

Előterjesztés
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2017. évi
féléves működési jelentéséről szóló tájékoztatóról

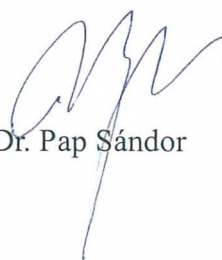
A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő Közszolgáltatási Keretszerződésről szóló 362/2015. (X. 22.) KÖKT határozattal fogadta el a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) között 2015-ben létrejött közszolgáltatási keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés). A Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként, a 2017. évi éves közszolgáltatási szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben kapja a kiadások fedezetét. A felhalmozási feladatok 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 parkolásüzemeltetési tevékenységet.


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

A Vagyonkezelő elkészítette a 2017. évi féléves működési jelentését, amely az előterjesztés 1. melléklete.

Budapest, 2017. október „11”


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

**2017. ÉVI
FÉLÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

Budapest, 2017. szeptember 27.

Tartalomjegyzék

| | |
|--|-----------|
| I.ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS..... | 3 |
| II.NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA..... | 4 |
| 1.INGATLANÁLLOMÁNY..... | 4 |
| 2.BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK..... | 4 |
| 3.BÉRLETI SZERZŐDÉSEK..... | 4 |
| 4.BÉRLETI DÍJAK..... | 5 |
| 5.VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS..... | 6 |
| 6.PARKOLÁSÜZEMELTETÉS..... | 6 |
| 7.JOGI TEVÉKENYSÉG..... | 6 |
| 8.BESZERZÉSEK..... | 7 |
| III.EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA..... | 8 |
| 1.BEVÉTELEK..... | 8 |
| 1.1.LAKÁSOK BEVÉTELEI..... | 8 |
| 1.2.NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK BEVÉTELEI..... | 9 |
| 1.3.ÉLIDEGENÍTÉS BEVÉTELEI..... | 9 |
| 1.4.VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS..... | 10 |
| 1.5.PARKOLÁSÜZEMELTETÉS..... | 10 |
| 1.6.ÉGYÉB BEVÉTEL..... | 10 |
| 2.KIADÁSOK..... | 10 |
| 2.1.ÍDOLOGI KIADÁSOK..... | 10 |
| 2.2.FELHALMOZÁSI FELADATOK..... | 15 |
| IV.ÉRTÉKELÉS..... | 21 |
| 1.KEZELÉSI DIVÍZIÓ..... | 21 |
| 2.MŰSZAKI DIVÍZIÓ..... | 21 |
| 3.VÁROSFELLESZTÉSI DIVÍZIÓ..... | 21 |
| 4.INGATLANÜGYI IRODA..... | 21 |
| 5.VÁROSÜZEMELTETÉSI DIVÍZIÓ..... | 21 |
| 6.GAZDASÁGI DIVÍZIÓ..... | 21 |
| 7.PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA..... | 22 |

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 362/2015. (X.22.) KÖKT határozata értelmében Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyonkezelő), melyben megbízta, hogy közzolgáltatóként 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 2017. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés) meghatározott havi ütemben – támogatásként – kapja a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerülnek számlázásra az Önkormányzat felé.

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

Az Éves Szerződés 2017. január 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 az utóbbi – kapcsolódó – feladatok szükségesek, elsődleges az ingatlankezelési feladataink elvégzése.

A továbbiakban elemezzük azokat a hatásokat, eredményeket, amelyek a Szerződés 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 2017. év első félévében az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. sz. táblázat

| | | 2016. | | 2017. | | Változás |
|---------------------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| | | január 1. | december 31. | január 1. | június 30. | |
| Lakások | az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban | 1 133 | 1 383 | 1 383 | 1 383 | 0 |
| | társasházban | 1 172 | 1 164 | 1 164 | 1 165 | 1 |
| | Összesen: | 2 305 | 2 547 | 2 547 | 2 548 | 1 |
| Nem lakás célú helyiségek | | 2 090 | 2 095 | 2 095 | 2 149 | 54 |
| MINDÖSSZESEN | | 4 395 | 4 642 | 4 642 | 4 697 | 55 |

forrás: az Önkormányzatnak végzett tevékenységek feladási bizonylatai

2017. január 1. napján az Önkormányzat kizárólagos, illetve közös tulajdonában lévő ingatlanjaiban 1 383 darab, míg a társasházakban 1 164 darab az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma. Összességében ezen időpontban 2 547 db lakást jelent. 2017. június 30. napjával az önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma összesen 1 darabbal emelkedett. A változást a 2017. első félévében az Önkormányzat általi 3 db lakásvásárlás, illetve a 2 db – bérlők részére történt – elidegenítés eredményezi.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek száma 2017. június 30. napján 2 149 darab volt. Az állományban bekövetkezett változást a Gergely lakóparkban az Önkormányzat tulajdonába került teremgarázsok és tárolók tulajdonba vétele, illetve a bérlők részére értékesített helyiségek állományból kikerülése eredményezte.

2. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK

A 2017. évben a lakások ütemezett bérlemény-ellenőrzését már január hónapban megkezdte a Vagyonkezelő. Az első félévben a lakásállomány éves, rendes ellenőrzését összesen 1 424 alkalommal kezdeményeztük, melyből 119 eset határozott időjű szerződés lejártahoz kapcsolódott. Az éves bérlemény-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 sikertelenül zárult bérlemény-ellenőrzések száma az éves ütemezett ellenőrzések mintegy 20 %-át teszik ki. A kötelező ellenőrzéseken túl a félév folyamán a lakásbérleményekben 201 alkalommal végeztünk rendkívüli bérlemény-ellenőrzést. A lakások ellenőrzésével párhuzamosan, illetve azt követően ütemezetten bonyolítottuk a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. Az ellenőrzések száma az év első felében meghaladta a 400 db-ot.

3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

2017. I. félévben 214 darab lakásbérleti szerződést kötöttünk. A lakásbérleti szerződések közül

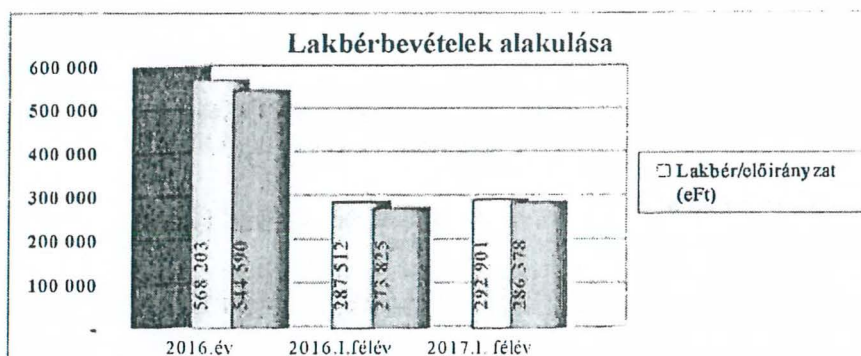
32 db új bérbeadásra irányult (lakásmobilitás, helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadás, MÁV–telep). A 6 db lakáscsere miatt kötött szerződés megkötése mellett további 176 db szerződéskötésre került sor (újbóli bérbeadás, bérleti szerződés módosítása bérlőtársítás vagy annak megszűnése miatt, bérleti jogviszony folytatása, MÁV–telepi lakások esetében az elismert lakáshasználat bérleti szerződésbe foglalása). A 2017. I. félévben 23 db MÁV–telepi lakás esetében kötöttük meg az elismert lakáshasználaton alapuló lakásbérleti szerződést. A *helyiségek* esetében az I. félév során összesen 153 darab bérleti szerződést kötöttünk.

4. BÉRLETI DÍJAK

4.1. Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlan gazdálkodási tevékenység bevétele összességében az időszaki előirányzathoz képest 97,77%-os teljesítést mutat.

1. sz. diagram

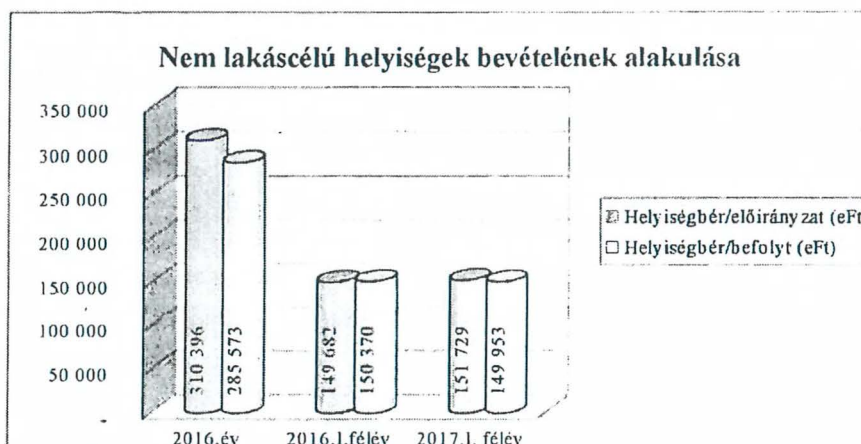


Amint azt a diagram is mutatja, a 2016. I. félévi adatokkal összevetve az idei év I. félévi adatokat, megállapítható, hogy mintegy 2,7%-kal javult a lakbérék beszedési hatékonysága.

4.2. Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 98,83%-os teljesítést mutatnak.

2. sz. diagram



A beszedési hatékonyság jelentős, a 2016. december 31-i mutató 92,01% volt.

5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

2017. június végéig vételárhátralék címen 25 911 eFt folyt be, amely mintegy 15%-kal meghaladja az időszaki tervezett összeget. Ez a bevétel a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

2017. június 30. napjáig 48 ügyfél kérte részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. 4 ingatlan esetében, lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

2017. június 30. napjáig 17 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

2017. I. felében 952 darab jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást. A hozzájárulások kiadása egész évben folyamatos, de jellegéből adódóan a bevétel jelentős része az év elején és az év végén keletkezik, nem időarányosan oszlik meg.

2017. I. felében 455 darab fizetési felszólító levelet küldtünk ki az ügyfeleknek, pótdíj kötelezettségük rendezésére.

2017. I. félévében kezdte meg a Vagyonkezelő a kőbányai II. fizető parkolási zóna kialakítását az Üllői út – Bihari utca – Száva utca – Fogadó utca által határolt területen. A kivitelezés mellett – azzal párhuzamosan – megtörtént az új munkatársak betanítása, a szoftvert bővítése. Az új fizető parkolási övezetben lakók részére tájékoztató leveleket küldtünk ki a parkolásüzemeltetési rendszer bevezetésével kapcsolatban.

7. JOGI TEVÉKENYSÉG

2017. I. félévében 88 darab lakással kapcsolatos és 77 darab nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos fizetési felszólítást küldtünk ki, amelyből Önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 32, helyiségek és területek esetében pedig 46 esetben került sor a bérleti jogviszony felmondására. Az I. félévben a parkolással kapcsolatosan 455 darab, a vételár-hátralék kapcsán 17 darab felszólító levelet küldtünk ki.

A fent felsorolt ügycsoportokban a megbízott ügyvédi irodák összesen 54 db koresztlevelet nyújtottak be a bíróságon.

Hátralék behajtása érdekében összesen 199 db fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 5 db önkormányzati tulajdonú lakással, helyiséggel, illetve vételárhátralékos, 194 db pedig parkolási ügyekkel volt kapcsolatos.

2017. I. félévében a korábban indított peres ügyek közül összesen 40 db ítélet vált jogerőssé, melyből 37 db önkormányzati tulajdonú lakás és helyiség/terület kiürítésével, illetve a hátralék behajtásával, míg 3 db parkolási ügygel kapcsolatos.

A fenti ügycsoportokban összesen 206 db végrehajtási eljárás indult a tárgybeli időszakban. Ezen belül jogerős bírói ítélet alapján 38 db indult lakáskiürítésre és/vagy hátralék behajtására, kérelem alapján 4 db önkényes lakásfoglaló(k) ellen, 31 db pedig lejárt bérleti szerződés miatti jogcím nélküli használók ellen. Lakáseladással összefüggésben (a vételárhátralék behajtása érdekében) 4 db végrehajtás indult jogerős fizetési meghagyás alapján, illetve (szintén fizetési

2017. évi Féléves Működési Jelentés

meghagyás alapján) 129 db parkolási ügyben.

Egyre jellemzőbb, hogy inkább az ún. „gyorsított végrehajtási eljárást” indítjuk meg, ha az Önkormányzat érdekeinek védelme érdekében ez is elegendő. A Vht. 183. §-a, illetve 183/A §-a alapján indított eljárások alapján ugyan nem lehet pénzkövetelést érvényesíteni, azonban egyszerűbbek, gyorsabb lefolyásúak és – nem utolsósorban – költségkímélőbbek az Önkormányzat számára, mint a „hagyományos” végrehajtási eljárások.

8. BESZERZÉSEK

A 2017. év első félévben lebonyolított beszerzéseket az alábbi táblázatban szemléltetjük (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző divízióink szempontjából csoportosítva).

2. sz. táblázat

| megoszlása az egységek között | Közbeszerzési eljárás | | | | | | | Pályázat | | | Összes beszerzés | | |
|-------------------------------|-----------------------|--|---------------------------------|---|-----------|----------------|-----------|----------------|------------|----------------|------------------|-----------|--|
| | Hirdet-ményes | Nyílt 113 § (Ó.T.) (3 At meghívásával) | Meghívásos 115 § (Nyílt) (5 At) | Keretmeg-állapodás 115 § (Nyílt) (5 At) | Össz. | után létrejött | | után létrejött | | után létrejött | | | |
| | | | | | | szerződés | munka | zsűri | Szer-ződés | munka | Szer-ződés | munka | |
| Kezelési divízió | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| Műszaki divízió | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 59 | 51 | 51 | 61 | 53 | |
| Városfejlesztési divízió | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | |
| Városüzemeltetési divízió | 0 | 1 | 5 | 0 | 6 | 9 | 9 | 16 | 16 | 16 | 22 | 25 | |
| Szervezési iroda | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | |
| Összesen: | 1 | 1 | 7 | 1 | 10 | 11 | 11 | 77 | 69 | 69 | 87 | 80 | |

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, illetve a 2017. évi Közbeszerzési Szabályzata és a 2017. évi Közbeszerzési Terve alapján végzi.

A 10 db közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően, a 2017. évre irányadó közbeszerzési értékhatárookra tekintettel folytattuk le. 8 db eljárást nemzeti eljárásrend szerint, a Kbt. 115. § (2) – (4) bekezdés alapján nyílt eljárásban, min. 5 Ajánlattevő (táblázatban: *At*) meghívásával, valamint 1 db eljárást a Kbt. 113. § alapján összefoglaló tájékoztatással (táblázatban *Ó.T.*) meghirdetett nyílt eljárásban folytattuk le, min. 3 Ajánlattevő meghívásával, a munkák értékéből adódóan.

Az 1 db nemzeti értékhatárt meghaladó eljárásunk, a Kbt. Harmadik Rész, uniós értékhatárt meghaladó értékű, a Kbt. 3. számú melléklete szerint szolgáltatásra (Őrzés-vagyonvédelemre vonatkozó) nyílt közbeszerzési eljárás volt.

2017. év első félévében az Önkormányzat nevében nem bonyolítottunk le közbeszerzési eljárást.

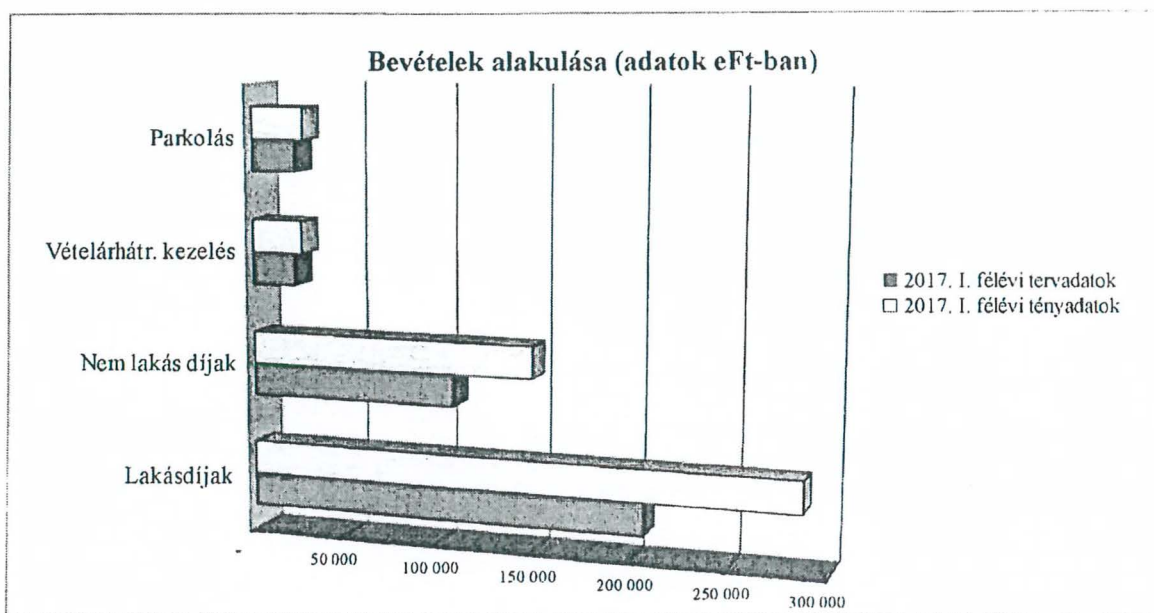
A 2017. év első félévében lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban 1 jogorvoslati eljárás indult a Vagyonkezelő ellen. A 2017. március 3. napján hirdetményrel induló „Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. objektumai személy- és vagyonvédelmi feladatainak, valamint portaszolgálatának ellátása” tárgyú eljárásban, 2017. június 22. napján nyújtották be a jogorvoslati kérelmet, a jogorvoslati eljárás megindításának napja 2017. július 5.

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 kapcsolatosan beszédett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámolt díjak) a tervezetthez képest 37,93%-os túlteljesítést mutatnak, amely összességében mintegy 80 000 eFt többlet bevételt jelent.

Az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkészítő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé távhő tartozás címén, a bérlők helyett 2017. I. félévében 7 891 eFt-ot fizettünk ki.

Bérlőink jelentős része szociálisan rászorult, nem rendelkezik munkahellyel. Lehetőségeinkhez mérten próbálunk Bérlőink segítségére lenni (részletfizetési megállapodások, halasztások, BÁRKA kapcsolattartás, önkormányzati támogatásokról információ). Fontos azonban megemlíteni az Önkormányzat lakásrendeletében történt változások (határozott időre történő bérbeadás) most már egyértelműen érezhető hatását: az újbóli bérbeadás alapvető feltétele az, hogy az ügyfél ún. nullás igazolással és/vagy részletfizetési megállapodással rendelkezzen. Ezen rendelkezés rendkívül pozitív hatással van a bérleti díjak megfizetésével kapcsolatos hajlandóságra.

A 3. sz. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2017. január 1., valamint a 2017. június 30. napi állapotát szemlélítettük.

2017. évi Féléves Működési Jelentés

3. sz. táblázat

| Megnevezés | 2017. évi | | |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|--------------|
| | induló állomány (január 1.) | záró állomány (június 30.) | változás |
| | (e Ft) | | |
| Bérleti díj | 430 867 | 446 583 | 15 716 |
| Víz- és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás, felvonó, fűtődíj | 227 352 | 217 283 | -10 069 |
| DHK | 201 955 | 204 186 | 2 231 |
| Hátralék összesen: | 860 174 | 868 052 | 7 878 |
| Hátralék DHK nélkül: | 658 219 | 663 866 | 5 647 |

A 2017. január 1. napi állapot szerint az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségének a 2017. I. félévi növekménye 7 878 e Ft. A lakás bérleti díjak, illetve közüzemi díjak hátralékának növekedése idén jelentősen visszaesett, a 2016. év azonos időszakával összevetve megállapítható, hogy mintegy 6 000 eFt-tal javult a beszedés hatékonysága.

1.2. Nem lakás célú helyiségek bevételei

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek (helyiség bérleti díj, víz-és csatornadíj, területhasználati díj, reklámbevétel, fűtés) összességében, a költségvetéskor tervezett *időarányos* adatokhoz mérten 37,2%-os túlteljesítést mutat (lásd: 3. sz. diagram).

4. sz. táblázat

| Megnevezés | 2017. évi | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|--------------|
| | induló állomány (január 1.) | záró állomány (június 30.) | változás |
| | (e Ft) | | |
| Bérleti díjak | 317 183 | 316 283 | -900 |
| Víz- és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb | 19 361 | 22 036 | 2 675 |
| Hátralék összesen: | 336 544 | 338 319 | 1 775 |

A 2017. június 30. napi állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 338 319 eFt. A 2017. I. félévi növekmény az előző évi tapasztalatok alapján elenyésző.

1.3. Elidegenítés bevételei

Lakások elidegenítése

2017. június 30. napjáig kettő bérlakás elidegenítésére került sor, mely eljárások még 2016. évben indultak, 17 375 eFt-os vételáron. Mindkét esetben a volt bérlők éltek a részletfizetési lehetőséggel. A befolyt vételárelőlegek összege 1 738 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 15 637 eFt.

2017. június végéig összesen 20 db vételi kérelem érkezett bérlőktől. A kérelmekből egy lakás esetében előterjesztés nem készült, mivel a kérelmet nem a bérlő adta be. 16 esetében a lakásokat a Képviselő-testület nem jelölte ki elidegenítésre. Két kérelem előterjesztésre történő előkészítése

folyamatban van. A Képviselő-testület júniusi ülésén egy lakást elidegenítésre jelölt ki.

2017. június 30. napjáig hat kérelem érkezett üres lakások megvásárlására. Ezek közül a Képviselő-testület két lakás pályázati úton történő értékesítéséről döntött a júniusi ülésén. Két kérelem esetében Képviselő-testület nem jelölte ki az ingatlanokat pályázati értékesítésre, további két esetben, pedig bérbeadással történő hasznosítás miatt, előterjesztés sem készült.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2017. június 30. napjáig összesen öt nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 20 120 eFt összegért. A vevők három esetben egy összegben fizették ki a vételárat, két esetben pedig részletfizetési lehetőséget vettek igénybe. A befolyt vételár, valamint a vételárelőleg együttes összege 18 153 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 1 967 eFt.

2017. június 30. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan huszonöt vételi kérelem érkezett. A kérelmek közül húsz helyiséget a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölt. Egy kérelem esetében előterjesztés nem készült, mivel a kérelmezett helyiségnek bérlője volt, további három kérelemről az augusztusi Képviselő-testületi ülésre készül előterjesztés. Egy kérelem esetében nem került kijelölésre az adott helyiség. Az értékesített, illetve az értékesítésre kijelölt helyiségek között található a Gergely lakóparkban lévő gépkocsibeállók és tárolók. 2017. június 30. napjáig üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan vételi kérelem nem érkezett.

1.4. Vételárhátralék kezelés

2017. június végéig vételárhátralék címen beszédett összeg 25 533 eFt, mely 15,36%-kal meghaladja az időszaki tervezettet. A fenti bevétel a részletre vásárolt lakások tekintetében befolyó havi részletkezből, az egyösszegű megfizetésekéből, azaz az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

1.5. Parkolásüzemeltetés

A parkolási övezeten belül, a parkolók 5%-os kihasználtsága – amelyet a parkolási idő függvényében számítunk ki – mellett (az eddigiekben ez a mutató nem haladta meg a 4%-ot) az I. félévre tervezett bevételt 117,04%-on teljesítettük, mintegy 4 000 eFt-tal több folyt be.

1.6. Egyéb bevétel

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz 2016. évi késedelmi kamatok behajtásából keletkezik, továbbá ezen sor bevétele a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírásokból, túlfizetések visszautalásából, téves utalásokból, valamint a kártérítések átutalásából származik.

2. KIADÁSOK

A 2017. I. félévi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 40,54%-ban, míg a felhalmozási kiadások 34,94%-ban teljesültek. Az időszaki elmaradás legfőbb oka, hogy a felújítások és beruházások jelentős részének 2017. II. félévében történik meg a teljesítés igazolása és a pénzügyi teljesítése.

2.1 Dologi kiadások

Dologi, azaz működési kiadasként tartjuk nyilván az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatosan felmerülő *üzemeltetési és karbantartási* költségeket.

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 összességében a terveknek megfelelően, a tervezett összeghatáron belül alakult. A lakások tekintetében a felhasználás néhány közüzem esetében maradt el a tervezettől (áram, víz-csatorna, kéményseprési díj). A tervezettől elmaradó felhasználás egyik fő oka, hogy a MÁV–telepre tervezett közüzemi költségek (főként víz-csatorna és áramdíj) a tervezettől eltérően nem az év elejétől jelennek meg, hanem csak a 6 db MÁV–telepi ingatlan 2017. július 6-i teljes körű átvételét követően. Az év folyamán – jellemzően a lakásoknál – folyamatosan végeztük az illegális áramvételezések felkutatását és megszüntetését. A következetes és folyamatos ellenőrzéseknek és feltárásoknak köszönhetően csökkent a közös területeket érintő elektromos áramfogyasztás a lakóingatlanokban.

A 2017. év első felében a *nem lakás* céljára szolgáló ingatlanok sorain a működési költségek felhasználása a költségkereteken belül, az elvárásoknak megfelelően alakultak. A tervezett költségek felhasználásának vizsgálatakor ki kell emelni a *víz-csatorna* fogyasztását, amely túllépte a tervezett mértéket. Ennek oka, hogy a 2016. évben bekövetkezett csőtörések díjának teljesítése a közművekkel történt egyeztetések miatt 2017. évre tolódott.

A birtokbavételt követően az üres lakásoknál és az üres nem lakás célú helyiségeknél a közüzemi szerződéseket – költségtakarékossági okból – a szolgáltatás szüneteltetésének kérésével, az alapdíjak megfizetését vállalva kötjük. Azon lakásoknál, illetve helyiségeknél amelyeket az Önkormányzat hosszabb távon nem kíván hasznosítani, esetleg kiürítésre szán és más irányú hasznosítási terv fogalmazódott meg, a költségek csökkentése és a vagyonvédelem érvényesítése érdekében a szolgáltatási szerződés megszüntetését, valamint a mérőórák leszerelését is kezdeményezzük.

A *közös költség* esetében a 2017. év első felében társasházak felé teljesített összegek (közös költség, felújítási alap, célbefejezés) a lakások és nem lakások tekintetében a tervezettnek megfelelően, a tervezett kereteken belül alakultak.

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

A *takarítási tevékenység* mind a lakásoknál, mind a nem lakás célú helyiségeknél történő feladat- és pénzügyi teljesítés is folyamatos. A lakásokra és nem lakásokra is érvényben lévő – közbeszerzésben lefolytatott eljárás kapcsán létrejött – szerződés 2017. november 30. napjáig érvényes. Az Önkormányzat a takarítás költségét a helyi lakásrendelet alapján érvényesíti a lakások bérlői felé.

A *távfűtés* során az időarányos felhasználás a *lakások* tekintetében a tervezett összeg közelében, azt kis mértékben meghaladva alakult; ennek része az Önkormányzat helytállási kötelezettségéből adódóan, a bérlők által meg nem fizetett távhődíjakra kötött megállapodás is. A *helyiségek* távhődíja megfelelően a keretösszegen belül alakul.

Az *egyéb üzemeltetés* költséghelyen a lakás- és helyiséggazdálkodás során felmerülő, egyedi, eseti jelleggel megjelenő kiadások szerepelnek. Többek között a lakások és nem lakás célú helyiségek végrehajtása során a kiürítéssel kapcsolatos költségek (például a szállítási költség, illetve a visszamaradt lomok elszállításának költsége, a végrehajtási díjak nem), a konténeres szemétszállítás, a közbeszerzéshez kapcsolódó díjak, a liftüzemeltetés díja, a lakások és helyiségek fertőtlenítésének díja, a rácsáló-, rovar- és bogármentesítés díja. Az *egyéb költségkeretből* kerül finanszírozásra a területeken illegálisan elhelyezett hulladék elszállítása is; e tekintetben a Kőbányai Közterület-felügyelettel eredményesen együttműködünk.

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 átvállalja. 2017. év első felében nem készült olyan közjegyzői nyilatkozat, mely költségét az Önkormányzat vállalta. Ennek okán a keretösszegeből felhasználás nem történt.

A lakó- és nem lakóépületek *zöldterület karbantartása* sor jellemzően kaszálási, parlagfü-mentesítési, bokrok, ecetfák és özönnövények irtási, elszállítási feladataihoz, illetve a gallyazási, fakivágási, és ültetési munkálatokhoz kapcsolódó költségek tartoznak. Az év első felében a lakó-, és nem lakó ingatlanok zöld karbantartására biztosított fedezetet kis mértékben használtuk fel. A fűkaszálási, parlagfü mentesítési feladatok főként a nyári időszakra koncentrálnak, valamint kitolódnak az őszi időszakra is, ezért éves szinten várható a keret optimális felhasználása.

A *vagyongvédelem* címen biztosított keretösszeg garantálja az üres lakások 48 órás visszatérő rendszerben megvalósuló ellenőrzését, – amellyel többek között az illegális lakásfoglalásokat kívánjuk megelőzni –, illetve itt jelenik meg a lakásgazdálkodási feladatok teljesítéséhez kapcsolódó (végrehajtási eljárás, vagy egyéb esetben felmerülő) személyi védelem költsége is.

A lakások, és a helyiségek *kéményseprési díja* soron 2017. első félévében nem történt kifizetés. A szolgáltatót az egyeztetésre való felhívással megkerestük, a keretösszegek tekintetében a megbeszélések lefolytatásáig keretfelhasználás nem várható.

A *vételárhátralék-kezelés szoftver karbantartása* az adatok nyilvántartására és a könyvelésre szolgáló program fejlesztőjének support díja. Pontosan tervezhető, a felhasználás időarányos.

A *vételárhátralék-kezelés csekk díja*, a lakásukat részletre megvásárolt ügyfelek részére év elején kiküldött, kitöltött és vágott csekkek, valamint az 1 000-1 500 darab üres, vágott csekk készítésének 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 – 2017. I. félévében is – folyamatosan és megfelelő ütemben folyt.

Az első félévben a tervezett karbantartási munkákat, illetve a – FÖKÉTÜSZ szakvélemények alapján – a kémény felújítások előkészítő munkáit (pályáztatása, szerződéskötés) végeztük.

Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

A *nem lakás* célú helyiségeknél a gyorszolgálati 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.

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, pinceszellőzők biztonságos lezárása, pincefőte megerősítése);
- Halom utca 42. 2. épület (autójavitó) feletti tetőhéjazat (cserépfedés, tetőléczés és bádogos szerkezetek cseréje), karbantartási jellegű munkák.

Intézmény karbantartás

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

A *gyorsszolgálati*, hibaelhárítási munkaként az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) kerültek elvégzésre. Az I. negyedévben még az iskolákban felmerülő gyorsszolgálati munkák elvégzését átvállalta az Önkormányzat, ami a tervezett keretösszeg kétszeresét, azaz mintegy 10 000 eFt költséget jelentett).

A karbantartási feladatok közül az alábbiak kerültek elvégzésre 2017. I. félévben:

- Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 15-17.): festési munkák, asztalos javítások és PVC burkolás;
- Csodapók Óvoda (Mádi utca 127.): gondnoki lakás átalakítása tornaszobának.

Az egyéb karbantartási, javítási munkák előkészítését a nyári bezárásokhoz ütemezetten előkészítettük (egyeztetve az intézmény vezetőikkel): az I. turnus (június 26. – július 21.), illetve a II. turnus (július 24. – augusztus 18.) időpontjaihoz igazítottuk a pályázatokat és a kivitelezéseket.

Az I. turnus kivitelezési munkái, melyek június hónapban indultak el és a turnus végére (július 21.) elkészültek:

- Napsugár Bölcsőde (Mádi utca 125–127.): csoportszobák PVC cseréje, gazdasági folyosó festése;
- Hárslevelű Óvoda (Hárslevelű utca 5.): csoportszobák és öltözők PVC burkolatának cseréje;
- Kékvirág Óvoda (Kékvirág utca 5.): 2 felnőtt WC és 4 db gyermek vizesblokk felújítása;
- Szivárvány Bölcsőde (Maglódi út 29.): konyha tisztasági festése.

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 összeférhetlensége esetére értékbecslésre fenntartott keretösszeg. 2017. I. félévében a fedezetből nem történt felhasználás.

Állomás utca 2. átmeneti orvosi rendelő kialakítása

Az I. félévben a tervezettség és az egyeztetések folytak. A terv elfogadása a Bárka részéről 2017 júliusában megtörtént, a pályázat és a kivitelezés kezdése 2017. II. félévében, míg a befejezés október közepén várható. A költözésre az október 27-29-i hétvégén kerülhet sor.

Mádi 132. bontási feladat

A határozat szerinti veszélytelenítési munkák elkészültek (körbekerítés és figyelmeztető táblák elhelyezése). Költségvetés készült az önkormányzati tulajdon és az összes közös tulajdonú épületek bontására is. Az MNV Zrt.-vel a szükséges egyeztetések folyamatban vannak. A megállapodás után, a szükséges fedezet biztosításával lehet az épületeket elbontani.

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 fenntartott keretösszeg. Az új kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárást lefolytattuk. A jelenlegi szerződés 2018. március 31-ig él, melynek terhére a munkavégzés folyamatos. A költség felhasználása az időarányos.

Mázsa utca úttest beszakadás

A 2011. december 12. napján történt beszakadással kapcsolatban a 2017. évben nem volt szükség beavatkozásra.

Felfestések, prizmák

Előszörban a meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újra festése, veszélyes csomópontok és gyalogátkelő helyek jelölésének felújítására került sor a közútkezelővel történt egyeztetés alapján. A pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. A munkákat igény szerint májustól folyamatosan végzik. A keret felhasználása időarányos.

Utcanevtáblák, tájékoztató táblák

Régi utcanevtáblák pótlása, valamint új tájékoztató táblák kihelyezése valósul meg a rendelkezésre álló összegből.

Karácsonyi díszvilágítás

A tényleges karácsonyi előkészületek szeptemberben indulnak. A keret eddigi felhasználása 2016. év végi díszvilágítás energiadíjára megfizetett összeg.

Óhegy park geofizikai felmérése

A keret a talajmozgás megfigyelésére, a 2011-ben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetésére, mérési eredmények feldolgozására, negyedévente jelentések megküldésével (felszín közeli üregesedés jelzésére) és a bányahatóság által előírt negyedéves vizsgálatok (Polgármesteri Utasítás) fedezetére szolgál; a munka folyamatos.

Intézményi udvarok burkolt felületeinek felújítása II. ütem

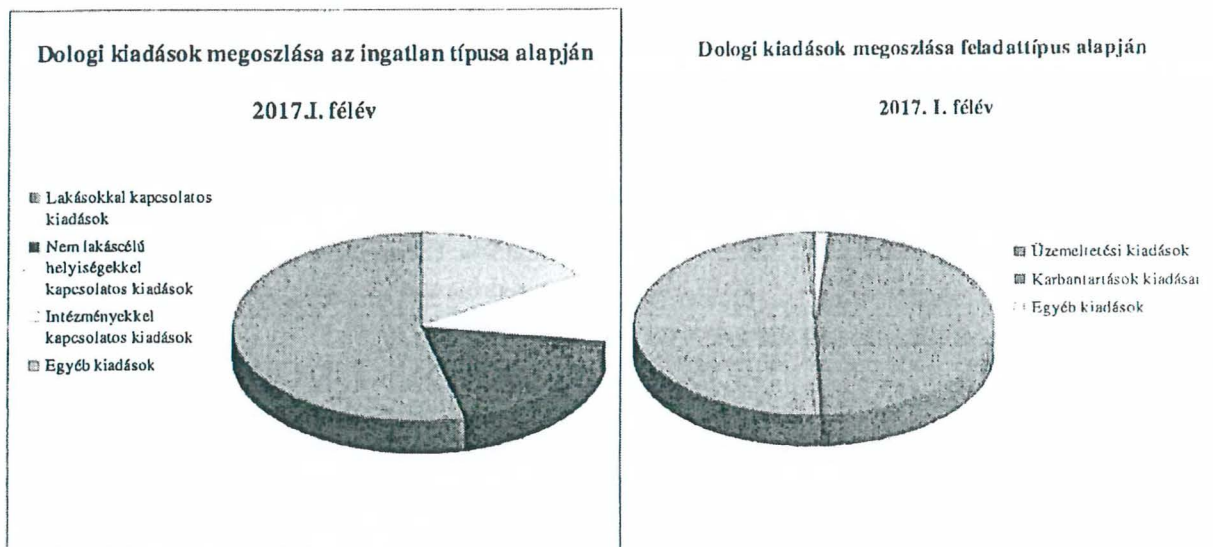
Az előző évben megkezdett program folytatásaként az I. félévben a Bóbita Óvoda (Halom utca 7/b.) udvar felújítási munkái kezdődtek el, összhangban az óvoda nyári zárásával. A további udvarfelújítási munkái a II. félévben kezdődnek el.

Elültetett fák gondozási díja

A Hatóság által előírt, 2014 áprilisában elültetett 591 db fa gondozását biztosítani kell, erre képeztük meg a keretösszeget. Az „utógondozással” a garanciális kötelezettség a megeredni fákra hosszabbodik. A keretből teljesítés 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

Felhalmozási feladatok tervezése

2016 évről áthúzódó tervezési feladatok:

- Hölgý utca 22. lakóépület felújítása;
- Keresztury Dezső Általános Iskola (Keresztúri út 7-9.) – felújítás I. ütem (lapostető szigetelés) és II. ütem (homlokzat hőszigetelés és nyílászáró csere) kiviteli;
- Téglavelő utca 36. – lakóépület építése;
- Bánya utca 37. – S1 új pince lejárát építése;
- Dreher villa – tetőfelújítás (engedélyezési);
- Újhegyi sétány 14. homlokzat felújítás;
- Halom utca 33. bölcsőde építése;
- Üllői út menti parkolási övezet;
- Dömsödi utcai szennyvízelvezetés;
- Szárnyas utcai vízelvezetés;
- Zágrábi utcai parkolók kialakítása;
- a Sportliget fejlesztése.

2017. évi tervezési feladatok:

- Liget téri szolgáltatóház bontása;
- Lapostető szigetelések [az I. félévben: a Kőbányai Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86–94.), a Csodafa Óvoda és a Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 17-19.); a II. félévben: Apraja Falva Bölcsőde és Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.), Kocsis Sándor Sportközpont (Bihari utca 23.), Napsugár Bölcsőde és Csodapók Óvoda (Mádi utca 125–127.), Csupa Csoda Óvoda (Kőbányai út 38.) és Ihász utca 24. szám alatti Sporttelep];
- Dreher villa tetőfelújítás – kiviteli;
- Pongrác utca 19. orvosi rendelő felújítása – kiviteli;
- a Farkasalma utcai és a Medveszőlő utcai csapadékvíz elvezetés;
- Újhegyi lakótelep belső utak felújítása és parkolóhelyek kialakítása
- a Gyakorló utcai és a Lavotta utcai lakótelep belső utak felújítása;
- Kerecseny utca útfelújítás;
- „Tengerszem” orvosi rendelő kialakítása.

Közvilágítás kiépítése

A pályázatát lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. A tervek elkészültek, jelenleg az engedélyezési eljárás tart. A Harmat utca szervíz út, a Csombor utca és Sorház utca között, a Gyalog utcát és Szegély utcát összekötő kis köz (bolt mögötti terület), a Kéknyelű utca 14. végfalánál a játszótér bejáratához, a Vasláb utca és Kistorony park környezetében, a Vaspálya gyalogos felüljáró alatt, a Vörösdinka utca épületek melletti sétány és a Gránátos utca (Tárna utca – út vége) közvilágítás fejlesztése várhatóan szeptember közepére készül el.

Támfalak felújítása

A 2015. évben készült vizsgálat alapján az Újhegyi lakótelepen 2017. évben is folytatódott a támfalak felújítása, mely során 3 db (Agyagfejtő utca 4. és 6. közötti, Szövöszék utca 4. és 6. közötti, valamint a Bányató utca 6. és 8. közötti) támfal felújításának teljes körű elvégzésére kerül sor. A pályázatát lefolytattuk, a szerződést megkötöttük.

Somfa köz parkoló építése

A Somfa köz 15. épület mellett 19 db új parkolóhelyet létesítettünk „Öko térkő” burkolattal, valamint a Somfa 11-15. házak előtt 39 db személygépkocsi részére biztosítottunk szabályos parkolási lehetőséget. A munkák (tekintettel a 2016. évben lefolytatott közbeszerzési eljárásra) 2017. április közepére befejeződtek.

Királydomb vízelvezetési munkái

A közbeszerzési eljárás lefolytatás után 2017 júniusában kezdődtek és várhatóan augusztus végére, azaz még az őszi csapadékos időszak előtt befejeződnek a „Királydomb” csapadékvíz elvezetési munkái. Ennek eredményeként rendeződnek a Pogány utca (Pesti Gábor utca – Juhász utca), Tölcser utca, Dorogi utca (Pilis utca 42717 hrsz.), Pilis utca (Váltó utca- 42717 hrsz.), valamint a Váltó utca érintett szakaszainak felszíni vízelvezetési problémái. A felújítás magába foglalja az út menti szegélyek átépítését szikkasztóaknáknak és szikkasztóárkok, valamint víznyclok

kiépítését.

Vaskő utcai parkló építése

A feladat elvégzésére a pályázatot lefolytattuk, a szerződést a kivitelezővel megkötöttük. A munka – mely során 6 db parkoló kerül kiépítésre – augusztus végén kezdődik és legkésőbb szeptember végére befejeződik.

Üllői úti fizető parkoló övezet kialakítása

Júniusban kezdődtek az Üllői út – Bihari utca – Száva utca – Fogadó utca által határolt területen a díjfizető parkolási övezet kiépítése és a területen ezzel együtt készülő kapcsolódó beruházások munkálatai. Ez utóbbi négy feladatot foglal magába:

- Zágrábi utca és környezetében parkolóhelyek létrehozása;
- Somfa köz útfelújítás az Üllői út és Zágrábi utca között;
- Szárnyas utca csapadékvíz elvezetése a Zágrábi utcára merőleges épületek környezetében;
- csökkentett sebességű övezet kialakítása.

Az Üllői út – Bihari utca – Száva utca – Fogadó utca által határolt területen díjfizető övezet kiépítési munkái július végére elkészülnek, és a fizető parkolás augusztus 1. napjától megkezdődhet. A területen 15 darab parkoló automata került kihelyezésre.

Dömsödi utca szennyvízcsatorna kiépítése

A feladat elvégzésével a Dömsödi utcában az 1/b és a 11. házszám között összesen 8 ház hiányzó szennyvízelvezetésének megoldására nyílik lehetőség, mivel ezekben házakban ülepítőbe gyűjtik a szennyvizet. A Juhász utca felől 78 méteren, a Kerepesi út felől 90 méteren létesül új gerincvezeték, melyről a leágazó bekötések a telekhatáron belül 1 méterre kerülnek kiépítésre. A munkák júliusban kezdődnek.

30-as zóna kialakítása

A feladat elvégzésére a pályázatot lefolytattuk, a szerződést a kivitelezővel megkötöttük. A munka – mely során a Liget utca – Ónodi utca – Kolozsvári utca – Korponai utca által határolt területen belül alakítunk ki csökkentett sebességű zónát, augusztus végén kezdődik és legkésőbb szeptember végére befejeződik.

Óhegy park beruházás

Az Óhegy park katlan alatti „Óriás pince” felszín alatti munkáit megelőző kutatási és fúrás munkák a nyár elején elvégzésre kerültek. Az így begyűjtött adatok alapján kerül sor a földalatti munkák végrehajtására, várhatóan szeptember közepétől október végéig.

Sebességmérő berendezés

A feladat elvégzése két részből állt. Az első az Újhegyi Uszoda és Strandfürdő előtti gyalogátkelőhelynél, valamint a Gyakorló utcai szakközépiskola előtti gyalogátkelőhelynél a régi előregedett sebességmérők cseréje volt. A második a Heves utcában és a Gergely utcában korábban telepített két-két sebességmérő kapacitásának növelésére nagyobb teljesítményű akkumulátorok és napelemek beépítése volt. A munkák április végén kezdődtek és május végére elkészültek.

Zászlórudak kihelyezése

Összesen nyolc helyre szeretnénk három-három 6 m magas zászlórudat felállítani és azokra zászlókat elhelyezni. A közterületen csak a közművek hozzájárulásával tudjuk ezt a munkát elvégezni, melynek egyeztetése, összehangolása július végére fejeződik be. A kivitelező kiválasztásához szüksége pályázat lefolytatása után várhatóan szeptember hónapban történik meg a munkák elvégzése.

Járda felújítási program

A zárszámadáskor biztosított fedezet alapján a járdák felmérését elvégeztük. A közbeszerzési eljárás augusztus közepén zárul. Ennek eredményeként legkésőbb október közepéig elkészül a Csombor utca páratlan oldal (Harmat utca – Száraz utca), Kápolna utca páros oldal (Kőér köz – lhász utca), Mádi utca páros oldal (Téglavető utca – lakótelepi bejárat), Szállás utca páratlan oldal (Száva utca – Bihari út), Zách utca páros oldal (Csilla utca- Salgótarjáni utca), Alkér utca páros (Tarló utca – Dér utca), Vásárló utca játszótér melletti terület, Bihari út 5. melletti járda és a Keresztúri út (Gyakorló utca – Gyógyszergyári utca) egy-egy szakaszán a járda felújítása.

Parki járdák felújítása

A felújításra kerülő járdák egyeztetését a Polgármesteri Hivatallal lefolytattuk. A járdák felmérését követően kiírt közbeszerzési eljárás május elején zárult. Ezt követően – a nyári szünet megkezdéséig – mintegy 660 m-en elkészült az Óhegy parkban az új, teljes hosszában erősített szerkezetű aszfaltjárda. Ennek eredményeként két nagyobb járdaszakasz kivételével teljes mértékben megújultak az Óhegy park belső járdái.

Útfelújítási program

Az Újhegyi lakótelep belső útjainak 2015. évben kezdődött felújítása idén a III. ütemmel folytatódott. Az elmúlt két évben összesen mintegy 20 000 m² útfelület felújítására került sor, viszont 2017. évben 18 000 m² kapott új aszfaltburkolatot a Tavas utca – Harmat utca – Újhegy sétány – Bányató utca határolt területen belül. Ezen felül a Tavas utca lakótelep felüli járdáinak akadálymentesítése is elkészül. A munkák július elején kezdődtek.

Balesetveszélyes lépcsők felújítása

A pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. Augusztus végére elkészül a 2017. évre tervezett munka. Ennek keretében az Óhegy parkban a KRESZ park melletti lépő és a Marga utca felőli lépcső, Szövöszék utca 2., Lenfonó utca 2. és a Lenfonó utca 6. melletti lépcsők felújítására kerül sor.

Karácsonyi díszvilágítás fejlesztése

A Kőér utcában (Harmat utca – Óhegy utca) lévő közvilágítási oszlopokra kerülnek ünnepi fények (nagyobb méretű motívumok). A pályáztatásra augusztus hónapban kerül sor.

Kápolna utca 3-19. sz. burkolt felület felújítása

Az idén a felújítás tervezése készül el, beleértve az épületek mögötti parkolási lehetőségek vizsgálatát is. A tervek alapján a kivitelezésre várhatóan 2018. évben kerül sor.

Szolgálati lakások gépészeti és elektromos leválasztása

Az intézményekben hat szolgálati lakás gépészeti és elektromos leválasztásáról döntött a Képviselő-testület: Mászóka Óvoda (Ászok utca 1-3.), Kincskereső Óvoda (Mádi utca 4-6.), Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.), Gézengúz Óvoda (Zágrábi utca 13/a.), Bóbita Óvoda (Halom

utca 7/b.) és Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86.). Az első félévben a felmérések és az előkészítési munkák folytak. Az Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.) szolgálati lakásban a szükséges gépészeti és elektromos munkák a járulékos építészeti munkákkal az I. félévben elkészültek, további öt lakás gépészeti és elektromos leválasztására a II. félévben kerül sor.

Halom utca 33. bölcsőde építése

A kiviteli tervdokumentációt a tervező csak akkor készíti el, ha az Önkormányzat pályázata támogatást kap, és a kivitelezésre csak ezt követően kerülhet sor.

Újhegyi Községi Ház szellőztetésének bővítése

A homlokzati fix nyílászárók átalakításával további nyitható ablakok készültek el az I. félévben.

Manóvár Bölcsőde (Vaspálya utca 8–10.) konyha elszívás megoldása

A konyhai szellőzés bővítését a kiviteli tervek alapján a nyári leállás alatt végeztetjük el. A munkák befejezése a beüzemelési eljárás lezárásával szeptemberre várható.

Kolozsvári utca 29–31. lakóépület függőfolyosó felújítása

A felújítási munkák az I. félévben elkészültek, a kivitelező az átadás-átvételi eljáráson felvett hibák kijavítását végzi.

Mocorgó Óvoda (Kőbányai út 30.) nyílászáró csere

Az I. félévben az előkészítési feladatokat végeztük el, a kivitelezésre a II. félévben kerül sor.

Pedagógiai Szakszolgálat részére helyiség kialakítása (Keresztúri út 7–9.)

Az I. félévben az előkészítési feladatokat végeztük el, a kivitelezési munkák a III. negyedévében elkészülnek.

Gyermeksziget Bölcsőde és Csodafa Óvoda (Újhegyi sétány 17-19.) lapostető felújítása

A szigetelés kiviteli tervei az I. félévben elkészültek, amely alapján a kivitelezési munkák augusztus-szeptember hónapban kezdődnek el.

Kiskakas Óvoda (Mádi utca 86–94.) lapostető felújítása

A szigetelés kiviteli tervei az I. félévben elkészültek, mely alapján a kivitelezési munkák II. félévben kezdődnek el.

Keresztury Dezső Általános Iskola lapostető felújítása

A közbeszerzési eljárás az I. félévben lezárult, a kivitelezési munkák 2017. június végén megkezdődtek, a várható befejezés 2017. október hónap.

Újhegyi sétány 14/a. homlokzat felújítás, nyílászáró csere

A bérlőkkel és az Önkormányzattal az egyeztetések a II. félévben elkezdődtek, a várható kivitelezés 2017. II. félév.

Pongrác utca 19. orvosi rendelő felújítása

A kiviteli tervek 2017. augusztus végére készülnek el, ezt követi a pályáztatás, majd a kivitelezés.

Ihász utca 26. Községi Ház

Az I. félévben az előkészítési munkákra került sor (tervezés, egyeztetések – műemlékvédelem. Bárka).

Parkolóellenőrök pihenőhelyisége (Üllői út 124.)

Az I. félévben az előkészítés folyt, a kivitelezésre a II. félévben kerül sor.

Napelemes pályázatok miatti tetőfelújítások

Az I. félévben a kiviteli tervek készültek el. A kivitelezésre a pályázat támogatása esetén kerülhet sor. A feladatra biztosított fedezet polgármesteri tartalékban van.

Épületek részleges felújítása

A Halom utca 40. szám alatti lakóépület közös területeinek nyílászáró felújítási- és festési munkái elkezdődtek az I. félévben. A Kőér utca 34. lakóépület függőfolyosóinak statikai tervei elkészültek az I. félévben, a kivitelezés a II. félévben várható.

Méltányossági nyílászárócsere program

Az I. félévben a beérkezett kérelmek felmérése és elbírálása történt meg. A beérkezett 64 kérelem feldolgozását, illetve a felmérést követően – figyelembe véve a rendelkezésre álló keretet is – 28 bérlemény homlokzati nyílászáróinak a cseréjét készítettük elő. A pályáztatásra és a kivitelezési munkára 2017. II. félévében kerül sor. Várható befejezés 2017. október hónap.

S1 – felújítás

Az S1 Sörgyár telephely térvilágítás következő ütemének előkészítési munkáit az I. félévben elvégeztük, a tényleges munkavégzésre a II. félévben kerül sor, befejezés 2017. októberben várható. A Dreher villa tetőfelújítása 2017. szeptemberben kezdődhet el.

Lakásfelújítás

2017. I. felében kilenc lakás (piaci bérbeadásra kettő, egy szolgálattelátás, Hős utcai átköltöztetés miatt egy, Lélekpontos program miatt három, Bihar utca 8/c. kiköltöztetés miatt egy, egyéb bérbeadás miatt egy) felújítására (nyílászáró csere, gépészeti és elektromos felújítás, burkolatok cseréje, festés, mázolás) került sor.

IV. ÉRTÉKELÉS

1. Kezelési Divízió

Az ingatlanok (ide értve az épületek, lakások és nem lakás célú helyiségek, területek, telkek) kezelése, üzemeltetése olyan komplex feladatkört jelent, mely az ingatlanok működésének biztosításán felül, az ingatlan hasznosításán át a tulajdonos igényének teljesítéséig tartalmaz folyamatos feladatokat. A divízió az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás célú helyiségek, területek, telkek üzemeltetésében, valamint hasznosításában jelentős szerepet lát el. Részt vesz az önkormányzati döntések előkészítésében, valamint a tulajdonosi döntések végrehajtásában egyaránt, továbbá képviseli a tulajdonos érdekeit társasházi tulajdonosi közösségekben. Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében Vagyonkezelő a Szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti, szervezeten látja el, valamint beszámolási kötelezettségeit ennek megfelelően teljesíti.

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 lakóingatlan, intézményekkel kapcsolatos felújításai, beruházásai. Ez utóbbiakra 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 projektjeit 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 szakmai szempontból komplett legyen. A Divízió a 2017. évben végzett munkáját lelkiismeretesen, pontosan látta el.

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 hátralékkézelése. Az Iroda – ahogy azt az előző években is – a 2017. évben elvégzett tevékenységét is pontosan, határidőre teljesítette.

5. Városüzemeltetési Divízió

A 2017. 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. A 2017. évi egyeztetéseink konstruktívak voltak, a Divízió által végzett munkák határidőre elkészültek.

6. Gazdasági Divízió

A gazdasági divízió végzi a pénzügyi, számviteli feladatokat, az Önkormányzattal szorosan együttműködve. Az Önkormányzat nevében végezzük az önkormányzati ingatlanokra vonatkozó számlázást és hátralékkézelést, valamint kezeljük az ezzel kapcsolatos panaszokat. Elmondható,

hogy évről évre jobb az együttműködés a szervezetek között, a költsönös 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. 2017-ben a II. Zóna kialakítása kapcsán bővítettük a humánerőforrást. Az új munkatársak betanítása a már több éves rutinnak köszönhetően gyorsan ment.

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 fűzése, 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, 2017. szeptember 27.

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.
1475 PF.: 58
1.
Szabó László
vezérigazgató