

Előterjesztés
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2016. évi
Féléves Működési Jelentéséről szóló tájékoztatóról

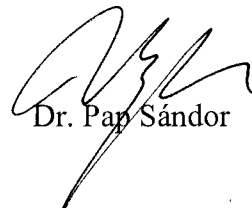
A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő Közszolgáltatási Keretszerződésről a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő Közszolgáltatási Keretszerződésről szóló 362/2015.(X. 22.) KÖKT határozattal fogadta el a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) között 2015-ben létrejött Közszolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés). A Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként, a 2016. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben kapja a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok a továbbiakban is közvetített szolgáltatásként kerülnek számlázásra az Önkormányzat felé.

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 parkolás üzemeltetési tevékenységet.

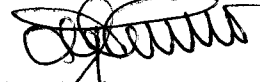
A Keretszerződés 11.1.1. pontja (Közszolgáltató beszámolási kötelezettsége) alapján a Közszolgáltató köteles a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítéséről félévente meghatározott formában és tartalommal az Önkormányzatot tájékoztatni.

A Vagyonkezelő elkészítette a 2016. év első Féléves Működési Jelentését, amely az előterjesztés 1. melléklete.

Budapest, 2016. október 12.


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

2016. ÉVI FÉLÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS

Budapest, 2016. szeptember 30.

Tartalomjegyzék

<u>I.ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....</u>	<u>3</u>
<u>II.NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....</u>	<u>4</u>
1.INGATLANÁLLOMÁNY.....	4
2.BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK.....	4
3.BÉRLETI SZERZŐDÉSEK.....	5
4.BÉRLETI DÍJAK.....	5
5.VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	6
6.PARKOLÁSÜZEMELTETÉS.....	6
7.JOGI LÉPÉSEK.....	7
8.BESZERZÉSEK.....	8
<u>III.EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....</u>	<u>9</u>
1.BEVÉTELEK.....	9
1.1.LAKÁSOK BEVÉTELEI.....	9
1.2.NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK.....	10
1.3.ÉLIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI.....	11
1.4.VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	12
1.5.PARKOLÁSÜZEMELTETÉS.....	12
1.6.EGYÉB BEVÉTEL.....	12
2.KIADÁSOK.....	12
2.1DOLOGI KIADÁSOK.....	12
2.2FELHALMOZÁSI FELADATOK.....	18
<u>IV.ÉRTÉKELÉS.....</u>	<u>22</u>

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 362/2015. (X.22.) 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, pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási, valamint parkolásüzemeltetési feladatait. A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként, a 2016. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben – támogatásként – kapja a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeink fedezetét. A felhalmozási feladatok a továbbiakban is közvetített szolgáltatásként kerülnek számlázásra az Önkormányzat felé.

A Keretszerződés tartalmazza, hogy az Önkormányzat és a Vagyonkezelő évente, Éves Közszolgáltatási Szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés, a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt Szerződések) 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 Szerződések 2016. január 1. napján léptek 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, 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.

Munkánk minőségét megőrizve, legfontosabb feladatunk a bevételek leghatékonyabb 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 2016. év első félévében az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. sz. táblázat

		2015.		2016.		Változás
		január 1.	december 31.	január 1.	június 30.	
Lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 177	1 133	1 133	1 131	-2
	társasházban	1 208	1 172	1 172	1 168	-4
	Összesen:	2 385	2 305	2 305	2 299	-6
Nem lakás célú helyiségek		1 979	2 090	2 090	2 107	17
MINDÖSSZESEN		4 364	4 395	4 395	4 406	11

forrás: az Önkormányzatnak végzett tevékenységek feladási bizonylatai

2016. január 1. napján az Önkormányzat kizárólagos, illetve közös tulajdonában lévő ingatlanaiban 1 133 darab, míg a társasházakban 1 172 darab az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma. A lakások darabszámának kis mértékű csökkenése tapasztalható. 2016. június 30. napjával az önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma összesen 2 299 darab volt. A változás okát – a vizsgált időszakban – lakások vásárlása, lakás elidegenítése, valamint adatkarbantartás következtében történő módosítása szolgáltatta.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek száma – 2016. január 1. napján – 2 090 darab volt. Az állományban bekövetkezett változást a lakóingatlanokon a gépkocsibeállók bérbeadással történő hasznosítása, illetve helyiségek elidegenítése eredményezte.

2. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK

2016. évben a lakások ütemezett bérlemény-ellenőrzését az év elején kezdte meg a Vagyonkezelő. Az első félévben a lakásállomány éves, rendes ellenőrzését összesen 1 766 esetben kezdeményeztük. Az éves ellenőrzés – a lakók együttműködési készségétől függően – többségét tekintve már az első alkalommal eredményes volt, azonban néhány lakásban az ellenőrzést csak többszöri kiértékelést követően sikerült elvégezni. A kötelező ellenőrzéseken túl a félév folyamán a lakásbérleményekben 247 alkalommal végeztünk rendkívüli ellenőrzést. A lakások ellenőrzésével párhuzamosan, illetve azt követően ütemezetten bonyolítottuk a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is.

3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

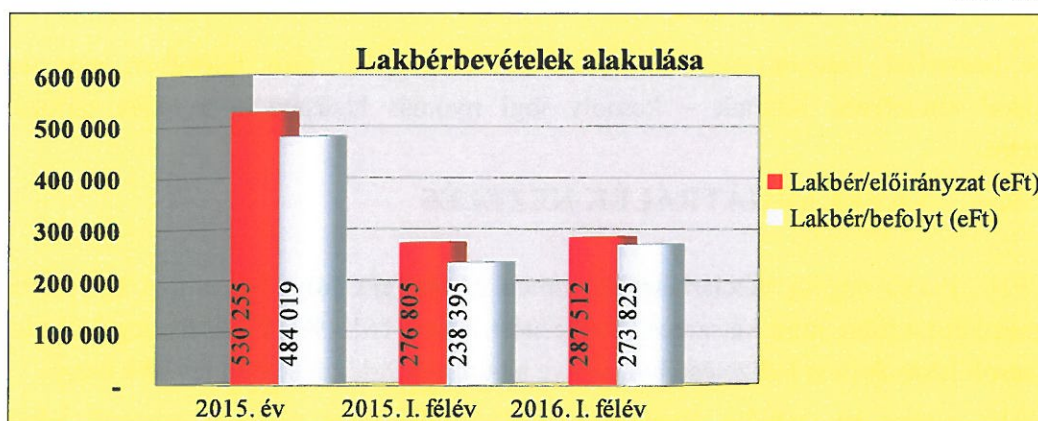
A 2016. I. félévben 55 darab lakásbérleti szerződést kötöttünk, ebből 45 darabot új bérlővel, 10 darabot pedig lakáscsere miatt. A helyiségek esetében az I. félév során összesen 84 darab bérleti szerződést kötöttünk.

4. BÉRLETI DÍJAK

4.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az előirányzathoz képest 95,24%-os teljesítést mutat.

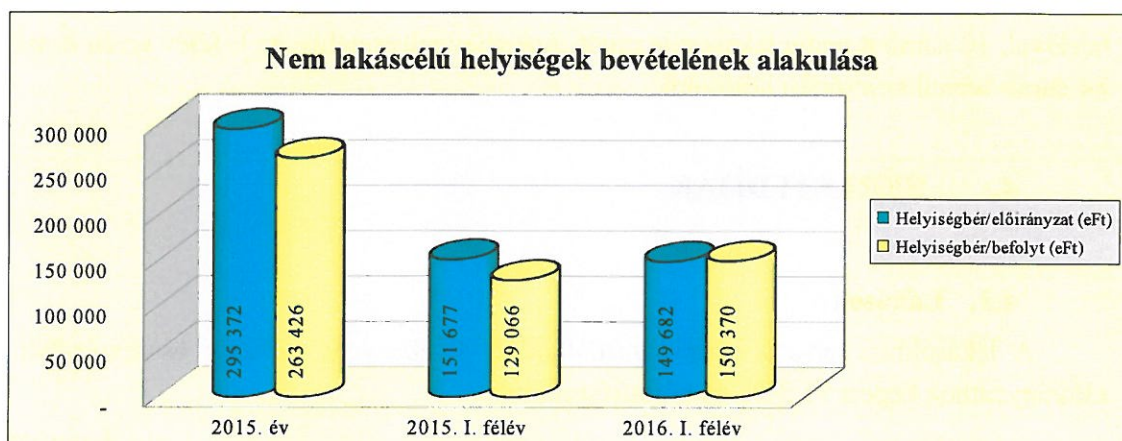
I. sz. diagram



Amint azt a diagram is mutatja, a 2015. I. félévi adatokkal összevetve az idei év I. félévi adatokat, megállapítható, hogy mintegy 9%-kal javult a lakbérek beszedési hatékonysága.

4.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 100,46%-os teljesítést mutatnak.



A beszédési hatékonyság azért jelentős, mert 2016. első félévében egy nagy hátralékkal rendelkező bérlőnk – komoly jogi nyomás hatására – a teljes tartozását megfizette.

5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

2016. június végéig vételárhátralék címen 36 492 eFt folyt be, ami a tervezetthez összeghez képest több, mint kétszeres túlteljesítést jelent (161,4%). Ez az összeg a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

2016. június 30. napjáig ötvenhárom (53) ügyfél kérte részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. Hét (7) 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.

2016. június 30. napjáig nyolc (8) új 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, illetve a végtörlesztések összege.

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.

2016. I. félévében 891 darab jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást, melyhez hozzáadódik még a 2015. év végén kiadásra került 320 darab, már 2016. évre szóló

engedély. Így a 2016. évre eddig összesen 1 211 darab várakozási hozzájárulás került kiadásra. 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. Továbbá fontosnak tartjuk megemlíteni, hogy a 2016. évi hozzájárulások 27%-a a 2015. év végén került kiadásra, mely az előző évekhez képest csökkenést mutat. Az engedélyek év végi kiadása csökkenésének következtében emelkedett meg az év elején kiadott hozzájárulások száma, mely a 2016. év I. felében kiadott engedélyek több mint 80%-át teszi ki.

7. JOGI LÉPÉSEK

Önkormányzati tulajdonú lakások esetében a tárgyidőszakban összesen 58, helyiségek és területek esetében pedig 18 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

A fentebb felsorolt ügycsoportokban – megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül – 2016. I. félévében összesen 39 darab keresetlevelet nyújtottunk be bíróságon (az önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal kapcsolatban 24 darabot, a helyiségekkel és területekkel kapcsolatban 9 darabot, a parkolási ügyekkel kapcsolatban 4 darabot, és a társasházi közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítására 2 darabot).

Hátralék behajtása érdekében összesen 245 darab fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 21 darab önkormányzati tulajdonú lakással és helyiséggel, míg 224 darab pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

2016. I. félévében a korábban indított peres ügyek közül összesen 37 darab ítélet vált jogerőssé, melyből 30 darab önkormányzati tulajdonú lakás kiürítésével, illetve a hátralék behajtásával, míg 7 darab parkolási ügygel kapcsolatos.

A fenti ügycsoportokban összesen 218 darab végrehajtási eljárás indult a tárgybeli időszakban. Ezen belül jogerős bírói ítélet alapján 24 darab indult lakáskiürítésre és/vagy hátralék behajtására, kérelem alapján 14 darab önkényes lakásfoglaló(k) ellen, 15 darab pedig lejárt bérleti szerződés miatti jogcím nélküli használók ellen. Lakásokkal és helyiségekkel összefüggésben további 14 darab végrehajtás indult – kizárólag a tartozás megfizetésére – jogerős fizetési meghagyás alapján, illetve (szintén fizetési meghagyás alapján) 148 darab a parkolási ügyekben.

Megemlítjük, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérlőinek fizetési készségében némi javulás figyelhető meg, amit a kiküldött fizetési felszólítások és az ezek alapján kézbesített felmondások – tavalyi év azonos időszakához képest – csökkenő száma támaszt alá.

Ugyanakkor azt is meg kell említeni, hogy a lakásokkal kapcsolatos perekben a bírók szociális érzékenységének, – az ügyvédek szakszerű és az Önkormányzat érdekeit képviselő fellépése ellenére – több esetben is az Önkormányzat a „kárvallottja”.

8. BESZERZÉSEK

A 2016. év első félévi beszerzései az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző divízióink szempontjából csoportosítva).

2. sz. táblázat

megoszlás az egységek között	Közbeszerzési eljárás						Pályáztatás			Összes beszerzés		
	fajtája				után létrejött		zsűri	után létrejött		után létrejött		
	hirdetm.	meghív.	keret- megáll.	össz.	szerz.	munka		szerz.	munka	szerz.	munka	
Kezelés	0	2	0	2	0	1	5	5	5	7	5	5
Műszak	0	7	0	7	3	3	72	74	74	79	77	77
Városfejl.	0	1	0	1	1	1	3	3	3	4	4	4
Városüzem.	0	3	0	3	3	3	29	29	29	32	32	32
Szervezés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen:	0	13	0	13	7	8	109	111	111	122	118	118

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, illetve a 2016. évi Közbeszerzési Szabályzata és a 2016. évi Közbeszerzési Terve alapján végzi.

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően, a 2016. évre irányadó közbeszerzési értékhatárokra tekintettel, minden eljárásunkat nemzeti eljárásrend szerint, a Kbt. 115. § (5) bekezdés alapján hirdetmény nélküli tárgyalásos, és Kbt. 115. § (2) – (4) bekezdés alapján nyílt eljárásban, valamint a Kbt. 113. § (1) bekezdés alapján hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban folytattuk le, a munkák nagyságából és értékéből adódóan.

2016. év első félévében az Önkormányzat nevében egy közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le, nemzeti eljárás rend szerint a Kbt. 113. § (1) bekezdés alapján hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban.

A 2016. év első félévében indított eljárások közül három lett eredménytelen, a Kbt. 75. § (2) bekezdés b) pontja alapján, tekintettel arra, hogy a rendelkezésre álló fedezet összege nem volt elegendő a szerződés megkötéséhez az értékelés alapján legkedvezőbb ajánlatot tett ajánlattevővel. Két eljárást újraindítottunk.

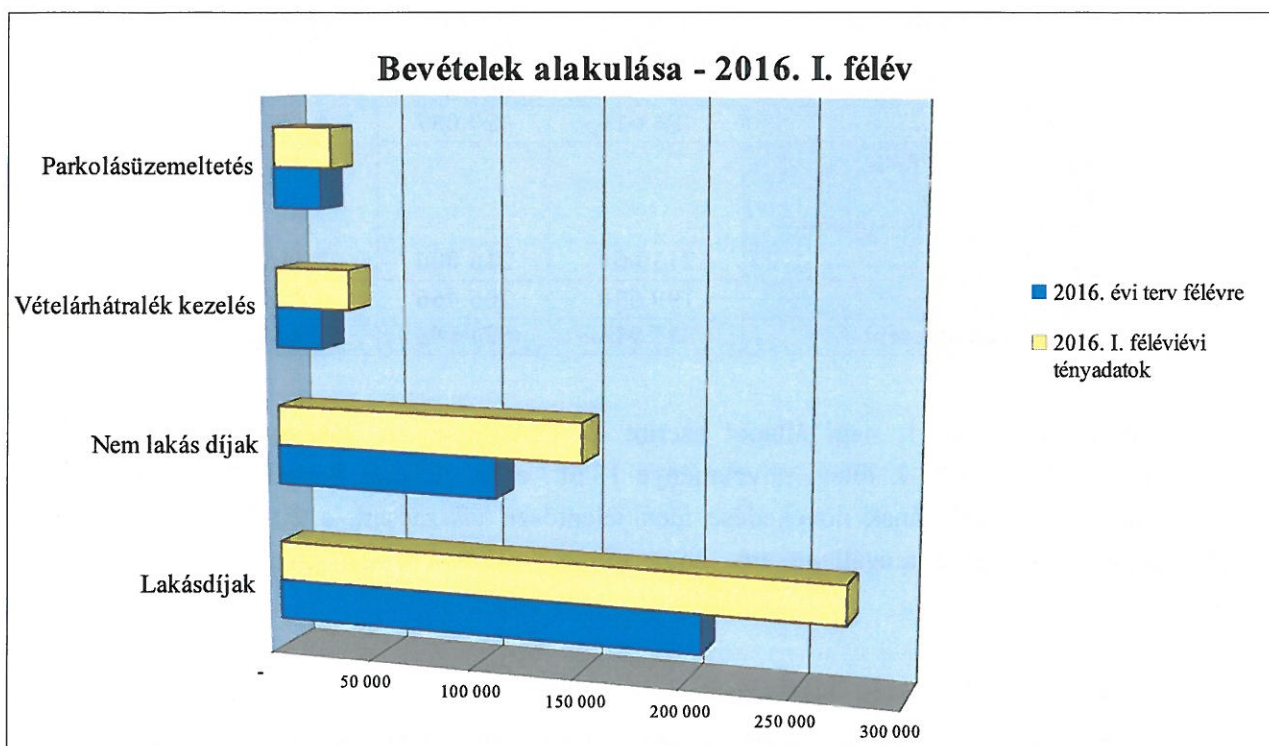
A 2016. év első félévében lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem indult jogorvoslati eljárás a Vagyonkezelő ellen.

III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. BEVÉTELEK

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

3. sz. diagram



1.1. Lakások bevételei

A bérebe adott lakásokkal kapcsolatosan beszedett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámlázott díjak) a tervezetthez képest 31,88%-os túlteljesítést mutatnak, amely összességében 66 200 eFt többlet bevételt jelent (a 2015. I. félévi tényadatok mintegy háromszorosa). A magas százaléérték egyik oka, hogy a lakbér-felülvizsgálat során mindazon bérlőknek, akik nem működtek együtt, azaz a kért dokumentumokat a határidő lejártáig nem juttatták el a Vagyongazdálkodóhoz, 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 2016. I. félévében 10 777 eFt-ot fizettünk ki.

Tekintettel arra, hogy bérlőink jelentős része szociálisan rászorult, nem rendelkezik munkahellyel, az előírt bérleti díjak teljesülése kétséges. Bár lehetőségeinkhez mérten

2016. évi Féléves Működési Jelentés

próbálunk Bérllőink segítségére lenni (részletfizetési megállapodások, halasztások, BÁRKA kapcsolattartás, önkormányzati támogatásokról információ), azonban ezek az intézkedések, az esetek döntő többségében nem hozzák meg az elvárt eredményeket.

A 3. sz. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2016. január 1., valamint a 2016. június 30. napi állapotát szemléltetjük.

3. sz. táblázat

Megnevezés	2016. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(e Ft)		
Bérleti díj	424 614	429 057	4 443
Víz- és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás, felvonó, fűtésdíj	213 664	216 080	2 416
DHK	199 638	206 466	6 828
Hátralék összesen:	837 916	851 603	13 687

A 2016. január 1. napi állapot szerint az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségének a 2016. I. félévi növekménye 13 687 e Ft. A lakás bérleti díjak, illetve közüzemi díjak hátralékának növekedése idén jelentősen visszaesett, a 2015. év azonos időszakával összevetve megállapítható, hogy mintegy 25 000 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 38,35%-os túlteljesítést mutat (a 2015. év azonos időszakában a teljesítés 114,84% volt).

4. sz. táblázat

Megnevezés	2016. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(e Ft)		
Helyiségbérleti díj	272 735	268 679	-4 056
Területhasználati díj	21 091	22 389	1 298
Víz- és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb	18 896	19 127	231
Hátralék összesen:	312 722	310 195	-2 527

A 2016. június 30. napi állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 310 195 eFt. A kintlévőség csökkenésének oka a már fentebb említett nagy összegű tartozás megfizetése.

1.3. Elidegenítés bevételei

Lakások elidegenítése

2016. június 30. napjáig három bérlakás elidegenítésére került sor, 14 562 eFt-os vételáron. Mind három esetben a volt bérlők éltek a részletfizetési lehetőséggel. A befolyt vételár előlegek összege 1 456 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 13 106 eFt.

2016. június végéig összesen huszonegy vételi kérelem érkezett a bérlőktől. A kérelmekből egy lakás esetében, a bérlői jogviszony rendezetlensége miatt már előterjesztés sem készülhetett. További hét kérelmet augusztusban tárgyal a képviselő-testület, hat esetben a lakások nem kerültek kijelölésre, illetve három bérlő a vételi szándékától elállt. Jelenleg két lakás esetében az elidegenítési eljárás keretében a bérlő nyilatkozatára várunk. Két kérelem előterjesztésre történő előkészítése folyamatban van.

2016. június 30. napjáig nyolc kérelem érkezett üres lakások megvásárlására. Ezek közül a képviselő-testület egy lakás pályázati úton történő értékesítéséről döntött a júliusi rendkívüli ülésén. A képviselő-testület a januári ülésén döntött a már korábban benyújtott kérelemről. A januárban kijelölt lakás kikiáltási ára 3 641 eFt volt, az eredményes pályáztatást követően a lakás eladásából 6 200 eFt bevétel keletkezett. Az adásvételi szerződés 2016. április hónapban került aláírásra.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2016. június 30. napjáig összesen három – melyek 2015. évi kérelmek – nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére került sor 5 578 eFt összegért. A vevők mindhárom esetben részletfizetési lehetőséget kaptak. A befolyt vételárelőlegek összege 1 673 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 3 905 eFt.

2016. június 30. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan tizenkettő vételi kérelem érkezett. A kérelmek közül négy helyiséget a képviselő-testület elidegenítésre kijelölt. Egy kérelmező időközben elállt a vételi szándékától, további három esetben pedig az elidegenítési eljárás folyamatban van. Négy kérelem augusztusi előterjesztése várható, további négy esetben pedig jogi rendezetlenség miatt már előterjesztés sem készülhetett.

2016. június 30. napjáig egy üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség (Budapest X., Noszlopy utca 20. szám alatti garázs) esetében a képviselő-testület 57/2015. (II. 19.) határozata alapján került sor a pályázat újbóli kiírásra. A nem lakás céljára szolgáló helyiség kikiáltási ára 735 eFt volt. Az eredményes pályáztatást követően a nem lakás céljára szolgáló helyiség a kikiáltási áron kelt el. Az adásvételi szerződés 2016. április hónapban került aláírásra. Továbbá pályázati kiírásra került a képviselő-testület 143/201. (IV. 21.) határozata alapján a Hölgy utca 18. szám alatti raktárhelyiség, mely pályázat eredménytelenül zárult.

1.4. Vételárhátralék kezelés

2016. június végéig vételárhátralék címen beszedett összeg 37 121 eFt, amely a tervezetthez képest több, mint másfélszeres (161,4%) teljesítés. A fenti összeg a részletre vásárolt lakások tekintetében befolyó havi részletekből, az egyösszegű megfizetésekből, azaz az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

1.5. Parkolásüzemeltetés

A parkolási övezeten belül, a parkolók 4%-os kihasználtsága mellett, az I. félévre tervezett bevételt 122,86%-on teljesítettük, 5 363 eFt-tal több folyt be.

1.6. Egyéb bevétel

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz 2015. 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 2016. I. félévi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 40,78%-ban, míg a felhalmozási kiadások 11,24%-ban teljesültek. Az időszaki elmaradás legfőbb oka, hogy a felújítások és beruházások jelentős részének [különösen két nagy projekt (Rece-fice Óvoda és Manóvár Bölcsőde felújítása, Kerepesi úti orvosi rendelő felújítása)] 2016. II. félévében történik meg a pénzügyi teljesítése.

A teljesítési mutatókat az Önkormányzat pénzforgalmi szemlélete szerint számítottuk ki.

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 üzemeltetési kiadások

A *közüzemi szolgáltatók díjai* (gázdíj, áramdíj, távhő-szolgáltatási díj, víz- és csatornadíj és szennyvízszállítás, szemétszállítási és kéményseprés díj) teljesítése a terveknek megfelelően, a tervezett összeghatáron belül alakult. A lakások tekintetében a felhasználás néhány közüzem esetében maradt el a tervezettől (áram, víz-csatorna). A tervezettől elmaradó felhasználás egyik oka, hogy a MÁV-telepre tervezett működési költségek felhasználása az ingatlan átvételét követően – ami még nem történt meg – kezdődhet meg. A tervezetthez képest a fent jelzett költségek alacsony szintje abból adódik, hogy az elmúlt években elkezdett takarékosági intézkedések (a lakóingatlanokon a közös világítás izzóinak takarékos korszerű, modern világítótestekre, izzókra, LED izzókra történő cseréje) meghozta az elvárt gazdaságossági hatékonyságot, továbbá a közbeszerzési eljárás nyertes energiaszolgáltatója az MVM Zrt. éves szinten egy alkalommal olvassa le a lakóingatlanok főmérőit és az éves elszámolásig az előzetesen lekötött kapacitás alapján

minden hónapban egységesen számláz. A költségkeretnél a tényleges fogyasztások realizálása 2016. IV. negyedévében várható. Az év folyamán – jellemzően a lakásoknál – folyamatosan végezzük az illegális áramvételezések felkutatását és megszüntetését. Az ily módon, szabálytalanul fogyasztott áram díja a közös mérőórán, az Önkormányzat által kifizetett összegben jelenik meg. A következetes és folyamatos ellenőrzéseknek és feltárásoknak köszönhetően csökkent a közös területeket érintő elektromos áramfogyasztás a lakóingatlanokban.

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 általános vízdíjat), illetve a takarítás költségét a bérlők felé a bérleti díj mellett számlázzuk. A 2016. évi költségvetésben megjelentettük a MÁV-telep várható működési költségeit.

A 2016. év első felében a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok sorain a működési költségek felhasználása a költségkereteken belül, az elvárásoknak megfelelően alakult. A tervezett költségek felhasználásának vizsgálatakor meg kell említeni a víz-csatorna, a gáz, valamint a távhő fogyasztást, melyeknél alacsonyabb teljesítési mutatót látunk. A kisebb költségfelhasználás oka, az elmúlt téli időszak enyhe időjárása, a bérlők közműszolgáltatók felé felhalmozott tartozások kézfizető kezesi teljesítésének vizsgált időszaka alatti csökkenése, a helyiségek nagyszámú bérbeadása, illetve a vízhálózatok folyamatos vizsgálata és gyors javítása. Az egyéb költség keretből főként a területeken illegálisan elhelyezett hulladék elszállítását végeztettük el. Az időszakot érintő költségfelhasználásában tapasztalható csökkenés a Kőbányai Közterület-felügyelettel való jó és hatékony együttműködés eredménye.

Az üres lakásoknál és az üres nem lakás célú helyiségeknek a közüzemi szerződéseket – költségtaakaróssági okokból – a szolgáltatás szüneteltetésének kérésével, az alapidíjak megfizetését vállalva kötjük. Azon lakásoknál, illetve helyiségeknek amelyekhez az Önkormányzat hosszabb távon nem tervez hasznosítani, vagy azokban az esetekben, melyeknél más irányú hasznosítási terv fogalmazódott meg, a költségek csökkentése és a vagyonvédelem érvényesítése érdekében a szolgáltatási szerződés megszüntetését, valamint a mérőórák leszereltetését is kezdeményezzük.

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

A **közös költség** esetében a 2016. év első felében társasházak felé teljesített összegek (közös költség, felújítási alap, célbefizetés) a tervezettnek megfelelően alakultak.

A **gondnoki tevékenység** (Bihari út 8/c és a Kolozsvári u. 29–31. sz. alatti ingatlanok) soron lévő feladat teljesülése a keretfelhasználást tekintve megfelelő..

A **takarítási tevékenység** végzése és a pénzügyi teljesítése is folyamatos, azonban a keretfelhasználás időarányosan elmaradást mutat. Ennek oka, hogy a korábbi takarító vállalkozóval elszámolási vitánk van – ami még nem zárult le – ezért a vállalkozási díj nem került maradéktalanul kifizetésre. A takarítási tevékenység elvégzésére évente nyílt közbeszerzés eljárást folytat le a Vagyonkezelő. A jelenleg érvényben lévő szerződés 2016. november 30. napjáig hatályos. A takarítás költségét az Önkormányzat a lakások bérleti díján felül érvényesíti a bérlők felé.

A **távfűtés** során az időarányos felhasználás a tervezett összegen belül maradt, melyet indokol, hogy az Önkormányzat az elmúlt évben számos – korábban hosszabb ideig üres – távfűtéses lakást adott bérbe, jellemzően helyreállítási kötelezettséggel.

Az **egyéb üzemeltetés** során azokat a lakás- és helyiséggazdálkodás során felmerülő, egyedi kiadások szerepelnek, amelyek a nevesített költségeken túl eseti jelleggel merülnek fel. Ilyen költségek pl. a lakások és nem lakás célú helyiségek végrehajtás során történő kiürítésével kapcsolatos költségek (például a végrehajtáshoz kapcsolódó szállítási költség, illetve a visszamaradt lomok elszállításának költsége, de nem a végrehajtási díjak), a konténeres szemétszállítás, a közbeszerzéshez kapcsolódó díjak, a liftüzemeltetési díja, a lakás fertőtlenítés díja, a rágcsálómentesítés díja, a rovar- és bogármentesítés díja. A 2016. év első felében a 31 darab végrehajtó által kitűzött lakás-, illetve helyiséghiürítésből 29 darab valósult meg.

A **közjegyzői díj** során 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. 2016. év első felében lakásbérleti szerződéshez kapcsolódóan nem készült közjegyzői nyilatkozat, így a keretfelhasználás elmarad az időarányosan tervezettől.

Az **épületbiztosítás** költségsoron a MÁV-telep biztosítási díját terveztük, azonban a teleppel az Önkormányzat vagyonbiztosítási szerződését egészítették ki.

A lakó- és nem lakóépületek **zöldterület karbantartása** sor jellemzően a kaszálási, a parlagfű mentesítési, a bokrok, az ecetfák, az özönnövények irtási, szállítási feladataihoz, illetve a gallyazási, a fakivágási, és az ültetési munkálatokhoz kapcsolódó költségeket foglalja magában. Az év első felében a lakó-, és nem lakó ingatlanok zöld karbantartására biztosított keretet optimális mértékben felhasználtuk. A nyári időszakban fokozottan jelentkező fűkaszálási, parlagfű mentesítési feladatok nemcsak a nyári időszakra koncentrálnak, hanem az őszi időszakra is kitolódnak, ezért éves szinten a keret teljes felhasználása várható.

Üres lakás ellenőrzés, vagyonvédelem során lévő keretösszeg biztosítja az üres lakások 48 órás visszatérő rendszerben történő ellenőrzését, amivel az illegális lakásfoglalásokat kívánjuk megelőzni, vagy annak észlelése esetén azonnal meg tudjuk kezdeni a szükséges intézkedéseket. Itt jelenik meg továbbá a lakásgazdálkodási feladatok teljesítéséhez kapcsolódó (végrehajtási eljárás, vagy egyéb esetben felmerülő) személyi védelem költsége is. A lakásoknál megjelenő 23,11 %-os keretfelhasználás oka, hogy a

közbeszerzés nyertese a tevékenység ellátásáért a becsült értéknél (és az előző vállalkozónál) alacsonyabb díjért vállalta, illetve az elmúlt időszakban az ingatlangazdálkodási tevékenységhez kapcsolódóan nem merült fel a munkatársak személyi védelmével kapcsolatos kiadás. A vizsgált időszakban átlagosan 250-300 lakás ellenőrzését végeztük el.

A *nem lakás vagyónvédelem* soron a nem lakás célú ingatlanok (S1 terület) őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg. A keretösszeg felhasználása időarányosan többletfelhasználást mutat, mely a Kőér utca 10–12. szám alatt lévő telephely végrehajtási kiürítését követően szükséges őrzésének a díja.

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

A *vételárhátralék-kezelés csekkdíja* a lakásukat részletre megvásárolt tulajdonosok részére év elején kiküldött, kitöltött és vágott csekkek, valamint az 1 000-1 500 darab üres, vágott csekkkészítésének a díja.

A *földhivatali ügyintézés* elnevezésű sor az adásvételi szerződések benyújtására, a bizottsági határozatok alapján a lakásállományból törölt lakások későbbi megnevezése miatt ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására, a lakásösszevonások miatt indított ingatlan-nyilvántartási eljárásokra, a tulajdonosváltások ingatlan-nyilvántartási átvezetésére, a jogok és tények bejegyzése és feljegyzése céljából hiteles tulajdoni lap és térképmásolat beszerzésére, és a jogi ügyek rendezésére nyújt fedezetet.

2.1.2 Karbantartás

Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerülnek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása – 2016. I. félévében is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt.

Az első félévben a tervezett karbantartási munkák, illetve a FŐKÉTÜSZ szakvélemények alapján végzendő kémény felújítások előkészítő munkáit (pályáztatása, szerződéskötés) végeztük.

Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

A *nem lakás* célú helyiségeknek a gyorsszolgálati 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, de itt jelenik meg a Gépmadár utca 2–8. Kerepesi út felőli oldalán az acél tartóoszlopok statikai megerősítésének munkái is.

S1 karbantartás

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

- Bánya utca 37. és pincerendszer karbantartási munkái (pincerendszerben lévő zsombok takarítása, szivattyúk javítása, elektromos rendszer karbantartása, takarítás, pinceszellőzők biztonságos lezárása, pincefőte megerősítése, hattornyú épület

földszinti ablakainak és angolaknáinak ráccsal való lezárása);

- Halom utca 42. 2. épület oromfal vakolat javítása (meglazult vakolatok leverés, új vakolat készítése, homlokzat színezése).

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.

A karbantartási feladatok közül az alábbiak kerültek elvégzésre 2016. I. félévben:

- Gépmadár Óvoda (Gépmadár u. 15.) – két öltöző PVC burkolatának cseréje;
- Szent László Általános Iskola (Szt. László tér 1.) – pénztárhelyiség leválasztása;
- Kada Mihály Általános Iskola (Kada u. 27-29.) – lépcsőház festése.

A műszaki szempontból szükségesnek tartott – az intézmények nyári zárva tartásának idején végzendő – karbantartási feladatokat az intézmények vezetőivel egyeztetjük, és az előkészítést követően a kivitelezésre a második félévben került sor.

2.1.3 Egyéb dologi kiadások

Gergely bánya bérleti díj

A Gergely bánya üzemeltetésére az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között kötött megállapodás alapján fizetett bérleti díj, melynek az I. félévben a fele került kifizetésre.

Értékbecslés

A Vagyonkezelő összeférhetetlensége esetére értékbecslésre fenntartott keretösszeg, amelynek a 2016. I. félévében a 11,5 %-át használtuk fel.

Kátyúzások, 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 kötött szerződés 2017. március 31. napjáig szól, mely alapján a munkavégzés folyamatos. A költség felhasználása az időarányosnál nagyobb, mivel a 2015. évi kerethez képest kisebb összeg áll a rendelkezésünkre, ugyanakkor az elvégzendő feladatok mennyisége nem csökken.

Mázsa u. úttest beszakadás

A 2011. december 12. napján történt beszakadással kapcsolatban a 2016. évben nem volt szükség beavatkozásra.

Felfestések, prizmák

Elsősorban a meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újrafestése, veszélyes csomópontok és gyalogátkelőhelyek jelölésének felújítására került sor a közútkezelővel történt egyeztetés alapján. A keret felhasználása időarányos.

Utcanévtáblák, tájékoztató táblák

Régi utcanévtáblák pótlása és újak, valamint tájékoztató táblák kihelyezése valósul meg a rendelkezésre álló összegből.

Karácsonyi díszkivilágítás

A tényleges karácsonyi előkészületek szeptemberben indulnak. Az eddigi felhasználás a 2015. év végi díszvilágítás leszerelését követően kifizetett összeg.

Óhegy park geofizikai felmérése

A talajmozgás megfigyelésére 2011. évbenben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetése, a mérési eredmények feldolgozása (negyedévente jelentések készítése – felszín közeli üregesedés jelzésére) és a bányahatóság által előírt negyedéves vizsgálatok (Polgármesteri utasítás) elvégzése folyamatos.

Intézményi udvarok burkolt felületeinek felújítása I. ütem

Az előző évben megkezdett program folytatásaként az I. félévben a Mászóka Óvoda (Ászok utca 1–3.), a Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.), a Fecskefészkek Bölcsőde (Gépmadár utca 15.), az Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.) és az Apró Csodák Bölcsőde (Zsivaj utca 1–3.) udvarán fejeződtek be a munkák.

Elültetett fák gondozási díja

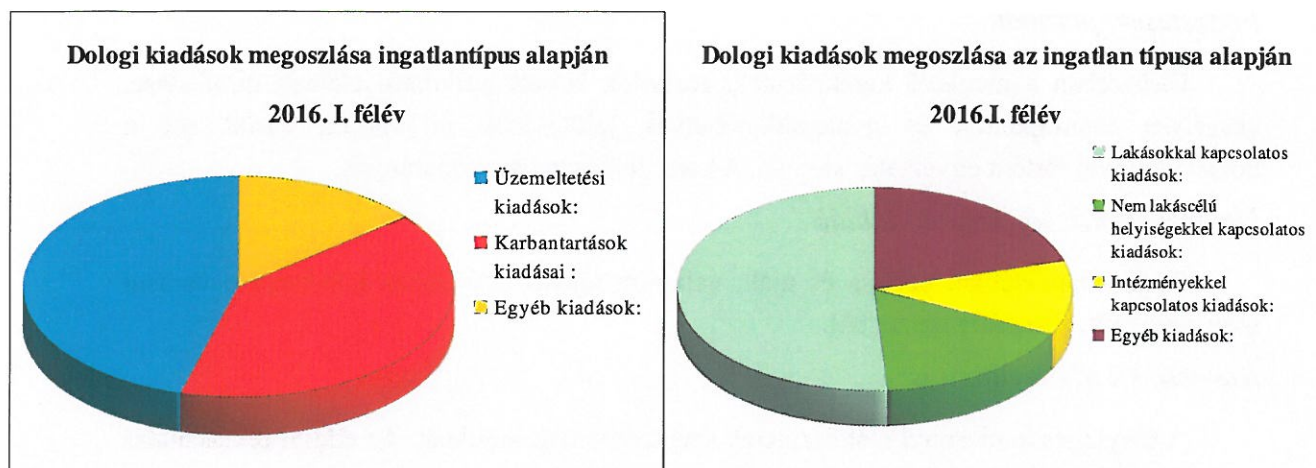
A 2014. év áprilisában elültetett 591 db fa gondozását 2016. év végéig biztosítani kell. A garanciális kötelezettség a megeredt fákra ezáltal hosszabbodik. A keretből kifizetésre csak a munkák végeztével, azaz a IV. negyedévben kerül sor.

Noszlopy u. 15–17. bontása

A Noszlopy utca 15–17. szám alatt, a kiürített „C” épület bontása történt meg 2016. I. félévében.

A következő diagram szemlélteti a dologi kiadások megoszlását kiadástípusonként

4. sz. diagram



2.2 Felhalmozási feladatok

Felhalmozási feladatok tervezése

2015 évről áthúzódó feladatok;

- Hölgy utca 22. lakóépület – tervdokumentáció a teljes körű felújításra (piaci bérlakások);
- Gergely utca 63. lakóépület hasznosítása – tervdokumentáció [Kada Mihály Általános Iskola (Kada utca 27–29.) iskola használatára];
- Keresztury Dezső Általános Iskola (Keresztúri út 7–9.) – felújítás;
- Téglavető utca 36. – lakóépület építése;
- Szent László Gimnázium (Kőrösi Cs. S. út 28–34.) – gépészeti vezetékek cseréje;
- Szent László Általános Iskola (Szent László tér 1.) – fűtés felújítás;
- Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86–94.) – fűtés felújítás.
- Útfelújítások tervezése (Ökrös utca – Előd köz, Albert Camus utca, Harmat utca, Szárnyas utca, Endre utca, Újhegyi lakótelep belső utak, Száva utca)
- Ökrös utca közvilágítás tervezés

2016. évi feladatok:

- Halom utca 33. – bölcsőde építés, tervdokumentáció, VEKOP (Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program) pályázati célra;
- Lapostető szigetelések tervezése [Komplex Általános Iskola és Szakszolgáltató Központ (Gém utca 5–7.), Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 15-17.), Csodafa Óvoda (Újhegyi sétány 17-19.)

Közvilágítás kiépítése

A pályázatátást lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. A tervek elkészültek, jelenleg folyik az engedélyezés. Már elkészült az Árpa utca és Derecskei utca, s várhatóan augusztus végére elkészül a Kolozsvári utca, Óhegy park, Zsombék utca, Sibrik Miklós úti felüljáró alatti terület közvilágítás fejlesztése is.

Önkormányzati lakóépületekbe kamerarendszer

A Füzér utca 38., a Gergely utca 30., a Gergely utca 31., a Gergely utca 46., a Harmat utca 5., a Harmat utca 7., a Hölgy utca 21., a Maglódi út 32–36., a Maglódi út 38., a Sírkert út 27. és az Újhegyi út 55. sz. alatti lakóépületekben a kamerarendszer kiépítésére várhatóan 2016. év októberében kerül sor.

Támfalak felújítása

A 2015. évben készült vizsgálat alapján az Újhegyi lakótelepen 2016. évben három támfal (Lenfonó u. 4-6. és 12-14., valamint Agyagfejtő u. 12-14.) felújításárákerül sor, várhatóan július 30. napjáig.

Havas Ignác utcai parkoló építése

A Kormányhivatal által biztosított tervek alapján a munka határidőre – április 30. – elkészült, így nem csak az épület, de a környezete is megújult.

Sebességmérő berendezés telepítése

Két-két sebességmérő és kijelző berendezés került telepítésére a Gergely 110. környezete, valamint a Heves utca, Pilisi utcai gyalogátkelőhely környezetébe. A rendszer energiaellátását napelemmel és akkumulátorral oldották meg úgy, hogy a nap 24 órájában üzemkés legyen. A berendezések kihelyezése május végére megtörtént.

Kőrösi Cs. sétány és út közötti átjáró

A megjelölt terület társasházi tulajdon, ezért a Társasház és az Önkormányzat közötti megegyezésig munka nem kezdhető el.

Somfa köz parkoló építés

A feladat végrehajtására eredetileg biztosított fedezet nem volt elegendő Polgármesteri Hivatal által készített tervekben szereplő közmű kiváltások magas ára miatt. A szükséges fedezetet a májusi KT. ülés biztosította. Időközben megkezdődött egy kisebb költségből megvalósítható parkoló tervezetése, mely még jelenleg is zajlik a Polgármesteri Hivatalban.

Vásárló utcai parkoló építés

A játszótér mellett, a már évek óta parkolásra használt földes területen a kulturáltabb és biztonságosabb parkolás érdekében került sor a feladat elvégzésére.

Parki járdák felújítása

A felújításra kerülő járdákat a Polgármesteri Hivatallal leegyeztettük. A szinte teljes egészében Óhegy parki járdák felújítási munkái szeptember elején kezdődnek (a nyáron

parkot használók zavarásának kiküszöbölése miatt), és legkésőbb október végére fejeződnek be.

Járda felújítási program

A felújításra kerülő járdákat a Polgármesteri Hivatallal leegyeztettük. A Pesti Gábor utca, a Román utca és a Kada utca egy-egy szakaszának járdafelújítása augusztus közepén kezdődik, és legkésőbb szeptember végére befejeződik.

Balesetveszélyes lépcsők felújítása

A Szövöszék utca 8., a Szőlővirág utca 14., a Tóvirág utca 10. és 14, a Bányató utca 14. és 28., a Bányató utca 2., valamint a Pára utca 8. melletti lépcsők veszélyelhárítása. augusztus végére készül el, ami a 2016. évre tervezett összes munka.

Útfelújítási program

Az idén két lépcsőben kerül sor kerületünkben útfelújításra. Az első ütem során (a munkák júliusban megkezdődtek és legkésőbb augusztus végére befejeződnek) a Harmat köz teljes hosszában és a Szárnyas utca egy szakasza újul meg (ahol a vízelvezetési problémákat már korábban megoldottuk), továbbá az Újhegyi lakótelepbelső utjainak felújítása (II. ütem – a Sibrik M. út – Harmat utca – Újhegy sétány – Bányató utca által határolt terület)

A második ütemben a Száva utca (Basa utca – Szállás utca közötti szakasza) burkolata újul meg legkésőbb november közepére.

Karácsonyi díszvilágítás

Az Újhegy sétány megújult szakaszának fénydíszbe öltöztetése advent első napjától Vízkeresztig.

Királydomb vízelvezetési munkái

A tervek elkészítése és engedélyeztetése a Polgármesteri Hivatal feladata. A tanulmánytervet már ismerjük, jelenleg folyik a részlettervek kidolgozása. A feladat végrehajtásához szükséges építési engedélyt és terveket várhatóan szeptember végére kapjuk meg. A kivitelező kiválasztására a közbeszerzési eljárást ezen dokumentumok birtokában tudjuk megkezdeni.

Óhegy park lejáró

Az Óhegy park katlanjának jobb megközelíthetősége érdekében a Szlávy utca felől egy impozáns lejáró került kiépítésre május 31. napjára, mely során a lejárót és a katlant is plusz világítással láttuk el.

Kerepesi út 67. – orvosi rendelő felújítás

A Felnőtt- és Gyermek Házi Orvosi Rendelő felújítása a kivitelei tervdokumentációnak megfelelő műszaki tartalommal folyamatban van. A használatbavételi engedélyt a vállalkozó megkérte. A Felnőtt és Gyermek Házi Orvosi Rendelő várhatóan szeptemberben költözhet be az új létesítménybe. A pénzügyi teljesítés egy része történt meg

az első félévben, a további kifizetés a II. félévben várható.

Vaspálya utca 8–10. – óvoda és bölcsőde felújítása

A Rece-fice Óvoda és Csillagfürt Bölcsőde felújítása folyamatban van, a használatbavételi engedélyt a kivitelező megkérte. Az óvoda és a bölcsőde visszaköltözése augusztus végén várható. A pénzügyi teljesítésre teljes egészében a II. félévben kerül sor.

Lakásfelújítás – lakásmobilitás elősegítésére

A lakásfelújítások (piaci bérbeadásra kilenc, egy szolgálati, Hős utcai átköltöztetés miatti egy és bérbe adás miatt hét lakás) általában teljes körűen készülnek el, a nyílászárók cseréjével, komplett gépészeti és elektromos felújítással, burkolatok cseréjével és tisztasági festéssel.

S1 – felújítás

A 2. épület jobb oldali irodaépület feletti tetőhéjazat (cserépfedés, tetőlécezés és bádogos szerkezetek cseréje), valamint a tető két oldalán található oromfal (feltáskásodott vakolatok cseréje, színezés) felújítása történt meg.

Méltányossági nyílászárócsere

A harminchárom kérelem feldolgozását, illetve afelmérést követően – figyelembe véve a rendelkezésre álló keretet is – huszonnyolc bérlemény homlokzati nyílászáróinak a cseréjét készítettük elő. A kivitelezésre a második félévben került sor.

Szent László Általános Iskola – fűtési hálózat felújítása

Az iskola teljes fűtési hálózata (új gépészeti vezetékek, radiátorok kerültek beépítésre, melyek lehetővé teszik a helyiségenkénti szabályozást) felújításra kerül, valamint az Önkormányzat épületének fűtésére szolgáló vezeték külön hőmennyiségmérőt kap. Emellett a padlásfödém és a tornaterem homlokzatának utólagos hőszigetelése, valamint a tornaterem és az abból nyíló átkötőfolyosók nyílászáróinak cseréje történik meg a második félévben.

Kiskakas Óvoda – fűtése korszerűsítés

A 2015. évben elkészült tervek alapján idén megkezdődött az óvoda fűtési rendszerének felújítása. Az épületben új radiátorok, új gépészeti vezetékek kerültek beépítésre, melyek lehetővé teszik a külön helyiségenkénti hőmérséklet szabályozást. A jobb energetikai követelmények kielégítése érdekében az épület homlokzati hőszigetelést kapnak, így az óvoda kívülről is megújul.

Zsivaj utcai orvosi rendelő – ajtók cseréje

A bejárati ajtók automatizálása készül el a II. félévben, valamint a felújítás során le nem cserélt régi ajtólapok (14 darab) utólagos cseréjére kerül.

Intézményi kamerarendszerek

A kőbányai iskolák, óvodák, bölcsődék biztonságosabbá tétele érdekében kamerarendszerek telepítését kezdtük meg. A legtöbb intézményben teljesen új rendszer épül ki, néhányban pedig a meglévő kerül bővítésre, új kamerák és monitorok elhelyezésével. A munka befejezése év végére várható.

Kada u. 27-29. tetőfelújítás

Az iskola és óvoda tetőszerkezetének felújítására kerül sor. Az elkészült szakvélemény alapján a fa szerkezet felületvédelme, egyes elemek megerősítése, illetve cseréje szükséges. A tetőfelületre fólia kerül, új cserép és fémlemez héjazatot kap, valamint új bádogos elemeket, illetve új villámvédelmi rendszert építenek ki. A munka az év végére készül el.

Gém u.5-7. lapostető szigetelés

Az iskola lapostetős épületére új vízszigetelő réteg kerül, a lefolyók cseréje és a belső, beázott felületek javítása történik meg az év végéig.

Zsivaj utcai orvosi rendelő belső ajtóinak cseréje

A felújítás során bent maradt régi ajtólapok utólagos cseréjére kerül sor, mely megfelelő kilincs és zárszerkezet fogadására alkalmas. A felújítás 14db belső ajtót érint.

IV. 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, 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 lakó- és nem lakóingatlanokkal, intézményekkel kapcsolatos beruházásai, amelyekre még nagyobb hangsúlyt fektetünk: ütemterveket állítunk össze, pénzügyi, napi ütemezést, és amennyiben szükségesnek találjuk, napi ellenőrzéseket tartunk a helyszínen a beruházás csúszásának megelőzésének érdekében.

3. Városfejlesztési Divízió

A divízió az Önkormányzat legnagyobb projekteit bonyolítja le a Műszaki Divízióval szorosan együttműködve. A divízióban műszaki és pénzügyi szakember segíti a divízióvezető feladatát azért, hogy egy-egy projekt mind gazdasági mind műszaki szalmi szempontból komplett legyen.

4. 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, továbbá az Önkormányzat által részletre értékesített ingatlanok hátralékkezelése.

5. Városüzemeltetési Divízió

A 2016. 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.

6. 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.

7. Parkolásüzemeltetési Iroda

A fizető parkolás beindítása 2013. október 1. napján került sor. A feladatok elvégzése gördülékenyen, problémamentesen folyik.

Összefoglalás

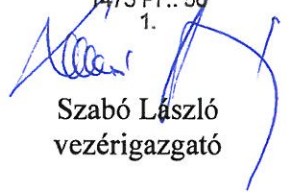
Célunk a megbízásaink lehető legmagasabb színvonalon való ellátása, melynek szükséges, de nem elégséges feltétele a gazdálkodási háttér szilárd alapokra helyezése.

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 az Ügyfeleink részére megfelelő szintű szakmai, értékarányos szolgáltatást, az Önkormányzat részére befektetése stabilitását tudja garantálni.

Budapest, 2016. szeptember 30.


Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.
1475 PF.: 56
1.


Szabó László
vezérigazgató

