást küldtünk ki azok 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.

6. 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 2015. I. félévben 742 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 pedig időarányosan oszlik meg. Fontosnak tartjuk megemlíteni, hogy a 2015. évi hozzájárulások 40%-a a 2014. év végén került

kiadásra.

2014. július 1. napjától a mobilfizetéssel kapcsolatos szolgáltatást az EME Zrt. helyett a Nemzeti Mobilfizetési Zrt. folytatja a 2011. évi CC. törvény módosítása alapján. Az új rendszer működtetése némileg csökkentette a kiadásokat: míg a régi rendszerben fix havi díj volt, az új rendszerben forgalomarányos elszámolás van.

7. JOGI LÉPÉSEK

A lakások és nem lakás célú helyiségek havi aktuális bérleti díj számlájában tájékoztatjuk a bérlőket az esetleges elmaradásaikról. A határidőben nem teljesítő bérlők felé 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.

2015. I. félévében 394 darab felszólítólevelet küldtünk, valamint 38 darab bérleti-jogviszonyt mondtunk fel.

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.

Az alábbi táblázatban a Vagyonkezelő által indított jogi eljárásokat összegezzük.

2. sz. táblázat

Eljárás típusa	2015.I.félévben indított ügy
Peres eljárás	45
Fizetési meghagyásos eljárás	288
Végrehajtási eljárások	284

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

A jellemzően bérleti díj tartozás miatt indult lakaskiürítések végrehajtási eljárása a 2015. I. félévében 43 esetben történt meg a végrehajtó általi tényleges lakás- vagy helyiségkiürítés.

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

2015. évi Féléves Működési Jelentés

3. sz. táblázat

Ssz.	Bérlő neve	Cím	Hátralék össz.	Kamat össz.	DHK
1.	MSZDP	Hatház u.5/a.	44 000 Ft	0 Ft	0 Ft
2.	Gartai Gábomé	Takarék u.14.fsz.215	984 549 Ft	126 731 Ft	0 Ft
3.	Horváth Zsófia	Bánya u.20.fsz.5.	33 740 Ft	152 Ft	0 Ft
4.	Bodnár János és neje	Noszlopy u.26.fsz.4.	1 218 028 Ft	34 602 Ft	0 Ft
5.	Goldstein Miklósné (G.Andor)	Harmat u.174.VII.29	3 142 326 Ft	512 890 Ft	2 461 432 Ft
6.	Sári Ildikó (Hegedűs János)	Újhegyi út 55. 3.ép.2/5	1 268 061 Ft	47 171 Ft	0 Ft
7.	Balogh László	Takarék u.10.fsz.190	1 229 965 Ft	44 985 Ft	0 Ft
8.	Budainé Burai Ildikó	Gyömrői út 66.fsz.12.	341 186 Ft	26 313 Ft	0 Ft
9.	Gonda László	Hős u.15/a.2/46	2 472 148 Ft	319 836 Ft	0 Ft
10.	Dudás István (Herczeg Nikoletta)	Hős u.15/b.2/51	637 937 Ft	29 134 Ft	0 Ft
11.	Ásós Zoltánné	Salgótarjáni u.61/b.3/81	1 076 278 Ft	105 056 Ft	0 Ft
12.	Farkas Géza és Forgács Zsuzsanna	Körösi Cs.út 7.fsz.1	1 133 050 Ft	131 865 Ft	1 472 104 Ft
13.	Kökény Katalin	Gyömrői út 66.fsz.2	695 035 Ft	29 029 Ft	0 Ft
14.	Gulyás Ferenc és Ökrös Etelka	Alkér u.19.fsz.19	-6 660 Ft	-32 Ft	0 Ft
15.	Jónás Ödön	Alkér u.5.fsz.1	27 615 Ft	24 Ft	0 Ft
16.	Hammerschmidt Mónika	Szövőszék u.8.8/35	842 289 Ft	37 768 Ft	448 438 Ft
17.	Molnár János	Jászberényi út 147.fsz.2	128 770 Ft	0 Ft	0 Ft
18.	Balogh Sámuel (Balogh Zsolt)	Szállás u.32-34.3.lh.fsz.2	-1 997 Ft	0 Ft	0 Ft
19.	Molnár Emőné	Szállás u.32-34.3.lh.fsz.15	282 221 Ft	1 102 Ft	0 Ft
20.	Virág István, Molnár Marianna	Szállás u.32-34.3.lh.1/6	401 662 Ft	5 376 Ft	0 Ft
21.	Deres Szilvia	Körösi Cs.út 40.4/5	731 016 Ft	9 277 Ft	0 Ft
22.	Bálint Jánosné	Szlávy u.37.fsz.1	176 640 Ft	2 591 Ft	0 Ft
23.	Tóth Árpád (Tóth Hajnalka)	Szegély u.5.fsz.269	34 014 Ft	478 Ft	0 Ft
24.	Szagan István és neje	Gözmözdony u.1.4/17	140 228 Ft	1 072 Ft	1 806 339 Ft
25.	Szalkai Gyöngyi, Rákosi Bertalan	Tóvirág u.2.10/41	532 267 Ft	9 105 Ft	435 732 Ft
26.	Asbóth István (Ónodi Gábor, Ónodi Gábomé)	Jászberényi út 13/c.fsz.5	29 559 Ft	376 Ft	0 Ft
27.	Czakó Zoltán	Bihari u.7/b.fsz.2	765 272 Ft	21 401 Ft	0 Ft
28.	Mihók Melinda	Noszlopy u.15-17 /c.fsz.1.	330 630 Ft	1 571 Ft	0 Ft
29.	Kőbányai Horizont Polgárőr Egyesület	Szállás u.11/b.	0 Ft	0 Ft	0 Ft
30.	Farkas József (Rézműves Csabáné)	Kada u.34.fsz.8	664 208 Ft	16 215 Ft	0 Ft
31.	Orosz Mónika	Bihari út 17.fsz.12/b	0 Ft	0 Ft	0 Ft
32.	Kovács István és Vágó Terézia	Alkér u.3.fsz.13	843 871 Ft	-24 Ft	0 Ft
33.	Kertész Zoltán	Kéknyelű u.7.1.lh.1/4	1 345 346 Ft	40 193 Ft	429 300 Ft
34.	Lipcsák Károlyné, Lőrincz Ferenc	Alkér u.19.fsz.3	154 645 Ft	2 268 Ft	0 Ft
35.	Csermák Ferenc és Tamás	Harmat u.176.9/39	3 885 960 Ft	21 214 Ft	2 174 123 Ft
36.	Kutas Nándomé	Gyakorló köz 5.fsz.1.	1 336 525 Ft	53 210 Ft	0 Ft
37.	Szikora Zoltán és neje	Tárna u.4.4/13	1 570 723 Ft	43 014 Ft	0 Ft
38.	Balogh Pál	Bihari u.8/c.2/52	504 728 Ft	13 425 Ft	0 Ft
39.	Nyíri Etelka	Noszlopy u.15-17./d.fsz.4.	308 374 Ft	3 111 Ft	0 Ft
40.	Szima Karmélia és Tieff János	Lavotta u.11/10/40	449 858 Ft	758 Ft	698 864 Ft
41.	Ladányi Mihály	Halom u.15.fsz.17.	678 992 Ft	-14 Ft	0 Ft
42.	Druskóczi Jenő	Mádi u.139.1/4	76 914 Ft	252 Ft	0 Ft
43.	Palotai Zoltán és Szabó Jánosné	Harmat u.176.1/7	2 967 687 Ft	416 548 Ft	1 598 421 Ft

5. BESZERZÉSEK

A 2015. első félévi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, lebonyolításra, illetve teljesültek (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző divízióink szempontjából csoportosítva).

4. sz. táblázat

megoszlás az egységek között	Közbeszerzési eljárás						Pályázat			Összes beszerzés		
	fajtája				után létrejött		zsűri	után létrejött		után létrejött		
	hirdetm.	meghív.	keret-m egáll.	össz.	szerz.	munka		szerz.	munka	szerz.	munka	
Kezelés	0	1	0	1	1	1	2	2	2	3	3	3
Műszak	0	8	5	13	21	21	17	17	18	30	38	39
Városfejl.	0	4	0	4	14	4	2	2	2	6	16	6
Városüzem.	0	3	0	3	3	3	12	14	14	15	17	17
Szervezés	0	1	0	1	0	0	6	6	6	7	6	6
Összesen:	0	17	5	22	39	29	39	41	42	61	80	71

A Kőbányai Vagyongézelő Zrt. a zsűris beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési szabályzat, a közbeszerzéseket a 2015. évi közbeszerzési szabályzat és 2015. évi Közbeszerzési terve alapján végzi.

A 2015. évi első féléves közbeszerzéseknél, az elmúlt évekhez hasonlóan, a darabszámukat tekintve a Műszaki divízió eljárásai, értéküket tekintve viszont a Városfejlesztési divízió eljárásai voltak legnagyobb volumenűek.

A 2013. évben kötött keretmegállapodások 2015. március 31. napján lejártak, ezért keretmegállapodás megkötésére irányuló, a Közbeszerzési törvény (a továbbiakban: Kbt.) 122.§ (7) bekezdés a) pontja alapján hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos eljárásokat folytattunk le.

A Kbt. előírásainak megfelelően, a 2015. évre irányadó közbeszerzési értékhatárookra tekintettel, a legtöbb 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, a munkák nagyságából és értékéből adódóan.

I. félévben egy darab jogorvoslati eljárás indult, a "Komplex parkolás-ellenőrzési ügyviteli rendszer beszerzése" tárgyú 2014. évben indított közbeszerzési eljárásunk miatt.

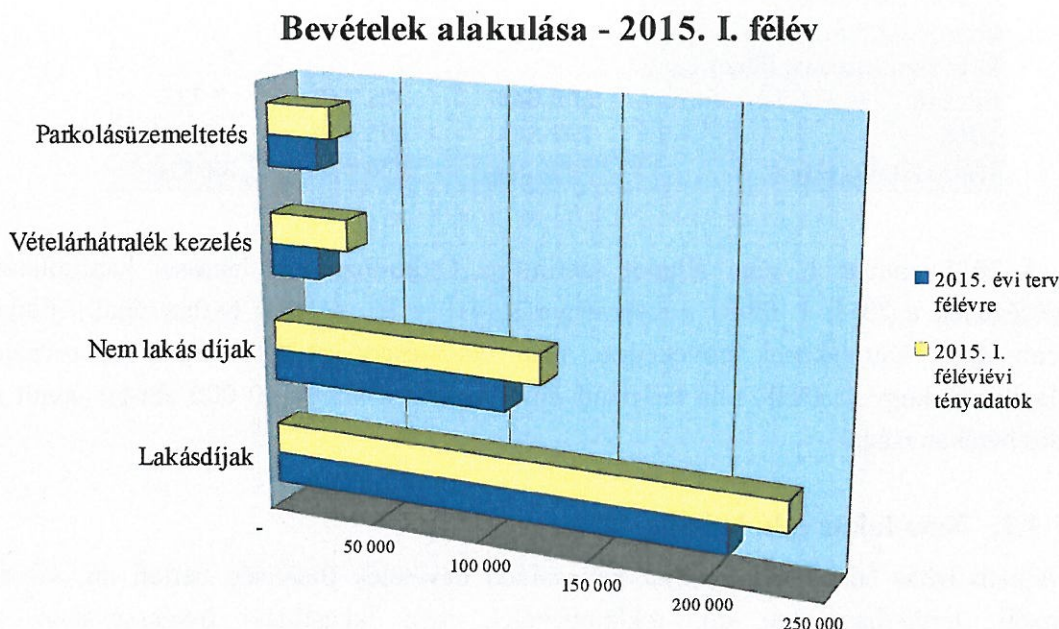
A 2015. év első félévben lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem indult jogorvoslati eljárás társaságunk ellen.

III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. BEVÉTELEK

A bevételek beszédésével általánosságban elmondható, hogy az év elején kitűzött célokat teljesítettük.

3. sz. diagram



1.1. Lakások bevételei

A bérbe adott lakásokkal kapcsolatos beszédett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámlázott díjak) a tervezetthez képest 11,92%-os túlteljesítést mutatnak, amely összességében 24 741 eFt többlet beszédést jelent. A magas százalékérték egyik oka, hogy a lakbér-felülvizsgálat során mindazon bérlőknek, akik nem működtek együtt, azaz a kért dokumentumokat a határidő lejártáig nem juttatták el a Vagyongkezelőhöz, háromszoros lakbért írtunk elő.

Az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé távhő tartozás címén, a bérlők helyett 2015. évben 19 797 eFt-ot fizettünk ki.

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, BÁRKA kapcsolattartás, önkormányzati támogatásokról információ), azonban ezek az intézkedések, az esetek döntő többségében nem hozzák meg az elvárt eredményeket.

2015. évi Féléves Működési Jelentés

Az 5. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2015. január 1., valamint a 2015. június 30. napi állapotát szemléltetjük.

5. sz. táblázat

Megnevezés	2015. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(e Ft)		
Bérleti díj	398 070	414 101	16 031
Víz- és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás, felvonó, fűtésdíj	203 049	210 782	7 733
DHK	190 564	205 210	14 646
Hátralék összesen:	791 683	830 093	38 410

A 2015. január 1. napi állapot szerint az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségének a 2015. I. félévi növekménye 38 410 e Ft. A lakás bérleti díjak, illetve közüzemi díjak hátralékának növekedése idén visszaesett: a 2014. évvel összevetve megállapítható, hogy (a DHK felé kifizetett díjak nélkül) mintegy 10 000 eFt-tal javult a beszedés hatékonysága.

1.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek (helyiség bérleti díj, víz-és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, nem lakásfűtés) összességében, a költségvetéskor tervezett *időarányos* adatokhoz mérten 114,84 %-os teljesítést mutat.

A nem lakás célú helyiségek és területek bérbeadása terén a gazdasági válság negatív hatása szintén érezhető. Az egyéni vállalkozóknak és a kisvállalkozásoknak egyaránt gondot okoz a bérleti-, és közüzemi díjak megfizetése, a vállalkozók fizetéseképtelenné 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.

6. sz. táblázat

Megnevezés	2015. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(e Ft)		
Helyiségbérleti díj	325 362	263 529	-61 833
Területhasználati díj	20 357	21 691	1 334
Víz- és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb	18 212	17 165	-1 047
Hátralék összesen:	363 931	302 385	-61 546

A 2015. június 30. napi állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 302 385 e Ft. A kintlévőség jelentős csökkenésének oka, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2015.(I.22.) számú határozata alapján 84 156 e Ft-nyi kintlévőség leírásra került, behajthatatlanság miatt.

1.3. Elidegenítés bevételei

Lakások elidegenítése

2015. június 30. napjáig 1 darab bérlakás elidegenítésére került sor, a vételárat (2 437 392 Ft) egy összegben teljesítette a vevő.

2015. június végéig összesen 20 darab vételi kérelem érkezett a bérlőktől. A kérelmekből 1 darab lakás esetében, mely kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben van, illetve 2 darab lakás esetében, melyek a Kis-Pongrác projekthez kapcsolódó pályázatban előírt feltételek miatt nem elidegeníthetők, már előterjesztés sem készülhetett. A további kérelmekből 2 darab elidegenítéséről az Önkormányzat már döntött (*ebből 1 darab került elidegenítésre*). A többi kérelem közül a tulajdonos 4 darab lakást elidegenítésre kijelölt (ezek folyamatban vannak), illetve a többi esetben a lakások továbbüzemeltetése mellett döntött.

2015. június 30. napjáig 6 darab kérelem érkezett üres lakásokra vonatkozólag. Ezek közül 3 darab, illetve a korábban beérkezett kérelmek közül a Képviselő-testület 5 darab lakás pályázati úton történő értékesítéséről döntött a júniusi ülésén.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2015. június 30. napjáig 2 darab nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére került sor, a vételárak (1 100 000 Ft, illetve 700 000 Ft) megfizetésére a vevő részletfizetést kapott.

2015. június 30. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 8 darab vételi kérelem érkezett. A kérelmek közül 3 darab helyiség esetében került sor előterjesztésre, a helyiségeket a Képviselő-testület júniusi ülésén elidegenítésre kijelölte, jelenleg folyamatban vannak. A többi kérelem esetében az elidegenítésre történő kijelöléssel várni kell, mivel ezek a helyiségek korábban a lakásállományból törlésre kerültek, helyiségekként lettek bérbe adva, de ingatlan-nyilvántartásban még a lakás rendeltetés van bejegyezve.

2015. június 30. napjáig 1 darab üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a Képviselő-testület 57/2015. (II. 19.) határozata alapján került sor a pályázat kiírásra. A pályázat jelentkező hiányában eredménytelen volt.

1.4. Vételárhátralék kezelés

2015. június végéig vételárhátralék címen beszedett összeg 36 768 eFt, amely a tervezetthez képest több, mint másfélszeres túlteljesítés. A fenti összeg a részletre vásárolt lakások tekintetében befolyó havi részletekből, az egyösszegű megfizetések, azaz az ún. végtörlesztett díjakból tevődik össze.

1.5. Parkolásüzemeltetés

A parkolási övezeten belül, a parkolók 4%-os kihasználtsága mellett, az I. félévre tervezett bevétel összegénél 6 607 eFt-tal több folyt be.

1.6. Egyéb bevétel

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része a előző, azaz 2014. évi késedelmi kamatok behajtásából származik, valamint itt jelennek meg a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírások, illetve túlfizetések visszautalása, téves utalások, kamatok valamint a kártérítések is.

2. KIADÁSOK

A félévi adatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadásokat 40,5 %-ban, míg a felhalmozási kiadásokat 2,3 %-ban teljesítettük – az Önkormányzat pénzügyi teljesítéseit figyelembe véve. Ennek okaira a későbbiekben az egyes feladatoknál adunk magyarázatot.

2.1 Dologi kiadások

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

2.1.1 Lakó- és nem lakóingatlanokkal kapcsolatos dologi kiadások

A *közüzemi szolgáltatók díjai* (gázdíj, áramdíj, távhőszolgáltatási díj, víz- és csatornadíj és szippantás, szemétszállítási és kéményseprés díj) teljesítése megfelelő. Tervezéskor különös figyelmet fordítottunk, az előző évi tényadatok, fogyasztási adatok, illetve az áthúzódó tételek vizsgálatára, azok érvényesítésére. A közüzemi költségek közül a gázdíjat (Kolozsvári u. 29-31.), a kéményseprési díjat, a szemétszállítás díjat, a mellékvízmérővel nem rendelkező lakásbérlemények esetén a helyi rendelet által meghatározott víz-csatorna díjat (társasházi lakások esetében a társasházi közgyűlés által meghatározott átalány vízdíjat), illetve a takarítás költségét a bérlők felé a bérleti díj mellett számlázzuk tovább.

A nem lakás céljára szolgáló bérlemények esetében a kifizetett közüzemi díjak egy részét (S1 terület) továbbszámláztuk a bérlők felé, így a ráfordítás egy része néhány hónapos késéssel megtérül. A 2015. I. félévben a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok soron a víz- és csatornadíj kifizetés jelentősen túllépte az időarányosan tervezett összeget, melyet az S1 területen bekövetkezett vízcsőtörés indokolt.

Az üres lakásoknál és az üres nem lakás célú helyiségeknél a közüzemi szerződéseket – költségtakarékossági okokból – a szolgáltatás szüneteltetésének kérésével, az alapdíjak megfizetését vállalva kötjük. Azon lakásoknál, illetve helyiségeknél amelyeket hosszabb távon nem tervez hasznosítani az Önkormányzat, illetve azon esetekben, melyeknél más irányú hasznosítási terv fogalmazódott meg, ott a költségek csökkentése és a vagyonvédelem érvényesítése érdekében a szolgáltatási szerződés megszüntetését, valamint a mérőórák leszerelését kezdeményezzük.

Közüzemi díjak esetében megjelenik a bérlők által felhalmozott tartozások tulajdonost érintő sortartásos kezességi felelőssége, melyre a költségvetés készítésekor is figyelemmel kell lenni.

Az év folyamán – jellemzően a lakásoknál – folyamatos ellenőrzést igényel az illegális áramvételezések felkutatása és megszüntetése. A feltárt mérőóra nélküli, vagy nem a mérőórán keresztül folytatott áramvételezések többsége a mért hálózathoz, azaz a főmérő óra utáni szakaszon kerülnek feltárássra és megszüntetésre. Ezen illegális vételezés következménye, hogy az így fogyasztott áram díja a közös mérőórán fogyasztott és az Önkormányzat által kifizetett összegben jelenik meg. A következetes és folyamatos ellenőrzéseknek és feltárásoknak a közös hálózat már a 2013. évben megkezdett kapacitáscsökkentési célú átalakításának köszönhetően észlelhető a közös területeket érintő elektromos áramfogyasztás csökkenése a lakóingatlanokban.

A *közös költség* esetében a társasházak felé kifizetett összegek a tervezettnél megfelelően alakultak. A társasházak felé a havi rendszerességgel teljesítendő közös költség és felújítási alap fizetési kötelezettség mellett a 2015. év I. félévében az önkormányzati tulajdoni hányadok esetében eseti jelleggel jelentkező célbefizetési kötelezettségre kifizetett kiadások is az éves terven belül maradtak. A célbefizetési kötelezettség azonban számos esetben olyan esetben is felmerül, ahol a közös képviselő a költségvetés tervezést megelőzően nem jelezte a társasház előzetes célbefizetési igényét.

A *gondnoki tevékenység* (Bihari u. 8/c. és Kolozsvári u. 29-31.) soron lévő feladat teljesülése mind a tevékenység hasznosságát, mind a keretfelhasználást tekintve megfelelő. A Bihari út 8/c és a Kolozsvári u. 29-31. sz. alatti ingatlanok esetében a 2015. évben is folyamatos a gondnoki tevékenység ellátása.

A *takarítási tevékenység* pénzügyi teljesítése folyamatos, azonban a keretfelhasználás időarányos elmaradását az indokolja, hogy a korábbi takarító vállalkozóval fennálló, nem megfelelő feladatteljesítés miatti elszámolási vita továbbra sem zárult le. A takarítási tevékenység közbeszerzés tárgyát képezi, melyet évenként nyílt eljárásban folytat le a Vagyonkezelő. A jelenleg érvényben lévő egy éves időtartamra megkötött takarítási szerződés 2015. szeptember 30. napjáig szól.

A *távfűtés* soron az időarányos felhasználás a tervezett összegben belül maradt, melyet indokol, hogy a Lakás- és Helyiségkoncepció elfogadásával és végrehajtásával megindult a távfűtéses lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása és értékesítése, így az üres lakásokkal kapcsolatos távfűtési kiadások csökkentek. A távfűtési kiadásokat részlegesen tovább csökkentette az a körülmény, hogy számos társasház homlokzat hőszigetelést végzett, így a fűtési költségek csökkentek.

Külön soron jelenik meg az Önkormányzat, mint helytállásra kötelezett által kifizetett (a bevételeknél is említett) *távhődíj* – *DHK*, amely a 2015. évben 19 797 eFt volt. Az összeg a kerületi bérlők által meg nem fizetett, egy évet átfogó távhődíjak összege. Bár csökkenő mértékben, de továbbra is problémát jelent a bérlők által felhalmozott távfűtési hátralékok kiegyenlítése. A Vagyonkezelő jogászai hosszú időn keresztül vizsgálták,

milyen módon mentesülhetne az Önkormányzat ettől a tehertől, azonban a DHK által indított perek – bár első fokon több az Önkormányzat pernyertességével zárultak – másodfokú ítéletei a jogszabályi háttérnek megfelelően rendre a felperesnek kedveztek, így kikerülhetetlenné vált a bérlők által felhalmozott távhődíjak megfizetése.

Az egyéb üzemeltetés soron azokat a lakás- és helyiséggazdálkodás során felmerülő, egyedi kiadásokat szerepeltetjük, amelyek a nevesített költségeken túl eseti jelleggel merülnek fel. Ilyen költségek pl. a lakások és nem lakás célú helyiségek végrehajtással fogatosított kiürítésével kapcsolatosan felmerülő költségek (nem a végrehajtási díjak!). Pl. végrehajtáshoz kapcsolódó szállítási költségek, illetve a visszamaradt lomok elszállításának költsége, konténeres szemétszállítás, közbeszerzéshez kapcsolódó díjak, liftüzemeltetési díja, lakás fertőtlenítés díja, rágcsálómentesítés díja, rovar- és bogármentesítés díja.

A közjegyzői díj soron azon – a lakás- és helyiségbérleti szerződések megkötésekor, illetve módosításakor jelentkező – közjegyzői okiratba foglalás díja jelenik meg, ahol a közjegyzői okiratba foglalás költségét az Önkormányzat átvállalta. Az Önkormányzat a korábbi gyakorlatot felülvizsgálva a 2014. év második felétől – tekintettel a határozott idejű lakás bérbeadási gyakorlatra – már nem kéri a lakásbérleti szerződésekkel kapcsolatban a közjegyzői nyilatkozattételt, így ez a költség sem bérlők, sem az Önkormányzat felé nem jelentkezik külön költségként. A 2015. év I. félévében – önkormányzati érdek alapján – mindössze két lakásbérleti szerződéshez kapcsolódóan készült közjegyzői nyilatkozat, így a keretfelhasználás messze elmarad az időarányosan tervezettől.

Az épületbiztosítás (lakóépület biztosítás) a 2014. 06. 11.– 2015. 05. 31. időszakra vonatkozó biztosítási díját már a 2014. évben rendeztük a biztosítótársaság felé. A lakóépületek biztosítására a lefolytatott közbeszerzési eljárás alapján 2015. augusztus 30-i kockázatviselési kezdőidőponttal az Önkormányzat kötött szerződést.

A lakó- és nem lakóépületek zöldterület karbantartása sor jellemzően a kaszálási, parlagfű mentesítési, a bokrok, ecetfák, özönnövények irtási, szállítási feladataihoz, illetve a gallyazási, fakivágási, és ültetési munkálatokhoz kapcsolódó költségeit foglalja magában. A keretfelhasználás mértéke a 2015. év első felében az időarányos terv alatt maradt. A nyári időszakban fokozottan jelentkező fűkaszálási, parlagfű mentesítési feladatok miatt a keretfelhasználás nagyobb részben a III. negyedévben várható.

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 intézkedni. Itt jelenik meg továbbá a lakásgazdálkodási feladatok teljesítéséhez kapcsolódó (végrehajtási eljárás, vagy egyéb esetben felmerülő) személyi védelem költsége is. A keretfelhasználás igen alacsony százalékának egyik oka, hogy a közbeszerzésben a tevékenység ellátására egy jelentősen alacsonyabb vállalási díjtétel szerinti elszámolás érvényesült. A keretfelhasználás tervezettől való elmaradásának másik oka pedig, hogy a benyújtott számlák teljesítésigazolása kapcsán érvényesíteni tudtuk a nem megfelelő teljesítés miatt a számlaösszeget csökkentő észrevételeket. Az elmúlt félév során havonta

280-320 db megüresedett bérleményt ellenőriztettünk.

A nem lakás vagyónvédelem soron a nem lakás célú ingatlanok (S1 terület) őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg. A keretösszeg tervezésekor tartalékot képeztünk az év folyamán esetlegesen megüresedő ingatlanok őrzésére is.

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

A vételárhátralék-kezelés csekkdíja az alábbi feladathoz kapcsolódó költségekre nyújtott fedezetet: év elején, a meghatározott törlesztőrészletek ismeretében megrendeljük a teljes körűen (*ügyfél neve, ingatlan címe, törlesztőrészlet összege*) kitöltött és vágott csekkeket. Mindezek mellett évente 1 000-1 500 darab üres, vágott csekket is rendelünk azon bérlők részére, akik elhagyják, év közben részletfizetést kérnek, végtörlesztés, stb. egyéb nem várt esemény miatt. Az egyenleg és a tizenkét darab kitöltött csekk mellett 1 db üres csekket is postázunk az ügyfelek részére.

A földhivatali ügyintézés elnevezésű sor az alábbi feladatokra nyújt fedezetet:

- adásvételi szerződések benyújtása
- bizottsági határozatok alapján a lakásállományból törölt lakások későbbi megnevezése miatt ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása
- lakásösszevonások miatt indított ingatlan-nyilvántartási eljárás
- tulajdonos változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése
- jogok és tények bejegyzése és feljegyzése céljából
- hiteles tulajdoni lap és térképmásolat beszerzése
- jogi ügyek rendezése

2.1.2 Karbantartás

A karbantartási tevékenységet, a feladatokat tekintve, kétfelé bonthatjuk:

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkák: a lakás és nem lakás célú ingatlanokon, hibabejelentés alapján elvégzett feladatok. A legtöbb hibaelhárítási feladat a tiszta önkormányzati tulajdonú ingatlanokban keletkezett, amelyek műszaki állapota kifejezetten rossznak mondható.

Tervezett karbantartások: azok a karbantartási feladatok, amelyeket a költségvetés tervezésekor már ismertünk, és amelyek elvégzését a lakóépületek műszaki állapotát mérlegelve műszaki szempontok alapján szükségesnek tartottunk és tervszerűen ütemeztünk be.

Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerülnek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása – 2015-ben is – folyamatos volt, a megfelelő ütemben folyt.

Tekintettel az alacsony rendelkezésre álló fedezetre, a hibaelhárítási és átalánydíjas

karbantartásokon kívül egyéb, nagyobb volumenű karbantartási feladatokat végrehajtani nem tudtunk.

Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

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

A Rece-vice Óvoda és a Csillagfürt Bölcsőde (Vaspálya u. 8-10.) tervezett felújítása miatt az óvoda a Bánya u. 32. épület földszintjére és I. emeletére költözött, ami előtt átalakítási és felújítási munkákat kellett elvégezni.

S1 karbantartás

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

- pincerendszer előírt kopógózással felülvizsgálata turista útvonalon, felújítási munkák;
- zsombok tisztítása, elektromos hálózat felújítása;
- pinceszellőzők külső letakarása, behulló szemét, nedvesség elleni védelme;
- Halom utca 42. Bánya utca 35–37. műemléki épületek esővízelvezetés javítása;
- pincerendszer bejáratánál lévő portaépület karbantartási munkái.

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

A műszaki szempontból szükségesnek tartott -az intézmények nyári zárva tartásának idején végzendő- karbantartási feladatokat az intézmények vezetőivel leegyeztettük. Fenti kivitelezési munkák előkészítését elvégeztük, a tényleges kivitelezésre a második félévben kerül sor.

- Gyöngyike Bölcsőde (Salgótarjáni út 47.) - folyosó burkolatának cseréje;
- Apró Csodák Bölcsőde (Zsivaj u. 1-3.) - fürdőszoba és hozzá kapcsolódó öltöző felújítása;
- Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 1-3.) - folyosó és ebédlő burkolatának felújítása;
- Napsugár Bölcsőde (Mádi u. 125-127.) - csoportszoba PVC burkolat cseréje;

- Gépmadár Óvoda (Gépmadár u. 15.) - emeleti tálalókonyha felújítása;
- Kiskakas Óvoda (Mádi u. 86-94.) - két terasz előtető fedés csere;
- Gézengúz Óvoda (Zágrábi út 13/a) - PVC burkolat cseréje egy csoportszobában;
- Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.) - autista csoportszoba kialakítása és előtér felújítása élményfestők munkáihoz;
- Csodafa Óvoda (Újhegyi sétány 15-17.) - két csoportszoba fölötti lapostető felújítása;
- Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 1-3.) - vízórák áthelyezése;
- Fekete István Általános Iskola (Harmat u. 196-198.) - tornaterem és lány mosdók felújítása;
- Kroó György Zene- és Képzőművészeti Alapfokú Művészeti Iskola - művészeti terem felülvilágító csere, harmonika terem felújítása;
- Szent László Általános Iskola (Szt. László tér 1.) - tornatermi öltözők felújítása;
- Janikovszky Éva Általános Iskola (Kápolna tér 4.) - két terem összenyitása a „B” épületben;
- Széchenyi István Általános Iskola (Újhegyi sétány 1-3.) - nyelvi labor PVC burkolatának cseréje;
- Kada Mihály Általános Iskola (Kada u. 27-29.) - két terem PVC burkolatának cseréje, lépcsőház festése;
- Komplex Általános Iskola (Gém utca 5-7.) - vizesblokkok felújítása;
- KÖSZI uszoda (Előd u. 1.) - medence fóliázása;
- Újhegyi Uszoda (Újhegyi út 13.) - zuhanyzók elszívóinak cseréje.

A 2014. évben elkészített érintés-, tűz- és villámvédelmi felülvizsgálatok során feltárt hibák, hiányosságok javíttatása.

2.1.3 Egyéb dologi kiadások

Gergely bánya bérleti díj

A keretösszeget a Gergely bánya üzemeltetésére az Önkormányzat és a Vagyongazdálkodó között kötött megállapodás alapján fizetett bérleti díj.

Átalánydíjak

A Vagyongazdálkodó közszolgáltatási tevékenységeinek finanszírozása a 2015. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésnek megfelelően. A 2014. december havi átalánydíj 2015. január hónapban került kifizetésre.

Értékbecslés

A Vagyongazdálkodó összeférhetetlensége miatt megrendelt értékbecslésre fenntartott keretösszeg.

Kátyúázások, gyorsjavítások

A közutak és járdák hibáinak javítására, valamint az év közben lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatok (oszlop állítás, szikkasztó árok ásás, víznyelő tisztítás stb.) elvégzésére fennálló költségvetési sor. A kivitelező kiválasztását (a szerződés 2016. március 31. napjáig él) követően a legsürgetőbb a munkák végzése folyamatos, a költség felhasználása időarányos.

Mázsa u. úttest beszakadás

A 2011. december 12-i beszakadást követő további intézkedésekre biztosított összeg. Idén még nem volt szükség beavatkozásra.

Felfestések, prizmák

Elsősorban a meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újra festése, veszélyes csomópontok és gyalogátkelő helyek jelölésének felújítására került sor a közútkezelővel történt egyeztetés alapján. A pályázatarást követően a kivitelező a munkákat igény, folyamatosan végzi.

Utcanev táblák, tájékoztató táblák

Régi utcanév táblák pótlására és újak kihelyezésére, valamint tájékoztató táblák kihelyezésére rendelkezésre álló fedezet. A pályázatarást követően a kivitelező a munkákat igény, folyamatosan végzi.

Karácsonyi díszkivilágítás

A tényleges karácsonyi előkészületek szeptemberben indulnak. Az eddigi felhasználás a 2014. év végi díszkivilágítás befejezésekor kifizetett összeg.

Óhegy park geofizikai felmérése

A talajmozgás megfigyelésére 2011. évben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetésére, mérési eredmények feldolgozására, negyedévente jelentések megküldésével (felszín közeli üregesedés jelzésére) és a bányahatóság által előírt negyedéves vizsgálatok (Polgármesteri utasítás) elvégzésére rendelkezésre álló költségvetési sor. A pályázatarást követően a munkavégzés folyamatos.

Óhegy park veszélyelhárítás

A kivitelező kiválasztása megtörtént. A tervezett munka (többek között a korábbi főszellőztető ventilátor telepítési helyének beton idomkövel történő lezárása, a fa biztosítású akna teljes szelvényének gombátlanítása és az akna járóosztályának felújítása) várhatóan augusztus végére készül el.

Sportliget geofizikai felmérése

A 2013. április 2-i beszakadás utáni geofizikai vizsgálat szakértői jelentése írta elő, hogy két éven belül meg kell ismételni a vizsgálatot felszíni a biztonság érdekében. A mérések megtörténtek, a szakértői anyagot várhatóan július közepén kapjuk kézhez.

Újhegyi lakótelep támfal veszélyelhárítás

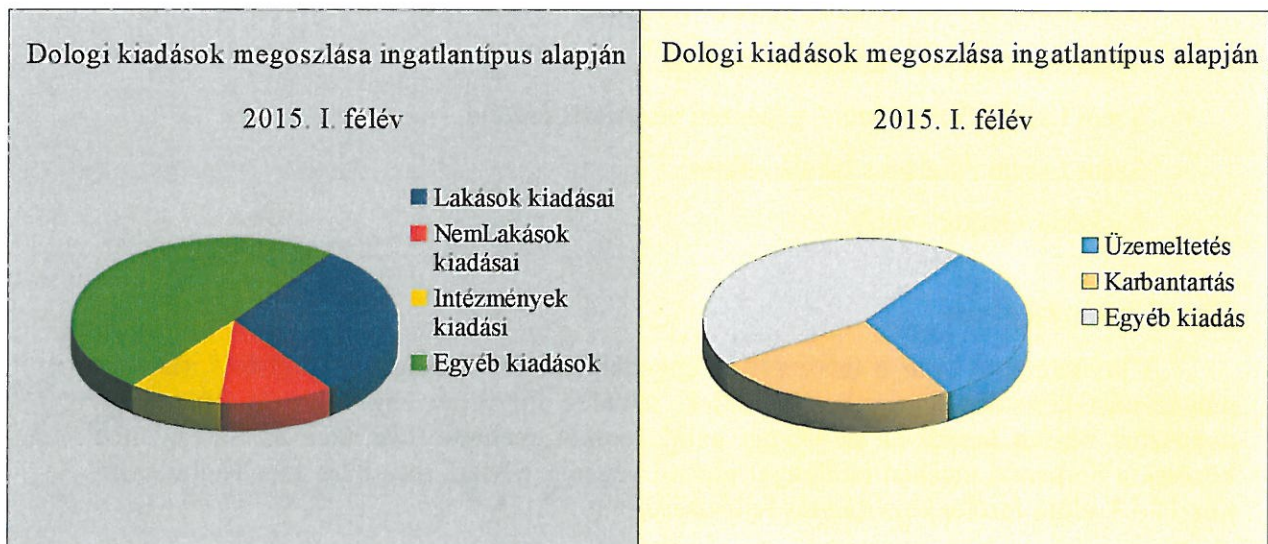
Agyagfejtő utca 18. és a Szövőszék utca 12. támfalainak felújítása, az elmozdult, balesetveszélyes korlát helyreállítása a feladat. Az elvégzendő munka elvégzésére a kivitelező kiválasztásra került, a munkák augusztus elején kezdődnek és egy hónapon belül befejeződnek.

Elültetett fák gondozási díja

A 2014 áprilisában elültetett 591 db fa gondozását – az engedélynek megfelelően – 2016 végéig biztosítani kell. A keretből kifizetésre csak a munkák végeztével, azaz a IV. negyedévben kerül sor.

A következő diagram szemlélteti a dologi kiadások megoszlását kiadástípusonként

4. sz. diagram

**2.2 Felhalmozási feladatok****1. Beruházások***Felhalmozási feladatok tervezése*

2014. évről áthúzódó feladatok:

- Hölggy u. 22. lakóépület – felújítás;
- Újhegyi lakótelep – belső utak felújítása;
- Ihász utca – egyirányúsítás;
- Harmat köz – útfelújítás;
- Sellő utca – útfelújítás;
- Törekvés SE – fűtéskorszerűsítés;

- Kerepesi úti orvosi rendelő – felújítás;
- Vaspálya u. 8-10. óvoda és bölcsőde – felújítás;
- Ökrös u. - Előd köz – útfelújítás;
- Vajda Péter utca – útfelújítás.

2015. évi feladatok:

- Kada u. 27-29. általános iskola – tetőfelújítás;
- Bánya utca – útfelújítás;
- Albert Camus utca – útfelújítás;
- Gyakorló utca – parkoló;
- Ökrös utca – közvilágítás;
- Keresztury út 7–9. általános iskola – felújítás;
- Téglavető utca 36. – lakóépület építése;
- Szent László Gimnázium – gépészeti vezetékek cseréje;
- Szent László Általános Iskola – fűtés;
- Kiskakas Óvoda – fűtés.

Közvilágítás kiépítése

A kivitelezésre (ami a tervezést és engedélyeztetést is magában foglalja) irányuló pályáztatást követően a tervek elkészültek, jelenleg folyik az engedélyezés. Várhatóan augusztus végére készül el az Óhegy parki futókör melletti (Dér utca és Száraz utca között), a Serpenyő utcában (a Hangár utcától végéig), a Mádi utca 82/b és a Téglavető köz 11-13. előtti terület közvilágítás fejlesztése.

Noszlopy u. 15-17. bontása

A kiürített Noszlopy u. 15-17. „B” épület elbontása 2014-ben megtörtént. Az „A”, a „C” és a „D” épület bontását azok kiürülését követően tudjuk megkezdeni. A „D” épület utolsó lakott lakása júniusban ürült ki a végrehajtást követően, a bontásra a második félévben kerül sor.

Önkormányzati lakóépületekbe kamerarendszer

Az alábbiakban felsorolt ingatlanokra kértünk be árajánlatokat kamerarendszer telepítése céljából.

- Kőér u. 54/a.
- Mádi u. 120.
- Bp. X. Szlávy u. 39.
- Bp. X. Vaspálya u. 57.
- Bp. X. Vaspálya u. 58.

A beérkezett árajánlatok elbírálása folyamatban van, várhatóan októberre készül el a kivitelezés.

Októberben újabb házakkal folytatjuk a kamerarendszer kiépítését, amit várhatóan november végére fejezünk be.

Elektromos rendezvényszekrény telepítése

A Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Nonprofit Kft.-vel történt egyeztetések után április végén tudtuk meghatározni pontosan a megvalósítandó feladatot. A szükséges tervek elkészültek, jelenleg az engedélyeztetés folyik. Várhatóan szeptember végére kiépül az Óhegy park központi rendezvény tér és a Mélytó-tó színpad környezetében a rendezvényekhez szükséges elektromos energia vételezési hely.

Gyakorló utcai parkoló kiépítése

A tervek – a szükséges egyeztetésekkel – júliusban elkészülnek el, így a kivitelezés – a pályázatát követően – szeptember közepére készül el.

Gyalogátkelőhely kiépítése

Az Önkormányzat Városüzemeltetési Osztályától június közepén kaptuk meg a megvalósítandó feladat tervét. A kivitelező kiválasztására irányuló pályázatát elindult, azonban az eljárás és így a kivitelezés is a második félévben (legkésőbb augusztus végére) fejeződik be.

Ihász utca egyirányúsítása

Az Ihász utcának a Kápolna tértől a Harmat utca felé történő egyirányúsítása mellett az útpályán újabb parkolóhelyek kijelölését is tartalmazza a terv. A pályázatát lefolytattuk a kivitelező kiválasztására, a nyertes pályázóval a szerződést megkötöttük. A munkákat úgy időzítettük, hogy az a nyári szünetben valósuljon meg, és hogy a tanév kezdésre már a környékeliek megszokják az új forgalmi rendet. Ezért kivitelezésnek augusztus közepére el kell készülnie.

Belterületi utak szilárd burkolattal való ellátása

A Polgármesteri Hivatal tájékoztatása szerint (a második féltől) 59 447 eFt áll az idén rendelkezésre. Ez a keret fedezetet nyújt a jelenleg folyó engedélyezések alapján bármelyik utca munkáinak elvégzésére. Azt, hogy mely utca kerül átépítésre, azt az engedélyek függvényében kell meghatározni, legkésőbb augusztus közepéig (az Ökrös utca, az Előd köz vagy az Albert Camus utca).

Termálvíz kutatás

A képviselő-testület döntése alapján a kutak kiépítése nem várható a közeljövőben, ezért az elzárt terület megszüntetésére került sor. Az előkészítést és a munkákat is úgy szerveztük, hogy az még a nyári szünet megkezdése előtt megtörténhessen, a parkot használók érdekében. A teljes feladatot június elején elvégeztük.

Törekvés SE fűtéskorszerűsítése

A tervek elkészültek, a pályázatára és a kivitelezésre a második félévben kerül sor.

2. Felújítások

Járdafelújítás

A felújításra kerülő járdákat a Polgármesteri Hivatallal egyeztetjük le. A járdák felmérését követően a kivitelező választása a második félévben zárul le. A Heves utca – Méhes utca (Keresztúri út – Pilisi utca) páros oldal, Kőér utca az Óhegy park mellett, Gergely utca (Noszlopy utca – Sibrik Miklós út) páros oldal és a Bihari út 3. melletti járda felújítási munkái augusztus közepén kezdődnek, és legkésőbb szeptember végére fejeződnek be.

Balesetveszélyes lépcsők felújítása

Az Óhegy parkban a Marga utcánál lévő lépcső és környezete, valamint a Dombtető utca 6. és a Dombtető utca 8. melletti lépcsők veszélyelhárítását végeztettük el. A munkák június végére befejeződtek.

Útfelújítási program

Az idén két lépcsőben kerül sor kerületünkben útfelújításra, tekintettel arra, hogy a szükséges fedezetet is így biztosította az Önkormányzat.

Az első ütemben a Bánya utcának a Kolozsvári utca – Liget utca szakasza, valamint az Újhegyi lakótelepen a Harmat utca páratlan oldali szerviz útjától egészen az Agyagfejtő utca végéig újul meg. A munkák augusztus elején kezdődnek, s legkésőbb szeptember végére befejeződnek.

A második ütemben a Szegély utca, a Gyalog utca és a Sellő utca burkolata újul meg. A munkák a kivitelező kiválasztását követően, várhatóan szeptember közepén kezdődnek, s legkésőbb október végére fejeződnek be.

Kerepesi út 67. – orvosi rendelő felújítás

A Felnőtt és Gyermekek házi orvosi Rendelő felújítási munkáira a jogerős építési engedély alapján a kiviteli tervek elkészültek. A kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás előkészítése folyamatban van.

A rendelő környezetének tervezése és engedélyeztetése folyamatban van.

A Keresztury Dezső Általános Iskola „rég” épülete emeletének egy részén kialakításra került az ideiglenes orvosi rendelő.

Vaspálya utca 8–10. – óvoda és bölcsőde felújítása

A jogerős építési engedély alapján a kiviteli tervek elkészültek, a tervezés lezárult, a közbeszerzési eljárás előkészítése kezdődött meg. A Bánya utca 32. szám alatti volt általános iskolában kialakításra került az óvoda ideiglenes elhelyezésére szolgáló terület.

Lakásfelújítás – lakásmobilitás elősegítésére

A Noszlopy 15-17. épületek kiürítése miatt szükségessé váló lakásfelújítások, a piaci alapon történő bérbeadások, valamint szolgálati lakás céljára történő lakásfelújítások

finanszírozása történt ebből a pénzügyi keretből. Az 2015. évben két lakás felújítása készült el, egy lakás kivitelezési munkái jelenleg folynak, és az időközben felmerülő igények alapján a felméréseket és a költségvetéseket, a műszaki dokumentációkat folyamatosan készítjük.

S1 – felújítás

A 2015. évre biztosított keretből a Halom utca 42. szám alatti 2. épület bal oldali szárnya tetőfelújítását végeztettük el.

Méltányossági nyílászárócsere

Az első félévben 33 kérelem érkezett, melyek feldolgozása, illetve az elvégzendő feladatok felmérését követően – figyelembe véve a rendelkezésre álló keretet – 23 bérlemény homlokzati nyílászáróinak a cseréjét pályáztatjuk meg. A kivitelezésre a második félévben kerül sor.

IV. ÉRTÉKEKELÉS

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, szervezeten látja el.

2. Műszaki Divízió

A divízió eddigi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette. Kiemelt fontossággal bírnak az Önkormányzat nagyobb értékű beruházásai, amelyekre még nagyobb hangsúlyt fektetünk: projekt terveket állítunk össze, pénzügyi, napi ütemezést, és amennyiben szükségesnek találjuk, napi ellenőrzéseket tartunk a helyszínen a projekt csúszásának megelőzésének érdekében.

3. Ingatlanügyi Iroda

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 VárosfM 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 2015. évi feladatok teljesítése az előző éveknél is hatékonyabb volt, mivel már a költségvetés elfogadásának időszakában meg tudtuk kezdeni a feladatok elvégzésére való felkészülést.

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

5. Gazdasági Divízió

A gazdasági divízió végzi a pénzügyi, számviteli feladatokat, az Önkormányzattal szorosan együttműködve. Elmondható, hogy évről évre jobb az együttműködés a szervezetek között, a kölcsönös segítségnyújtás, egyeztetés egyre gördülékenyebben működik, amely elengedhetetlen a mindennapi feladatok elvégzéséhez.

6. Parkolásüzemeltetési Iroda

A fizető parkolás beindítása 2013. október 1. napján került sor. 2015-ben a humán erőforrás összetétele megváltozott, de a feladatok elvégzése gördülékenyen, egyre rutinosabban zajlik. A kezdeti “ismerkedési” időszakon túl elmondható, hogy kollégáink egyre inkább átlátják a tevékenység mind külső- mind adminisztratív jellegű összefüggéseit.

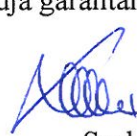
Összefoglalás


Célunk 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 még szorosabbra fonása, és nyitottak vagyunk mindenfajta együttműködésre annak érdekében, hogy Társaságunk Ügyfeleink részére megfelelő szintű szakmai, értékarányos szolgáltatást, az Önkormányzat részére befektetése stabilitását tudja garantálni.

Budapest, 2015. szeptember 30.


Szabó László
vezérigazgató


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi út 30.
1476 PF.: 58.
1.