

**Előterjesztés**  
**a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási keretszerződés szerinti 2018. évi**  
**féléves működési jelentéséről szóló tájékoztatóról**

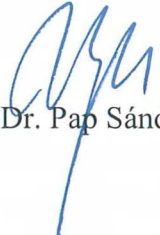
A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő Közzolgáltatási Keretszerződésről szóló 362/2015. (X. 22.) KÖKT határozattal fogadta el a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) között 2015-ben létrejött Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés), amelyet a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. között létrejött közszolgáltatási keretszerződés módosításáról szóló 195/2018. (V. 24.) határozatával – egységes szerkezetben – módosított. A Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként, a 2018. évi éves közszolgáltatási szerződésben 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 szerződés alapján látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási feladatait, valamint a parkolászüzemeltetési tevékenységet.

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

A Vagyonkezelő elkészítette a 2018. évi féléves működési jelentését, amely az előterjesztés 1. melléklete.

Budapest, 2018. szeptember „10.”

  
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: 10816772-6832-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

## **2018. ÉVI FÉLÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

Budapest, 2018. augusztus 31.

## *Tartalomjegyzék*

<b>I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....</b>	<b>3</b>
<b>II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>4</b>
1. INGATLANÁLLOMÁNY.....	4
2. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK.....	4
3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK.....	4
4. BÉRLETI DÍJAK.....	5
5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	5
5. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS.....	6
6. JOGI TEVÉKENYSÉG.....	6
7. BESZERZÉSEK.....	7
<b>III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>8</b>
1. BEVÉTELEK.....	8
2. KIADÁSOK.....	11
<b>IV. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>21</b>

## I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 362/2015. (X.22.) KÖKT határozata értelmében [módosítva egységes szerkezetben 2018. május 30. napján, az Önkormányzat 195/2018. (V.25.) KÖKT határozata alapján] 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 parkolászemeltetési feladatait. A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezéseként, a 2018. évi Éves Közszolgáltatási 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 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.

Az Éves Szerződés 2018. 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 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 2018. év első félévében az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

*1. sz. táblázat*

		2017.		2018		Változás
		január 1.	december 31.	január 1.	június 30.	
Lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 383	1 372	1 372	1 371	-1
	társasházban	1 164	1 163	1 163	1 157	-6
	<b>Összesen:</b>	<b>2 547</b>	<b>2 535</b>	<b>2 535</b>	<b>2 528</b>	<b>-7</b>
<b>Nem lakás célú helyiségek</b>		<b>2 095</b>	<b>2 259</b>	<b>2 259</b>	<b>2 220</b>	<b>-39</b>
<b>MINDÖSSZESEN</b>		<b>4 642</b>	<b>4 794</b>	<b>4 794</b>	<b>4 748</b>	<b>-46</b>

*forrás: az Önkormányzatnak végzett tevékenységek feladási bizonylatai*

2018. január 1. napján az Önkormányzat kizárólagos, illetve közös tulajdonában lévő ingatlanaiban 1 372 darab, míg a társasházakban 1 163 darab volt az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma. A lakásállomány összesen 2 535 lakásból állt. 2018. június 30. napjára az önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma 2 528 darabra csökkent. A lakásállományban történt változás oka lakások vásárlása, lakások elidegenítése, lakásösszevonás miatti csökkenés.

nem lakás célú helyiségek, területek száma, csökkent (nyilvántartásból törlésre kerültek az elidegenített, illetve a bérbeadással nem hasznosítható ingatlanok, pl. eddig a nem lakás célú ingatlanok között nyilvántartott intézmények).

### 2. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK

A 2018. évben a lakások ütemezett bérlemény-ellenőrzését az év elején kezdte meg a Vagyonkezelő. Június végéig a lakásállomány éves, rendes ellenőrzését összesen 1 732 esetben kezdeményeztük. Ebből üres lakás ellenőrzés 270, valamint lakott lakás esetében 1 462 ellenőrzés valósult meg, melyből 144 ellenőrzés a határozott idejű szerződések lejáratához kapcsolódott. Az éves ellenőrzések során az első kiértesítés alapján 1 109 esetben eredményesen zárult a bérlemény-ellenőrzés. Lakásbérleményekben a vizsgált félévben 96 alkalommal tartottunk rendkívüli bérlemény-ellenőrzést. A lakások ellenőrzésével párhuzamosan, ütemezetten kezdtük meg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. 2018. év első félévében 1 544 ellenőrzést kezdeményeztünk. Ebből 406 üres helyiség, valamint 1 138 bérbe adott helyiség volt. A helyiségek sikeres bérlemény-ellenőrzése időarányosan 81% pontban valósult meg.

### 3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK

2018. I. félévben kétszáznegyvennyolc lakásbérleti szerződést kötöttünk. A lakásbérleti szerződések közül huszonegy új bérbeadásra irányult (lakásmobilitás, helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadás, MÁV –telep). A nyolc lakáscsere miatt kötött szerződés megkötése mellett további kétszázötvenkilenc szerződéskötésre került sor (újboldi bérbeadás, bérleti szerződés módosítása bérlőtársítás vagy annak megszűnése miatt, bérleti jogviszony folytatása, MÁV–telepi lakások esetében az elismert lakáshasználat bérleti szerződésbe foglalása).

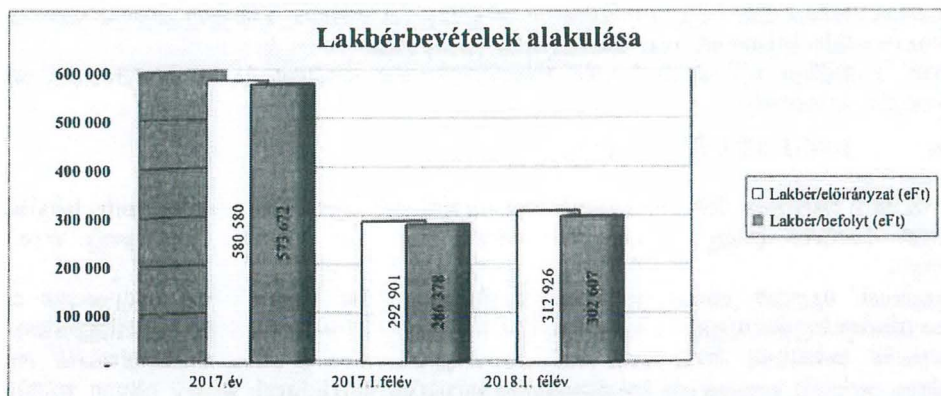
A helyiségek esetében az I. félév során összesen százegy bérleti szerződést kötöttünk.

#### 4. BÉRLETI DÍJAK

##### Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az időszaki, azaz féléves előirányzathoz képest 96,7%-os teljesítést mutat.

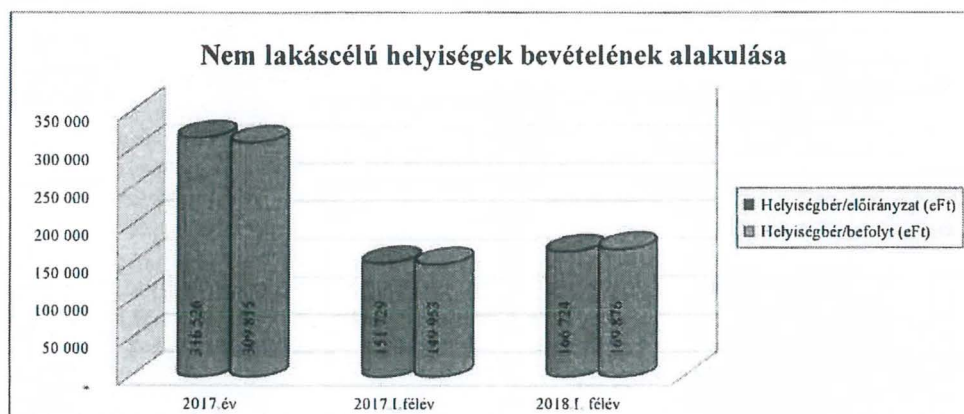
1. sz. diagram



##### Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 101,89%-os teljesítést mutatnak, amely hátralék megfizetésből adódó túlteljesítés.

2. sz. diagram



#### 5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS

2018. június végéig vételárhátralék címen 31 920 eFt folyt be, amely 9,38%-kal meghaladja az időszaki tervezett összeget. Ez a bevétel a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

2018. június 30. napjáig negyven ügyfél kérte részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. Nyolc ingatlan esetében, lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog,



## 2018. évi Féléves Működési Jelentés

---

valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

2018. június 30. napjáig tizennyolc 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.

### 5. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS

2018. I. felében 1 790 darab jármű részéreadtunk 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.

2018. I. felében 517 darab fizetési felszólító levelet küldtünk ki az ügyfeleknek, pótdíj kötelezettségük rendezésére.

### 6. JOGI TEVÉKENYSÉG

2018. év I. félévében Önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen harminc, helyiségek és területek esetében pedig huszonnyolc esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

Megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül összesen húsz keresetlevelet nyújtottunk be a Bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel összefüggésben.

Hátralék behajtása érdekében összesen négyszázötvenhat fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből tizenhárom önkormányzati tulajdonú helyiséggel, illetve vételár hátralékos üggyel, négyszáznegyvenhárom pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos. Megjegyzendő, hogy a parkolási ügyekben beadott fizetési meghagyások száma több, mint a duplája az előző év azonos időszakában beadott fizetési meghagyások számának, melynek az időközben létrejött újabb parkolási övezet az oka.

2018. I. félévében a korábban indított peres ügyek közül összesen huszonhat ítélet vált jogerőssé, melyből huszonhárom önkormányzati tulajdonú lakás és helyiség/terület kiürítésével, illetve a hátralék behajtásával, míg három parkolási üggyel kapcsolatos ítélet.

Összesen háromszáznyolc végrehajtási eljárás indult a tárgyi időszakban. Ezen belül jogerős bírói ítélet alapján tizenhét indult lakáskiürítésre és/vagy hátralék behajtására, kilenc helyiség kiürítésére és/vagy hátralék behajtására, kérelem alapján két önkényes lakásfoglaló ellen, huszonnégy pedig lejárt bérleti szerződés miatti jogcím nélküli használók ellen. Lakáseladással összefüggésben (a vételárhátralék behajtása érdekében) öt végrehajtás indult jogerős fizetési meghagyás alapján, illetve (szintén fizetési meghagyás alapján) kétszázötvenegy parkolási ügyben, mely utóbbi – hasonlóan a fizetési meghagyásoknál leírt tendenciához – közel kétszerese a 2017. I. félében indított ügyek számának.

A lakáskiürítésekkel összefüggő peres eljárások során egyre gyakoribb, hogy a bírói döntést markánsabban befolyásolják szociális (vagy szociálisnak vélt) tényezők, mely miatt az utóbbi időben sajnálatos módon több esetben került sor a keresetünk elutasítására, azok nyilvánvaló megalapozottsága ellenére is. Tapasztalataink szerint lakásügyekben a bírói gyakorlat egyre inkább „bérlő párti”, amelynek következtében újabban olyan tényeket is bizonyítékokkal kell már alátámasztanunk, amelyeket korábban a bírák is maguktól értetődőnek tartottak.

## 7. BESZERZÉSEK

A 2018. év első félévben lebonyolított beszerzéseket az alábbi táblázatban szemléltetjük (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző Igazgatóságaink szempontjából csoportosítva).

2. sz. táblázat

megoszlása az egységek között	Közbeszerzési eljárás							Pályázatás			Összes beszerzés			
	Hirdet- mény- es	fajtája				Össz.	után létrejött		zsűri	után létrejött		Szer- ződés	után létrejött	
		Nyílt 113 § (Ö.T.) (3 At meghívásával)	Meghívásos 115 § (Nyílt) (5 At)	Keretmeg- állapodás 115 § (Nyílt) (5 At)	Össz.		szerződés	munka		Szer- ződés	munka		Szer- ződés	munka
Kezelési Igazg.	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2
Műszaki Igazg.	0	0	12	0	12	35	35	47	47	47	59	82	82	82
Városfejlt. Igazg.	0	0	3	0	3	3	3	5	5	5	8	8	8	8
Városüzem Igazg.	0	0	4	0	4	3	3	23	23	23	27	26	26	26
Ingatlanügyi Iroda	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
Szervezési Igazg.	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen	0	1	19	0	20	41	41	78	78	78	97	119	119	119

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

A hús közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően, a 2018. évre irányadó közbeszerzési értékhatárokra tekintettel folytattuk le. Tizenkilenc eljárásunkat nemzeti eljárásrend szerint, a Kbt. 115. § (2) – (4) bekezdés alapján nyílt eljárásban, min. öt Ajánlattevő (táblázatban At) meghívásával.

A hús közbeszerzési eljárásból 2018. április 15. napjától hatályba lépett Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR) hét eljárást indítottunk.

2018. év első félévében az Önkormányzat nevében két közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le.

A 2018. év első félévében lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban jogorvoslati eljárás nem indult a Vagyonkezelő ellen.

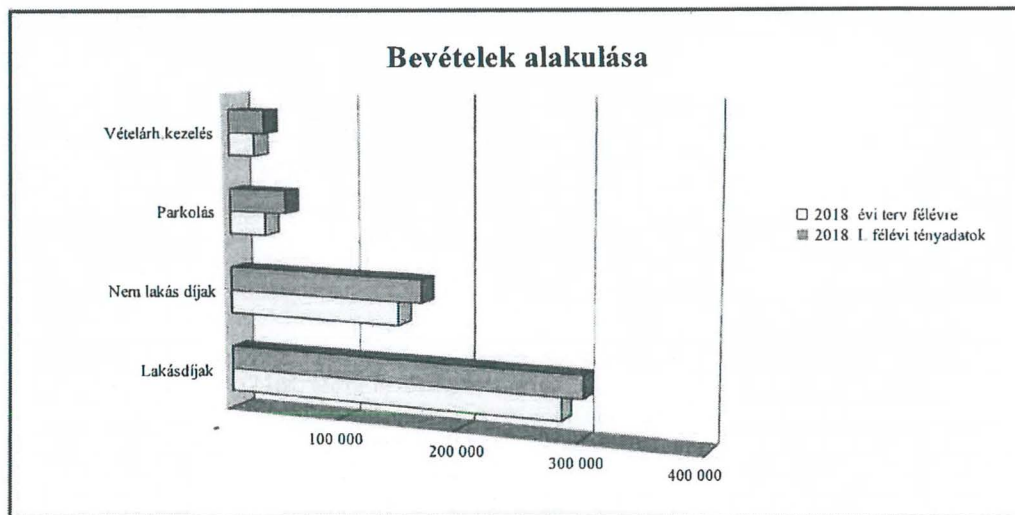


### III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

#### 1. BEVÉTELEK

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

3. sz. diagram



##### 1.1. Lakások bevételei

A bérbe adott lakásokkal kapcsolatosan beszedett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámlázott díjak) a tervezetthez képest 6%-os túlteljesítést mutatnak, amely összességében több, mint 17 000 eFt többlet bevételt jelent.

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 díjak megfizetésével kapcsolatos hajlandóságra.

A 3. sz. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2018. január 1., valamint a 2018. június 30. napi állapotát szemléltetjük.

## 2018. évi Féléves Működési Jelentés

3. sz. táblázat

Megnevezés	2018. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(e Ft)		
Bérleti díj	450 470	452 910	2 440
Víz- és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás, felvonó, fűtésdíj	218 547	224 831	6 284
DHK	201 430	203 025	1 595
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>870 447</b>	<b>880 766</b>	<b>10 319</b>
<b>Hátralék DHK nélkül:</b>	<b>669 017</b>	<b>677 741</b>	<b>8 724</b>

A 2018. január 1. napi állapot szerint az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségének a 2018. I. félévi növekménye 10 319 e Ft. Az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé távhő tartozás címén, a bérlők helyett 2018. I. félévében 4 536 eFt-ot fizettünk ki.

### 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 13,04 %-os túlteljesítést mutat (lásd: 3. sz. diagram), amely 19 600 eFt-ot jelent.

A 2018. június 30. napi állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 216 836 eFt. A hátralék összege az induló állományhoz képest csökkent. A csökkenés ténye kedvező, korábban ilyen nem fordult elő.

4. sz. táblázat

Megnevezés	2018. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(e Ft)		
Bérleti díjak	212 457	208 437	-4 020
Víz- és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb	7 530	8 399	869
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>219 987</b>	<b>216 836</b>	<b>-3 151</b>

### 1.3. Elidegenítés bevételei

#### Lakások elidegenítése

2018. június 30. napjáig három bérlakás elidegenítésére került sor 26 817 eFt-os vételáron, ebből két eljárás még 2017. évben indult. Egy esetben a vételár teljes egészében befizetésre került, két esetben a volt bérlők éltek a részletfizetési lehetőséggel. A befolyt vételárelőlegek összege 4 697 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 22 120 eFt.

2018. június végéig összesen harminckilenc esetben indult elidegenítési eljárás, melyből harminchat bérlői kérelem volt és három lakás esetében vagyonkezelői javaslat. A kérelmekből három lakás esetében előterjesztés nem készült, mivel a kérelmek jogilag megalapozatlanok, illetve hiányosak voltak. Tizennégy esetben a lakásokat a Képviselő-testület nem jelölte ki elidegenítésre.



## 2018. évi Féléves Működési Jelentés

---

Hat kérelem előterjesztésre történő előkészítése folyamatban van. Egy lakást a Képviselő-testület előterjesztésre kijelölt.

2018. június 30. napjáig tizenöt kérelem érkezett üres lakások megvásárlására. Ezek közül egy lakás esetében már előterjesztés sem készült, mivel a kérelem jogilag megalapozatlan volt. A Képviselő-testület az áprilisi, valamint a júniusi ülésén az idei kérelmekből négyet, illetve egy korábban (2017.) elindított kérelmet pályázati úton történő értékesítésre jelölt ki. Öt kérelem esetében nem került sor az ingatlanok pályázati értékesítésre történő kijelölésére, valamint öt kérelem előterjesztésre történő előkészítése folyamatban van.

### Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2018. június 30. napjáig összesen három nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 4 845 eFt összegért. Az elidegenítési eljárások közül kettő 2017-ben indult. A vevők mind három esetben egy összegben fizették ki az ingatlanok vételárát.

2018. június 30. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan tizennégy vételi kérelem érkezett. A kérelmek közül nyolc helyiséget a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölt. Három kérelem előterjesztése folyamatban van. Két esetben a helyiségeket a Képviselő-testület nem jelölte ki elidegenítésre.

2018. június 30. napjáig üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan egy vételi kérelem érkezett, melynek előterjesztése folyamatban van.

Az értékesített, illetve az értékesítésre kijelölt helyiségek között található egy a Gergely lakóparkban lévő gépkocsibeálló és tároló, valamint jelenleg helyiségként hasznosított, de lakásként nyilvántartott ingatlan is.

### **1.4. Vételárhátralék kezelés**

2018. június végéig vételárhátralék címen beszedett összeg 29 025 eFt, mely 15,36%-kal meghaladja az időszaki tervezettét. A fenti bevétel a részletre vásárolt lakások tekintetében befolyó havi részletéből, az egyösszegű megfizetésekből, azaz az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

### **1.5. Parkolásüzemeltetés**

A parkolási övezeten belül, a parkolók 7%-os kihasználtsága mellett – amelyet a parkolási idő függvényében számítunk ki – az I. félévre tervezett bevételt 157,3%-on teljesítettük, ezzel mintegy 18 500 Ft-tal több folyt be.

### **1.6. Egyéb bevétel**

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz 2017. 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 2018. I. félévi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 41,31%-ban, míg a felhalmozási kiadások (a fedezetfoglalások figyelembevételével) 66,36%-ban teljesültek (amennyiben csak a ténylegesen kifizetett összegeket vesszük alapul, így ez a szám 10,18%).

### 2.1 Dologi kiadások

Dologi, azaz működési kiadásként 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-, csatornadíj és szennyvízszállítás, szemétszállítási és kéményseprési díj stb.) teljesítése a lakásoknál és nem lakás célú helyiségeknél összességében a tervezettnél megfelelően alakult. A tényleges villamosenergia felhasználás elszámolása az év történetében, év közben átalányárat fizetünk az Önkormányzat és az MVM között létrejött szerződés értelmében. A kéményseprés díját a szolgáltató – az előzetes egyeztetések ellenére – csak néhány ingatlanra számlázta, ami miatt a lakások esetében 29%-os, a nem lakás célú ingatlanok esetében 14%-os a felhasználás.

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

A közüzemi szolgáltatók a bérlők által felhalmozott közüzemi tartozásokat a tulajdonossal kívánják kifizettetni, amit a tervezésnél becsléssel vettünk figyelembe.

2018. első felében a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok sorain a működési költségek felhasználása összességében a költségkereteken belül, a terveknek megfelelően alakult, azonban a villamosenergia, a víz- és csatornadíj, a takarítás, valamint az egyéb költségsor teljesülése meghaladta az időarányos felhasználás mértékét.

A *közös költség* befizetése 2018. első felében (közös költség, felújítási alap, célbefizetés) a tervezettnél megfelelően alakult.

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

A *takarítási tevékenységet* folyamatosan végezzük. A teljesítés a lakások tekintetében 29%, a nem lakás célú helyiségeknél pedig 71%. Ennek oka, hogy a 2018. évben már – az informatikai fejlesztést folytatva – a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tényleges területre tudjuk könyvelni a felhasznált költséget. A takarítás lakásokra eső költségét az Önkormányzat a lakások bérleti díján felül, különszolgáltatási díjként érvényesíti a bérlők felé.

A *távűtés* soron az időarányos felhasználás a tervezett összegen belül maradt a lakások és a nem lakás célú helyiségek esetében is.

Az *egyéb üzemeltetés* soron azok a lakás- és helyiséggazdálkodás során felmerülő, egyedi kiadások szerepelnek, amelyek a nevesített költségeken túl eseti jelleggel merülnek fel, illetve más sorhoz nem sorolhatóak. E költségek között jelenik meg például a lakások és nem lakás célú helyiségek végrehajtás során történő kiürítésével kapcsolatos, a végrehajtáshoz kapcsolódó szállítási és a visszamaradt lomok elszállításának költsége, a konténeres szállítás költsége, a közbeszerzéshez kapcsolódó díjak, a liftüzemeltetés és a kamerarendszer üzemeltetésének a költsége, lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rágcshálómentesítés, rovar- és bogármentesítés díja is. A 2018. év első felében tizenhét lakás kiürítését fogatosította a bírósági végrehajtó. A keretfelhasználás az I.



félévben az időarányosan túl történt.

A *közjegyzői díj* soron azon – a lakás- és helyiségbérleti szerződések megkötésekor, illetve módosításakor jelentkező – közjegyzői okiratba foglalás díja jelenik meg, ahol annak költségét az Önkormányzat átvállalja. Vizsgált időszakban nem készült közjegyzői okirat, így kifizetés sem történt.

A lakó- és nem lakóépületek *zöldterület karbantartása* sor jellemzően a kaszálási, parlagfű-mentesítési, bokrok, ecetfák, özönnövények irtási, zöldhulladék elszállítási, illetve gallyazási, fakivágási és ültetési munkálatokhoz kapcsolódó költségeket tartalmazza. A keret felhasználása nem érte el az időarányos mértéket, de a feladatok teljesítése a nyári időszakon túl a késő őszi hónapokra is kitolódik.

*Üres lakás ellenőrzés, vagyonvédelem* soron lévő keretösszeg biztosítja az üres lakások és kiemelt objektumnak minősülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek és ingatlanok negyvennyolc óras visszatérő rendszerben történő ellenőrzését. A feladat elvégzésével az illegális lakásfoglalásokat, illetve jogtalan feltöréseket és egyéb kapcsolódó bűncselekményeket kívánjuk megelőzni. A vizsgált időszakban havonta átlagosan négyszáz lakás ellenőrzését végeztük el. Ezen a költségsoron jelenik meg továbbá a lakásgazdálkodási feladatok teljesítéséhez kapcsolódó (végrehajtási eljárás, vagy egyéb esetben felmerülő) személyi védelem költsége is.

A nem lakás vagyonvédelem soron a nem lakás célú ingatlanok (S1 terület) őrzésével kapcsolatos költségek jelennek meg. A keretösszeg felhasználása 43 %-os.

A *vételárhátralék-kezelés szoftver karbantartása* sor (az adatok nyilvántartására és a könyvelésre szolgáló program fejlesztőjének support díja) felhasználása időarányos.

A *vételárhátralék-kezelés csekk díja*, a lakásokat 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 lakásállományból törölt lakások és a lakásösszevonások miatt indított ingatlan-nyilvántartási eljárásokra, a tulajdonosváltozások ingatlan-nyilvántartási átvezetésére, a jogok és tények bejegyzése és feljegyzése céljából hiteles tulajdoni lap és térképmásolat beszerzésére, és a jogi ügyek rendezésére nyújt fedezetet. A felhasználás a 2018. év I. félévében, időarányos.

### 2.1.2 Karbantartás

#### Lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás

*Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként* az azonnali beavatkozást igénylő, halaszthatatlan feladatok kerülnek elvégzésre. A beérkezett hibabejelentésekkel kapcsolatos feladatok ellátása – 2018. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt: ezeröttszáznyolcvanöt gyorsszolgálati hibabejelentést vizsgáltunk ki és végeztük el lakóépületekkel kapcsolatosan.

A *Tervezett karbantartások* soron az alábbi munkákat végeztük el 2018. I. félévében:

- Liget utca 29. – udvari víznyomócső és szennyvízvezeték cseréje, épület utólagos vízszigetelése, udvari és utcai homlokzat helyreállítása;
- Maglódi út 32–36. I. és II. épület – méretlen elektromos fővezeték cseréje;
- Halom utca 40. – lépcsőház és folyosók festése, közös nyílászáró szerkezetek asztalos javítása és mázolója;
- Bodza utca 50. – utcai kerítés javítása;
- Salamon utca 15. – kerítés javítása;
- Bihari utca 8/c. – függőfolyosók dúcolása, statikai szakvélemény alapján;
- Liget utca 26. – tűzfal és homlokzat javítása.

*Átalánydíjas karbantartások:* azok a karbantartási feladatok, melyek a különszolgáltatási díjat fizető lakások esetében merülnek fel ( kazán-, lift-, hőmennyiségmérők-, nyílászárók-, karbantartási és javítási esetleges cserére vonatkozó költségei).

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

### *Nem lakóingatlanokkal kapcsolatos karbantartás*

A nem lakás célú helyiségeknél a gyorsaszolgálati 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 loomtalanítása jelentette.

### *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 gyorsaszolgálati, hibaelhárítási munkaként ezerkettőszázhatvan kilenc azonnali beavatkozást igénylő feladat (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) került elvégzésre.

Az intézmények nyári zárva tartása alatt végzendő karbantartási feladatokat az intézmények vezetőivel egyeztetve az adott intézmény leállási szünetében végeztetjük el, a II. félévben.

### *2.1.3 Egyéb dologi kiadások*

### *Értékbecslés*

A Vagyonkezelő összeférhetetlensége esetére értékbecslésre fenntartott keretösszegéből 2018. I. félévében nem történt felhasználás.

### *Intézményi udvarok burkolt felületeinek felújítása*

A 2018. év során folytatódott az intézmények udvari burkolatainak felújítási programja, a Bóbita Óvodában (Halom utca 7/b – 286 m<sup>2</sup>), és az Apraja Falva Bölcsődében (Újhegyi sétány 17-19.) – 137 m<sup>2</sup>). A munkák határidőre elkészültek.

### *Liget tér bontása és feltöltése*

A 2017. évben megkezdett bontási és területrendezési (földfeltöltés, a tömörödés miatt többletföld ráhordással) munkák 2018. I. negyedévben készültek el.

### *Méltányossági berendezési tárgyak javítása*

2018. I. félévében a keretből felhasználás nem történt, mivel nem merült fel ilyen jellegű igény.

### *Harmat Általános Iskola – zöld épület bontása*

Az iskolai szünet megkezdését követően, 2018. június végén adtuk át a munkaterületet, a bontás a III. negyedévben fejeződik be.

### *Állomás u. 8. garázsok bontása*

A folyamatban lévő két végrehajtási eljárást követően tudjuk a bontást elvégezni.

### *Intézményekben energiamegtakarítási munkák*

A bejelentések alapján folyamatosan cseréljük az elromlott kétkaros csaptelepeket egykarosra, valamint a radiátorszelepeket. A melegvíz-hálózat csővezetékeinek szigetelését ellenőrizzük, és a szükséges helyeken pótoljuk. Az elromlott szivattyúkat cseréljük. Az elektromos világítótesteket korszerű energiatakarékosra cseréljük.

### *Mádi u. 132. bontás*

A veszélytelenítésre hozott végzés értelmében elkészítettük a bontásra és a veszélytelenítésre vonatkozó költségbecsléseket. Miután az ingatlan vegyes tulajdonú, a másik tulajdonos – Magyar Nemzeti Vagyonkezelő – jóváhagyását meg kell várni.



*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. A 2019. március 31. napjáig érvényes szerződés terhére a munkavégzés folyamatos, a költség felhasználása időarányos.

*Felfestések, prizmák*

Elsősorban a meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újrafestése, veszélyes csomópontok és gyalogátkelő helyek jelölésének felújítására került sor a közútkezelővel történt egyeztetés alapján. A munkákat igény szerint májustól folyamatosan végzik, a keret felhasználása időarányos.

*Utcanévtáblák, tájékoztató táblák*

Régi utcanévtáblák pótlása, valamint új tájékoztató táblák kihelyezése valósul meg a rendelkezésre álló összegből. A pályázatot lefolytattuk, a kivitelezővel a szerződést megkötöttük, a munkát igény szerint májustól folyamatosan végzik, a keret felhasználása időarányos.

*Karácsonyi díszvilágítás*

A tényleges karácsonyi előkészületek szeptemberben indulnak, a féléves kifizetés a 2017. év végi díszvilágítás elektromos áram díja.

*Óhegy park geofizikai felmérése*

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

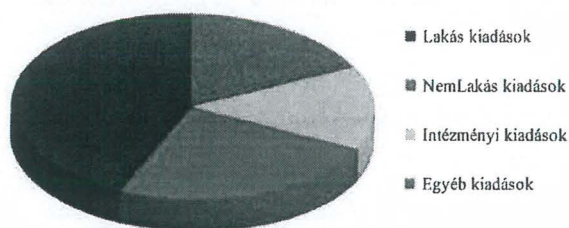
*Csapadékvíz szikkasztó árkok ásása*

A vízelvezető és szikkasztó árkok tisztítása (padkarendezés, árokprofilozás, csőtisztítás, stb.) a Rákos-patak vízgyűjtő területén (a Polgármesteri Hivatal által készített tanulmánytervben megjelölt helyeken), május hónapban elkészült.

4. sz. diagram

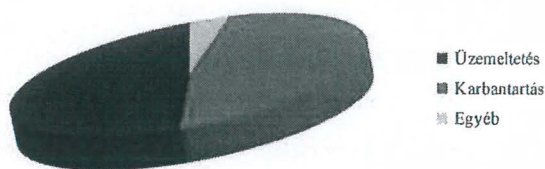
Dologi kiadások megoszlása az ingatlan típusa alapján

2018. I. félév



Dologi kiadások megoszlása a feladat típusa alapján

2018. I. félév



## 2.2 Felhalmozási feladatok

### *Felhalmozási feladatok tervezése*

A 2017. évről áthúzódó tervezési feladatok (az áthúzódás oka többnyire pénzügyi):

- Csodafa Óvoda és Gyermeksziget Bölcsőde homlokzat felújítása;
- Liget téri Szolgáltatóház bontása és közpark létesítése;
- Kerecseny utca útfelújítás tervezése;
- 2018. évi útfelújítások tervezése;
- Vaspálya utca és Noszlopy utca útépités/útfelújítás tervezése;
- Újhegyi lakótelep belső utak felújításának tervezése;
- Újhegyi sétány felújítás II-III. ütem tervezése;
- Gyakorló utcai lakótelep útfelújítás tervezése;
- Újhegyi lakótelep parkolók építésének tervezése;
- Sportliget tervezése.

2018. évi tervezési feladatok:

- „Tengerszem” orvosi rendelő felújítása;
- Újhegyi Uszoda felújítása;
- Újhegyi lakótelep belső utak felújításának (V. ütem) tervezése;
- Gyakorló utcai lakótelep belső utak felújításának (II. ütem) tervezése;
- útfelújítások [Somfa köz (Zágrábi út – Balkán utca közötti rész), Balkán utca (Bihari út – Somfa köz közötti rész), Füzér utca (Kőrösi Csoma Sándor út – Vásárló utca közötti rész) és Vásárló utca] 2019. évi tervezése;
- Virágcsarnok tervezése;
- Keresztury Dezső Általános Iskola előtti közterületi parkoló kialakításának tervezése;
- gyalogátkelőhely kialakításának (Gyakorló utcában) tervezése;
- református templom (Gergely utca) és a Conti kápolna díszkivilágításának tervezése;
- hiányzó csapadécsatornák kiépítésének tervezése.

### *Újhegyi lakótelepen belső utak felújítása IV. ütem*

A belső utak felújítási munkáinak negyedik ütemeként a Harmat utca – Újhegy sétány – Mádi utca – Sibrik Miklós út által határolt terület belső útjainak és parkolóinak (tervvel rendelkező) felújítására kerül sor október havi befejezéssel.

### *Gyakorló utcai lakótelep útfelújítása I. ütem*

Az Újhegyi lakótelepen megkezdett belső utak felújításához hasonlóan a Gyakorló utcai lakótelep útfelújítása I. üteme (a Fehér úttól – a Gyakorló utca 30. vonaláig a lakótelep páros oldalán) készül el három szakaszban szeptember közepéig.

### *Lavotta utcai lakótelep parkoló kialakítás és útfelújítás*

Az előregedett aszfalt felületek felújítására, valamint huszonhat új és huszonkilenc legalizálandó többletparkoló kialakítására kerül sor a Harmat utca – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Lavotta utca által határolt területen belül. Első ütemben a Lavotta utcai oldal, a Szentimrey utca folytatásának tekinthető Mádi utca 165–171. szám előtt, valamint a Harmat utca 158–164. épületek környezete újul meg október végéig.

### *Szárnyas utca 20–22. burkolatfelújítás*

A Szárnyas utca ezen részén az útburkolat felújítása – a gázvezeték ez évi rekonstrukciója (FÖGÁZ) miatt – 2017-ben elmaradt. A belső út és parkoló felújítására várhatóan 2018 második felében – a szomszédos területeken már megvalósult módon – kerül sor, melyet követően ez a rész is a fizető-parkoló övezet részévé válik legkésőbb november 1. napjától.



### *Kőrösi Csoma átjáró felújítása*

Kőrösi Csoma Sándor út 2–4. és Kőrösi Csoma sétány közötti közforgalom számára átadott terület kiskockakő burkolatának átépítésére kerül sor azeptember végéig, a társasházzal egyeztetett módon.

### *Kápolna utca 3–19. burkolt felület felújítása*

A Kápolna utcai járda és az épületek közötti, illetve melletti területek és a balesetveszélyes lépcsők, támfalak felújítására, kertépítészet és automata öntözőrendszer kiépítésére kerül sor a második félévben.

### *Járdafelújítás*

A Sibrik Miklós út, a Kőrösi Csoma Sándor út 43–51. mögötti belső út, a Hárslevelű utca, a Horog utca, a Kada köz, a Mádi utca, a Szlávy utca és a Mongol utca egy-egy szakasza újul meg október végéig ez mintegy 1 250 m hosszón.

### *Parki járdák felújítása*

Az Óhegy parkban 2016. évben megkezdett járdafelújítási munkák utolsó ütemeként a még felújításra nem került, rossz állapotú járdák felújítása (730 folyóméteren közel 2400 m<sup>2</sup>) készül el október végére.

### *Kistorony park térburkolása*

A korábbi murvás területek nagykockakövel történő burkolására került sora gyalogosközlekedés és a vízelvezetés javítása érdekében. A kivitelezés április végére készült el.

### *Kőbánya Kertváros forgalomtechnika*

A meglévő, hiányos, rossz állapotú, szerelt sebességcsökkentő bordák helyett épített sebességcsökkentő küszöbök kerülnek kialakításra. Nyolc helyszínen a teljes csomópont kiemelésére (a járdával azonos szintre emelésére) kerül sor, míg tizenhárom helyszínen sebességcsökkentő borda épül, szükség esetén a vízelvezetés átépítésével. A munkát augusztus végéig fejezik be.

### *Forgalomtechnikai tervekben meghatározásra kerülő feladatok*

A Gitár utcában a Mádi utcai és a Harmat utcai körforgalmánál „STOP! Állj elsőbbségadás kötelező” kialakítására került sor. A Vaspálya utca – Kőér utca – Kápolna utca által határolt területen, az átmenő forgalom csökkentése és parkolóhelyek kialakításának érdekében kerül sor beavatkozásra a II. félévben. Ugyancsak a második félévben kezdődik a Harmat Általános Iskola és a lakóépületek közötti terület egyirányúsítása és a Sütöde utca Tavas utcai végénél található parkoló megnyitása.

### *Karácsonyi díszvilágítás fejlesztése*

Az Újhegyi sétány megújuló szakaszának (Harmat utca – Mádi utca közötti rész) a már díszítéssel rendelkező szakaszhoz igazodó ünnepi díszbe öltöztetésére, és a Gyakorló utcai lakótelep belső sétánya díszítésére kerül sor.

### *Közüvilágítás fejlesztése*

A közbiztonság növelése érdekében lakossági, rendőrségi, és közútkezelői igények alapján ebben az évben a Csilla utca (Gyöngyike utca – Zách utca között), a Mádi köz (Mádi utca – Téglavető köz), a Száva park (a meglévő közvilágítás kiegészítése, a sétányok mellett) és a Malomárok utca (Terebesi utca – Halas utca között) fejlesztésére kerül sor a második félévben.

### *Óhegy park veszélyelhárítási munkái*

Az Óhegy parki üreghrendszert folyamatosan (negyedévente) ellenőrzik. A vizsgálatok alapján a szakértők a lakópark parkolója alatti lefedett szellőző tömedékelésének és a 123. számú pinceág boltozat megerősítésének az elvégzését írták elő. A kivitelezésre a II. félévben kerül sor.

#### *Balesetveszélyes lépcsők felújítása*

A Kővágó utca 2., az Agyagfejtő utca 16., az Oltó utca 8., valamint a Hatház utca 3–11. környezetében lévő lépcsők javítását végeztettük el június közepéig.

#### *Támfalak felújítása*

A Szövöszék utca 12–14. sz. közötti 62 m hosszú támfalszakasz állítjuk helyre, valamint a Mélytónál a szobor mellett egy kis támfalat alakítunk ki július végéig.

#### *Zászlórudak kihelyezése*

A kiemelt beruházásoknál kerül sor zászlórudak (helyszínenként három) telepítésére a szükséges alapozási munkákkal. Az első félévben nem került sor kivitelezésre.

#### *Újhegyi sétány 14/a. Homlokzat felújítás, nyílászáró csere*

A kivitelezési munkák 2017. II. félévben kezdődtek meg és szerződés szerinti határidőben, 2018. január végén fejeződtek be.

#### *Újhegyi sétány I. ütem kiegészítő munkái*

A sétány felújítását követően a lakosság kérésére további padokat és korlátok helyeztünk ki, a lejtősebb területeken a burkolatokat műgyantás fugázóval töltöttük ki, a Kőkert részére zöldhulladék-tárolót alakítottunk ki, valamint a lépcsőfokok eleinél műgyanta kitöltéssel akadálymentesítettünk. A munkák késedelmes bejezése (2018. május vége) miatt a vállalkozó felé kötbért érvényesítettünk.

#### *Pongrác út 19. orvosi rendelő felújítása*

A munkaterület átadását követően a kivitelezés május elején kezdődött. A munkavégzés az ütemtervnek megfelelően folyik, a befejezés az év végére várható. Az épületben üzemelő gyógyszertár folyamatos és zavartalan működését a kivitelezés alatt biztosítjuk.

#### *Füzér utca 32. múzeum felújítása (TÉR\_KÖZ projekt)*

A kivitelezés 2018. május hónapban kezdődött meg. A bontási munkák során előre nem látható, életveszélyes épületszerkezetek kerültek elő, ami jelentős pótmunka elvégzését jelenti. A munka a IV. negyedévben fejeződik be. A projekt 14 millió forint fővárosi támogatásban részesül a TÉR\_KÖZ városrehabilitációs pályázat keretei között.

#### *TÉR\_KÖZ II. – Újhegyi sétány felújítása II. ütem*

A sétány felújításának II. ütemében az Újhegyi sétány Harmat utca és Mádi utca közötti szakasza újul meg. A munkaterület a Vállalkozó részére 2018. május 14. napján került átadásra. A kivitelezés során az Újhegyi sétány felújítással érintett szakaszán az üzemelő kereskedelmi egységek (SPAR, kis üzletek), oktatási intézmények (óvoda, bölcsőde) folyamatos és zavartalan megközelítését biztosítjuk. A kivitelezés a IV. negyedévben fejeződik be. A projekt 200 millió forint fővárosi támogatásban részesül a TÉR\_KÖZ városrehabilitációs pályázat keretei között.

#### *Sportliget fejlesztése*

Az első ütem (nem engedélyköteles munkák) kiviteli tervei 2018. július 31. napjáig, készülnek el, ami alapján még ebben az évben megkezdődik a kivitelezés is. A további ütemek tervei – az engedélyek megszerzését követően – várhatóan 2018. második félévében készülnek el.

#### *Bihari utca 23. kerítés szakaszos cseréje*

A Sportközpont vezetőjével egyeztetett módon a IV. negyedévben készül el a kerítés második szakaszának a cseréje.

#### *Ihász utca 26. közösségi grillező kialakítása*

Az Ihász utca 26. kertjében hat közösségi grillezőhelyet alakítottunk ki és WC-mosdó



## 2018. évi Féléves Működési Jelentés

---

konténert helyeztünk el, továbbá a területre külső világítást építettünk ki. Elkészült a kert területrendezése és füvesítése is.

### *Kaputelefonok kiépítése*

Három lakóépületben (címek) a IV. negyedévben készül el a kaputelefon kiépítése.

### *Kerepesi Orvosi Rendelő ablakok árnyékolása*

A rendelő déli homlokzatán lévő ablakokra külső árnyékoló elhelyezésére kerül sor a III. negyedévben.

### *Liget téri park beruházás*

Az I. félévben a pályázatán kívül a terület lekerítése és a többlet föld elszállítása történt meg, valamint a kitzűzéssel is elkészültek. A befejezés 2018. IV. negyedévében várható.

### *Nyári tábor – ivókút és párapapu*

A Kápolna téri iskola udvarán (a nyári tábor megnyitásáig) két ivókutat és párapaput építettünk ki.

### *S1 – új pincelejárat kialakítása*

A kiviteli tervek alapján a II. negyedévben kezdődött el a kivitelezés. A munkavégzés során derült ki, hogy a tervezettől eltérően laza, törmelékes talajban kell az új lejáratot kialakítani, ezért a munka várhatóan 2018 augusztusában fejeződik be.

### *Szolgálati lakások gépészeti és elektromos leválasztása*

A szolgálati lakásállományon belül négy lakásban (Mádi utca 4–6., Mádi utca 86–94., Halom utca 7. és Zágrábi utca 13.) kellett a közművek (elektromos áram-, víz- és gázfogyasztás) külön mérését biztosítani. A szolgáltatóknál az ügyintézés hónapokig elhúzódhat, ezért a II. félévben zárulhatnak le az elindított folyamatok.

### *Újhegyi Uszoda és Strandfürdőben légkeverő és fűtőberendezés*

Az uszoda teljes felújítása tervezése során a gépészeti felújítás is megvalósul, így a 2018. évre tervezett ezen munka nem valósul meg. A külső medence vízének napkollektorokkal történő fűtését (ráségítés), illetve a külső öltöző és vizesblokk tetőfelújítását készítettük el az I. félévben.

### *Cserkesz utca 39. Póka Egon Zeneiskola tetőfelújítása*

A folyamatos beázások miatt vált szükségessé az épület tetőszerkezetének felújítása. Az első félévben a statikai vizsgálat és a kivitelezés előkészítése történt meg, a kivitelezés befejezése a IV. negyedévben várható.

### *Csodapók Óvoda lapostető felújítása*

A sorozatos beázások miatt szükségessé vált az óvoda lapostetejének felújítása (az energetikai előírásoknak megfelelő vastagságú hőszigetelés, korszerű PVC vízszigetelés, összefolyók és páraszellőzők cseréje). Az I. félévben – a kiviteli tervek alapján – az előkészítési munka és a közbeszerzési eljárás elindítása történt meg. A kivitelezés a II. félévben kezdődik és a IV. negyedévben fejeződik be.

### *Épületek részleges felújítása*

Áthúzódo munkaként a *Kőér utca 34.* lakóépület függőfolyosóinak statikai megerősítése történt meg, ami 2018. április hónapban fejeződött be. A *Fűzér utca 42.* számú lakóház tetőfelújítása (tetőfedés átrakása, tetőlécezés, az átázott hőszigetelés pótlása, bádogos szerkezetek részleges cseréje) az I. félévben elkezdődött és július hónapban fejeződik be. A *Maglódi út 32–36. és 38.* számú épületek tetőszerkezeteinek statikai felmérése és az előkészítési munkák az I. félévben

megtörténtek, a tetőfelújítások befejezése a IV. negyedévben várható.

#### *Gesztenye Óvoda felújítása*

A kiviteli tervek alapján csak a fűtőkorszerüsítés előkészítési munkáit végeztük el az első félévben. A pályáztatás és a kivitelezés a II. félévben történik.

#### *Csodafa Óvoda és Gyermeksziget Bölcsőde felújítása*

Az óvoda és a bölcsőde bezárását követően kezdődhetett meg a konyha teljes gépészeti és elektromos felújítása (a szellőzés és hűtés kiépítésével), a konyhai berendezések cseréje, az étellift felújítása, a külső homlokzat hőszigetelése és színezése, a teraszok, az előlépcsők részleges, a gazdasági bejárat és a kukatároló teljes felújítása. Az intézmény nyitására – a konyha kivételével – a belső munkák elkészülnek, a működést biztosítjuk, a homlokzat befejezése a IV. negyedévben várható.

#### *Ihász utca 26. közösségi ház felújítása / Ihász utca 26. járda kialakítása*

A munka a 2017. év IV. negyedévében kezdődött el. A Bárka és a Családsegítő átköltöztetése miatt vált szükségessé az épület átalakítása. Az épület állagát védendő a tetőhéjazat cseréjére került sor. A belső átalakításokkal részlegesen akadálymentessé vált az épület. Kialakításra került vendég WC, női-férfi mosdó, teakonyha és iroda helyiségek. A burkolatokat szükség szerint részlegesen cseréltük, az egész épületet tisztasági festése elkészült. Az épület körüli járda is felújításra került, az udvaron parkolók kialakításával, a gépkocsi bejáratu kapu és kerítés szakasz átalakításával.

#### *Keresztury Dezső Általános Iskola felújítása – II. ütem*

Az iskola ütemezett felújítása során a 2018. évben – a kiviteli tervek alapján – a „B” (panel) épület homlokzati nyílászáróinak cseréjét és a homlokzat hőszigetelését tervezzük elvégezni az érvényben lévő energetikai előírások figyelembe vételével. A homlokzati nyílászárócserék, illetve a belső udvar homlokzati hőszigetelése és színezése az iskola kezdésre elkészülnek, így a tanév akadálytalanul elkezdődhet. A további homlokzatok befejezése a IV. negyedévben várható.

#### *Kiskakas Óvoda lapostető szigetelése*

A tavalyról áthúzódó munka az első negyedévben készült el. A lapostető az energetikai előírásoknak megfelelő hőszigetelést és korszerű PVC vízszigetelést kapott.

#### *Kolozsvári utca 29–31. nyílászáró csere*

A lakóépület tetőtéri ablakai évek óta beáztak, karbantartás keretén belül folyamatosan javítani kellett, de ezek a javítások csak időlegesen oldották meg a problémát, ezért új, korszerű tetőtéri ablakokra cseréljük a javíthatatlan nyílászárókat. A pályáztatás, illetve azt követően a kivitelezés a II. félévben történik

#### *Lakásfelújítások*

2018. I. félévben első ütemben harminc lakás felújítását indítottuk el közbeszerzési eljárást követően, melyek befejezése a III. negyedévben várható. A második ütemben további huszonhat lakás felújításának közbeszerzési eljárása indult el az I. félévben. A lakásfelújítások általában teljes körűen készülnek el, a nyílászárók cseréjével, komplett gépészeti és elektromos felújítással, burkolatok cseréjével és tisztasági festéssel.

#### *Méltányossági berendezési tárgy csere*

A méltányossági berendezés cserét azokban a lakásokban végezzük el, külön önkormányzati elbírálás és javaslat után, ahol a feladat egyébként bérlői kötelezettség lenne (pl. konvektor csere, burkolat csere, bojler csere, stb.), de az ott lakó önerőből – szociális vagy egyéb körülményei miatt – nem képes elvégezni. Az első félévben három lakásnál indult el ilyen jellegű munka.

#### *Méltányossági nyílászárócseré*

A kérelmek feldolgozása után, illetve a felméréseket követően, önkormányzati döntés alapján tizenhat bérlemény homlokzati nyílászáróinak a cseréjét készítettük elő. A kivitelezésre a második



félévben került sor.

*Román utca 2. – ügyfélszolgálati iroda (Vagyonkezelő)*

Az előkészítési munkák (tervezés, költségvetés, műleírások) elkészültek. Mivel az épület társasház, és a falvizesedés, valamint a homlokzat javítás társasházra tartozó probléma, a társasházzal az egyeztetés folyamatban van. A falszigetelés hiánya miatt a földszinten a falak a pince felől nedvességet kapnak, így az utólagos falszigetelést a belső felújítások előtt el kell végezni.

*S1 felújítás*

Az S1 felújításra kapott keretösszegeből az alábbi munkákat kezdtük, illetve végeztük el:

- *Dréher villa tetőfelújítása*: a 2017. évről áthúzódó munkaként 2018. évben fejeződött be (a középső rész magastető statikai megerősítése és teljes héjazat cseréje);
- *Dréher villa falkutatás*: a Műemlékvédelmi hatósággal az egyeztetések az I. félévben folytak, ennek függvényében a II. félévben várható a falkutatás elkezdése;
- a sorozatos vízcsőtörések miatt szükségessé vált a *Bánya utca 35.* területen lévő *víznyomócső* cseréje;
- a HOP-TOP és a MONYO sörfőzdek közmű ellátásával összefügg a területen lévő *víznyomócső* cseréje is, ezért azt a sörfőzdek tervezésével együtt terveztetjük;
- *sörfőzdek energia ellátása, sörfőzdek tervezése*: az első félévben megkezdődött a tervezés, folyamatosan egyeztetve a HOP-TOP és a MONYÓ sörfőzdekkel, a Műemlékvédelemmel, és a szükséges hatóságokkal. A tervek várhatóan a IV. negyedévben készülnek el.

*Szent László tér 34. – Zeneiskola helyiségek felújítása*

2017. évről áthúzódó munka, amely keretén belül részlegesen felújításra került két zeneterem és a nagyterem (világítás korszerűsítés, laminált parketta, dobogó, tisztasági festés), valamint a hátsó vizesblokkok. A munkák január végére elkészültek.

*Újhegyi Uszoda tetőfelújítása*

A februári bezárást követően azonnal elkezdődtek a veszélytelenítési munkák. A feltárások során kiderült, hogy a tetőszerkezet életveszélyes, teljes felújításra szorul, ezért az uszoda bezárását javasoltuk. A veszélytelenítési munkákat a tervek elkészülte után folytattuk. A munka befejezése 2018 decemberében várható.

## IV. ÉRTÉKELÉS

### **Kezelési Igazgatóság**

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 Igazgatóság 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, szervezetten látja el, valamint beszámolási kötelezettségeit ennek megfelelően teljesíti.

### **Műszaki Igazgatóság**

Az Igazgatóság a feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette. Kiemelt fontossággal bírnak az Önkormányzat lakó- és nem lakóingatlanjaival, intézményeivel kapcsolatos felújítások, beruházások. A kivitelezések csúszásának megelőzésének érdekében ütemterveket állítunk össze (pénzügyi, napi ütemezés), és amennyiben szükségesnek találjuk napi ellenőrzéseket tartunk a helyszínen..

### **Városfejlesztési Igazgatóság**

A Igazgatóság az Önkormányzat legnagyobb projektjeit (a Sportliget fejlesztése, a Pongrác úti Orvosi rendelő felújítása, a Helytörténeti Múzeum felújítása) bonyolítja le. A projektek ütemtervei mind műszaki, mind pénzügyi szempontok figyelembe vételével készülnek, így a beruházások folyamatosan kontroll alatt tarthatóak. A Igazgatóság eddigi feladatait, mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve, jól teljesítette.

### **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. Az Iroda – ahogy azt az előző években is – a 2018. évben elvégzett tevékenységét is pontosan, határidőre teljesítette.

### **Városüzemeltetési Igazgatóság**

Sok jelentős költségvetésű projektet (út- és járda felújítások, az Újhegyi a Lavotta és a Gyakorló utcai lakótelepek belső útjainak felújítása, a Kápolna utca 3–19. burkolt felület felújítása) végez idén Igazgatóságunk.. Mindezek mellett, mint a közutak üzemeltetői, folyamatosan részt veszünk – a Polgármesteri Hivatal munkájának segítésére – a közútkezelőt érintő bejárásokon, tárgyalásokon, egyeztetéseken. A 2018. évi egyeztetéseink konstruktívak voltak, az Igazgatóság által végzett munkák határidőre elkészültek.

### **Gazdasági Igazgatóság**

A gazdasági Igazgatóság végzi a pénzügyi, számviteli feladatokat, az Önkormányzattal szorosan együttműködve. Az Önkormányzat nevében végezzük az önkormányzati ingatlanokra vonatkozó számlázást és hátralékkezelést, valamint kezeljük az ezzel kapcsolatos panaszokat. Elmondható, hogy évről évre jobb az együttműködés a szervezetek között, a kölcsönös segítségnyújtás, egyeztetés



egyre gördülékenyebben működik, amely elengedhetetlen a mindennapi feladatok elvégzéséhez.

### **Parkolászemeltetési Iroda**

A fizető parkolás beindítása 2013. október 1. napján került sor. A feladatok elvégzése gördülékenyen, problémamentesen folyik. 2017. évben a II. zóna kialakítása kapcsán bővítettük a humánerőforrást. Az új munkatársak betanítása a több éves rutinnak köszönhetően gyorsan ment.

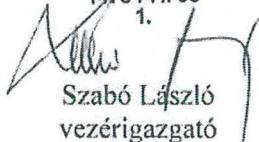
### **Összefoglalás**

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, 2018. augusztus 31.

  
**Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.**  
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.  
1475 PF.: 56  
1.  
  
Szabó László  
vezérigazgató