

Előterjesztés
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási szerződés szerinti 2019. 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), 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 2019. 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 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 parkolászemeltetési tevékenységet.


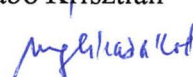
A Keretszerződés 11.1.1. pontja (A Közszolgáltató beszámolási kötelezettsége) alapján a Vagyonkezelő köteles a közszolgáltatási kötelezettség teljesítéséről félévente meghatározott formában és tartalommal az Önkormányzatot tájékoztatni.

A Vagyonkezelő elkészítette a 2019. évi féléves működési jelentését, amely az előterjesztés 1. melléklete.

Budapest, 2019. november „15.”


D. Kovács Róbert Antal ⁴⁴

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

2019. ÉVI FÉLÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS

Budapest, 2019. szeptember 30.

Tartalomjegyzék

| | |
|---|------------------|
| <u>I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....</u> | <u>3</u> |
| <u>II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....</u> | <u>4</u> |
| 1. INGATLANÁLLOMÁNY..... | 4 |
| 2. BÉRLEMÉNY-ELLENŐRZÉSEK..... | 4 |
| 3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK..... | 4 |
| 4. BÉRLETI DÍJAK..... | 4 |
| 5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS..... | 5 |
| 5. PARKOLÁS ÜZEMELTETÉS..... | 6 |
| 6. JOGI TEVÉKENYSÉG..... | 6 |
| 7. BESZERZÉSEK..... | 6 |
| <u>III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....</u> | <u>7</u> |
| 1. BEVÉTELEK..... | 7 |
| 2. KIADÁSOK..... | 11 |
| <u>IV. ÉRTÉKELÉS.....</u> | <u>20</u> |
| KEZELÉSI IGAZGATÓSÁG..... | 20 |
| MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG..... | 20 |
| VÁROSFELJESZTÉSI IGAZGATÓSÁG..... | 20 |
| INGATLANÜGYI IRODA..... | 20 |
| VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG..... | 20 |
| GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG..... | 20 |
| PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA..... | 21 |

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 ellentételezésként, a 2019. 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 2019. 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 2019. év első félévében az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. sz. táblázat

| | | 2018. | | 2019. | | Változás |
|----------------------------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|----------|
| | | január 1. | december 31. | január 1. | június 30. | |
| Lakások | az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban | 1 372 | 1 364 | 1 364 | 1 360 | -4 |
| | társasházban | 1 163 | 1 165 | 1 165 | 1 189 | 24 |
| | Összesen: | 2 535 | 2 529 | 2 529 | 2 549 | 20 |
| Nem lakás célú helyiségek | | 2 259 | 2 209 | 2 209 | 2 191 | -18 |
| MINDÖSSZESEN | | 4 794 | 4 738 | 4 738 | 4 740 | 2 |

2019. január 1. napján az Önkormányzat kizárólagos, illetve közös tulajdonában lévő ingatlanaiban 1 364 darab, míg a társasházakban 1 165 darab volt az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma. A lakásállomány összesen 2 529 lakásból állt. 2019. június 30. napjára az önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma 2 549 darabra nőtt. A lakásállományban történt változás oka a lakások vásárlása miatti növekedés.

A nem lakás célú helyiségek, területek száma, csökkent (nyilvántartásból törlésre kerültek az elidegenített, valamint a korábban az Állomás utca 8. szám alatt lévő elbontott garázsok).

2. Bérlemény-ellenőrzések

A 2019. évben a lakások ütemezett bérlemény-ellenőrzését az év elején kezdte meg a Vagyonkezelő. Június végéig a lakásállomány éves, rendes ellenőrzését összesen 2 067 esetben kezdeményeztük. Ebből üres lakás ellenőrzés 405 volt, lakott lakás esetében 1 662 ellenőrzés valósult meg, melyből 94 ellenőrzés a határozott idejű szerződések lejáratához kapcsolódott. Az éves ellenőrzések során az első kiértékelés alapján 1 242 esetben zárult eredményesen a bérlemény-ellenőrzés. Lakásbérleményekben a vizsgált félévben 143 alkalommal tartottunk rendkívüli bérlemény-ellenőrzést. A lakások ellenőrzésével párhuzamosan, ütemezetten kezdtük meg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. A 2019. év első félévében 974 ellenőrzést kezdeményeztünk. Ebből 413 üres és 561 bére adott helyiség volt.

3. Bérleti szerződések

2019. I. félévben 200 darab lakásbérleti szerződést kötöttünk. A lakásbérleti szerződések közül 44 új bérbeadásra irányult (lakásmobilitás, helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadás, MÁV – telep). A 6 darab lakáscsere miatt kötött szerződés megkötése mellett további 150 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).

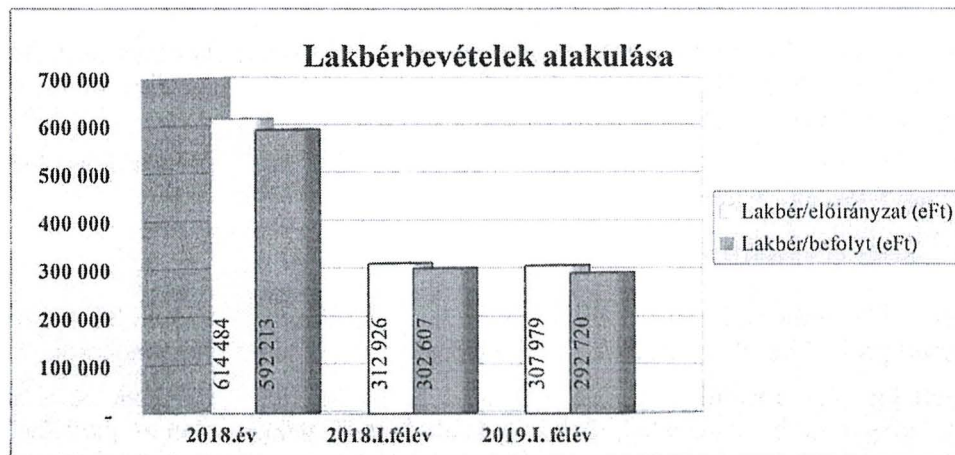
A helyiségek esetében az I. félév során összesen 58 bérleti szerződést kötöttünk.

4. Bérleti díjak

Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az időszaki, azaz féléves előirányzathoz képest 95,05%-os teljesítést mutat.

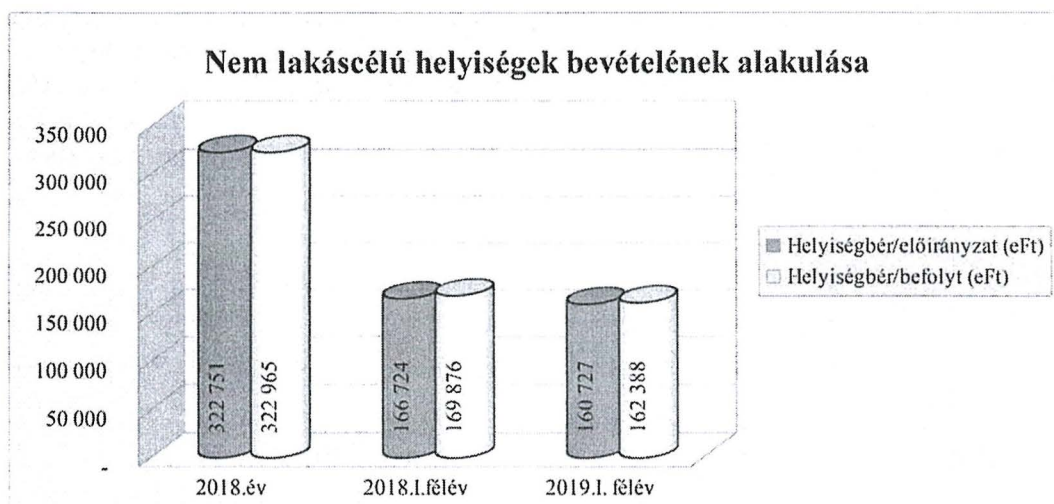
1. sz. diagram



Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 101,89%-os teljesítést mutatnak. A túlteljesítés a hátralékok behajtásából adódik.

2. sz. diagram



5. Vételárhátralék kezelés

2019. június végéig vételárhátralék címen 59 953 eFt összeg folyt be, amely az időszaki, azaz a féléves tervezett bevétel 260,67%-a. Ez a bevétel a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

2019. június 30. napjáig 51 ügyfél kérte részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. 8 ingatlan esetében, lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében

kezdeményeztük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

2019. június 30. napjáig 7 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

2019. I. felében 1 767 darab jármű részére adtunk ki várakozási hozzájárulást, ami egész évben folyamatos, de jellegéből adódóan a bevétel jelentős része az év elején és az év végén keletkezik, nem időarányosan oszlik meg.

2019 I. félévében 3 354 darab pótdíjazás történt, és 992 darab fizetési felszólító levelet küldtünk ki az ügyfeleknek, pótdíj kötelezettségük rendezésére.

6. Jogi tevékenység

2019. év I. félévében Önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 35, helyiségek és területek esetében pedig 19 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

Megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül 8 darab keresetlevelet nyújtottunk be a bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel, illetve parkolási ügyvel összefüggésben.

Hátralék behajtása érdekében összesen 358 darab fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 7 darab önkormányzati tulajdonú lakással, illetve helyiséggel, 351 darab pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

2019. I. félévében a korábban indított peres ügyek közül összesen 35 darab ítélet vált jogerőssé, melyből 30 darab önkormányzati tulajdonú lakás és helyiség/terület kiürítésével, illetve a hátralék behajtásával, míg 5 darab parkolási ügyvel kapcsolatos ítélet.

Összesen 337 darab végrehajtási eljárás indult a tárgybeli időszakban. Ezen belül jogerős bírói ítélet alapján 8 darab indult lakáskiürítésre és/vagy hátralék behajtására, 2 darab helyiség/terület kiürítésére és/vagy hátralék behajtására, kérelem alapján 1 darab önkényes lakásfoglaló(k) ellen, 14 darab pedig lejárt bérleti szerződés miatti jogcím nélküli használók ellen. Lakáseladással összefüggésben (a vételárhátralék behajtása érdekében) 4 darab végrehajtás indult jogerős fizetési meghagyás alapján, illetve (szintén fizetési meghagyás alapján) 308 darab a parkolási ügyekben.

7. Beszerzések

A 2019. 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 | | | | | Pályázat | | | Összes beszerzés | | | | |
|--|-----------------------|---|---------------------------------|---|----------|----------------|-------|-------|------------------|-------|----------------|-------|-----|
| | fajtája | | | | | után létrejött | | zsűri | után létrejött | | után létrejött | | |
| | Hirdetményes | Nyílt 113 § (Ö.T.) (3 At meghívásával) | Meghívásos 115 § (Nyílt) (5 At) | Keret-megállapodás 115 § (Nyílt) (5 At) | összesen | szerződés | munka | | szerződés | munka | szerződés | munka | |
| Kezelési Igazgatóság | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 |
| Műszaki Igazgatóság | 4 | 1 | 5 | 0 | 10 | 10 | 30 | 60 | 60 | 60 | 70 | 70 | 90 |
| Városfejlesztési Igazgatóság | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 9 | 9 | 9 | 10 | 10 | 10 |
| Városüzemeltetési Igazgatóság | 0 | 0 | 5 | 0 | 5 | 7 | 7 | 17 | 17 | 17 | 22 | 24 | 24 |
| Ingtatlanügyi Iroda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Vezérigazgatóság (Máza tér) | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Szervezési és Üzemeltetési Igazgatóság | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Összesen: | 5 | 2 | 11 | 0 | 18 | 20 | 40 | 89 | 89 | 89 | 107 | 109 | 129 |

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, a 2018. évi Közbeszerzési Szabályzata, a 2019. évi Közbeszerzési Szabályzata és a 2019. évi Közbeszerzési Terve alapján végzi.

A 18 darab közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR), a 2019. évre irányadó közbeszerzési értékhatárokra tekintettel folytattuk le. A munkák értékéből adódóan 11 db eljárást nemzeti eljárásrend szerint, a Kbt. 115. § (2) – (4) bekezdés alapján nyílt eljárásban, minimum 5 darab ajánlattevő (táblázatban At) meghívásával, 2 darab eljárást a Kbt. 113. § alapján összefoglaló tájékoztatással (táblázatban Ö.T.) meghirdetett nyílt eljárásban, minimum 3 darab ajánlattevő meghívásával, valamint 5 darab eljárást hirdetményes, a Kbt. 117. § alapján folytattunk le, saját beszerzési szabályok alkalmazásával, ezek közül 1 darab volt tárgyalásos.

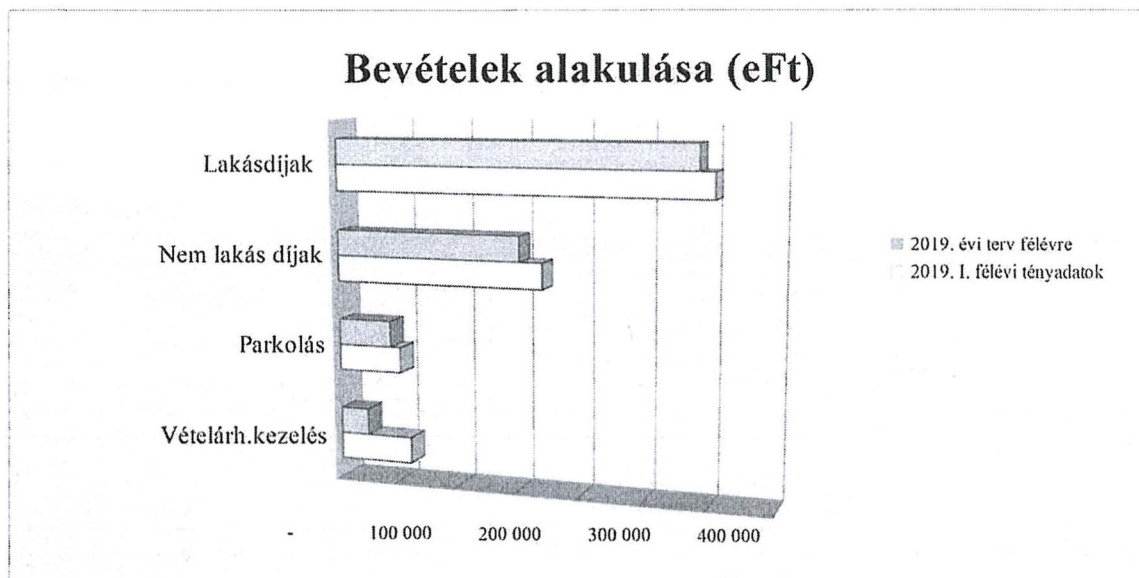
2019. év első félévében az Önkormányzat nevében 1 darab közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le.

A 2019. év első félévében lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban jogorvoslati eljárás nem indult a Vagyonkezelő ellen.

III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. Bevételek

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



1.1. Lakások bevételei

A bére adott lakásokkal kapcsolatosan beszedett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámolt díjak) a tervezetthez képest 4%-os túlteljesítést mutatnak, amely összességében több, mint 11 600 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 2019. január 1., valamint a 2019. június 30. napi állapotát szemléltetjük.

3. sz. táblázat

| Megnevezés | 2019. évi | | |
|---|--------------------------------|-------------------------------|---------------|
| | induló állomány (január 1.) | záró állomány (június 30.) | változás |
| | (e Ft) | | |
| Lakásbérleti díj | 461 307 | 470 299 | 8 992 |
| Víz- és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás, felvonó, fűtésdíj | 228 048 | 233 667 | 5 619 |
| DHK | 200 364 | 201 012 | 648 |
| Hátralék összesen: | 889 719 | 904 978 | 15 259 |
| Hátralék DHK nélkül: | 689 355 | 703 966 | 14 611 |

A 2019. január 1. napi állapot szerint az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségének a 2019. I. félévi növekménye 15 259 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 2019. I. félévében 4 795 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 – 12,11 %-os túlteljesítést mutat, amely 18 350 eFt-ot jelent.

A 2019. június 30. napi állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 186 190 eFt. A hátralék összege az induló állományhoz képest csökkent.

4. sz. táblázat

| Megnevezés | 2019. évi | | |
|---|--------------------------------|-------------------------------|---------------|
| | induló állomány (január 1.) | záró állomány (június 30.) | változás |
| | (e Ft) | | |
| Helyiségbérleti díj | 121 386 | 117 010 | -4 376 |
| Területhasználati díj | 58 681 | 60 339 | 1 658 |
| Víz- és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb | 7 784 | 8 842 | 1 057 |
| Hátralék összesen: | 187 852 | 186 190 | -1 661 |

1.3. Elidegenítés bevételei

Lakások elidegenítése

2019. június 30. napjáig 1 darab bérlakás elidegenítésére került sor, 13 072 eFt-os vételáron, amely ügyintézése 2018. évben indult. A vásárlók éltek a részletfizetési lehetőséggel, a befolyt vételárelőleg összege 1 307 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 11 765 eFt.

2019. június végéig összesen 23 esetben indult elidegenítési eljárás, bérlői kezdeményezésre. A kérelmekből 1 darab lakás esetében előterjesztés jogi hiányosság miatt még nem készült. 17 esetben a lakásokat a Képviselő-testület nem jelölte ki elidegenítésre. Az 1 darab elidegenítésre kijelölt lakással kapcsolatos szerződéskötés folyamatban van. 4 darab kérelem előterjesztése 2019. augusztusi hónapban került benyújtásra.

2019. június 30. napjáig 1 darab kérelem érkezett üres lakás megvásárlására. A Képviselő-testület ezen lakás pályázati értékesítéséről a júniusi ülésén döntött. A Vagyonkezelő javaslatára a tavalyi évben indult pályázati értékesítések bontása 2019. január hónapjában sikeresen zárultak. Öt üres lakás árverési értékesítése során a befolyt vételárak összege 33 470 eFt volt.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2019. június 30. napjáig összesen 3 darab nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 8 851 eFt összegben, mindhárom kérelem a 2018. év végén érkezett. A volt bérlők éltek a részletfizetési lehetőséggel, a befolyt előleg összege 2 655 eFt, a kihelyezett hitelösszeg 6 196 eFt.

2019. június 30. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 13 darab vételi kérelem érkezett. A Képviselő-testület két esetben az ingatlant igen, egy esetben pedig nem jelölte ki elidegenítésre. A további 4 esetben a bérlő visszavonta vételi kérelmét. Jelenleg 3 darab kérelem előterjesztése folyamatban van, egy kérelem pedig jogi megalapozatlanság miatt nem került előterjesztésre.

2019. június 30. napjáig a Gergely lakóparkban lévő gépkocsibeállók és tárolók esetében két vételi igény érkezett, a Képviselő-testület júniusi határozata alapján ezeket, valamint a szintén itt lévő és bérleti jogviszonyuk felmondása után megüresedett helyiségek pályázati úton történő értékesítésre lesznek kiírva.

1.4. Vételárhátralék kezelés

2019. június végéig vételárhátralék címen beszedett összeg 59 953 eFt, mely 160,67%-kal *meghaladja* az időszaki tervezettet. A fenti bevétel a részletre vásárolt lakások tekintetében befolyó havi részletekből, az egyösszegű megfizetésekből, azaz az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

1.5. Parkolásüzemeltetés

A parkolási övezeten belül az I. félévre tervezett bevételt 118,97%-on teljesítettük, ezzel több, mint 8 000 Ft-tal több folyt be.

1.6. Egyéb bevétel

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz 2018. 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 2019. I. félévi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 47,26%-ban, míg a felhalmozási kiadások (a *fedezetfoglalások* figyelembevételével) 73,31%-ban teljesültek (amennyiben csak a ténylegesen kifizetett összegeket vesszük alapul, így ez a szám 34,25%).

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 végén történik, 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 ki, ami miatt a felhasználás lényegesen a tervezett alatt van.

Az üres lakásoknál és nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél a közüzemi szerződéseket – költségtakarékossági okokból – a szolgáltatás szüneteltetésének kérésével, az alapidíjak 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.

2019 első felében a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok sorain a működési költségek felhasználása összességében a költségkereteken belül, a terveknek megfelelően alakult.

A közös költség befizetése 2019 első felében a lakásoknál és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél a tervezettnél megfelelően alakult.

A gondnoki tevékenység (Bihari utca 8/c. és Kolozsvári utca 29–31. szám alatti ingatlanok) soron lévő feladat teljesülése időarányos, ez a sor pontosan tervezhető.

A takarítási tevékenységet folyamatosan végezzük. A teljesítés mind a lakások, mind a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a tervezett alatt teljesült. A takarítás lakásokra eső költségét az Önkormányzat a lakások bérleti díján felül, különszolgáltatási díjként érvényesíti a bérlők felé.

A távfűtés soron lakások esetében a költségek minimálisan meghaladták az időarányos felhasználás mértékét, míg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a tervezett összegben belül maradt.

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 végrehajtás során történő kiürítéssel kapcsolatos, a végrehajtáshoz kapcsolódó szállítási költségek, a konténeres szállítás költsége, a liftüzemeltetés és a kamerarendszer üzemeltetésének a költsége, lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rácsálómentesítés, rovar- és bogármentesítés díja is. 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 a közjegyzői okiratokért kifizetett költségek összege időarányosnak tekinthető.

A lakó- és nem lakóépületek zöldterület karbantartása sor jellemzően a kaszálási, parlagfűmentesítési, 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.

A vagyonvédelem soron lévő keretösszeg biztosítja a lakások és a kiemelt objektumnak minősülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek őrzését (S1 terület), valamint ingatlanok (különös tekintettel az üres lakásokra és helyiségekre) 48 órás visszatérő rendszerben történő ellenőrzését. A feladat elvégzésével az illegális lakásfoglalásokat, illetve jogtalan feltöréseket és egyéb kapcsolódó bűncselekményeket kívánjuk megelőzni. A vizsgált időszakban havonta átlagosan 400 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 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 mintegy 6000 darab kiküldött, kitöltött és vágott csekkek, valamint a 400 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 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. A felhasználás a 2019. 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 – a 2019. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt: az I. félévben 653 darab gyorsszolgálati hibabejelentést vizsgáltunk ki és végeztük el lakóépületekkel kapcsolatosan.

A *Tervezett karbantartások* soron az alábbi munkákat végeztük el a 2019. év I. félévében:

- a Bebek utca 1. területen elektromos vezeték tartóoszlop állítása és sérült vezeték cseréje;
- a Bojtocska utca 1-3. telken belül szennyvízcsatorna kiépítése, emésztő megszüntetése;
- Salamon utca 5. pince lomtalanítása, víz kiszivattyúzása;
- Maglódi út 32-36. IX-X. épület méretlen elektromos fővezeték cseréje;
- Maglódi út 23. tetőjavítás.

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

ingatlanok lomtalanítása jelentette.

S1 karbantartás

2019. I. félévében az alábbi feladatokat végeztük el a területen:

- Bánya utca 35. trafóház előregedett tetőszigetelésének javítása;
- Bánya utca 37. alatti pince rendszer karbantartási munkái keretében a balesetek megelőzésére a „kopogózási” 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 a 2019. év I. felében 375 darab 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.

2.1.3 Egyéb dologi kiadások

Értékbecslés

A Vagyonkezelő összeférhetetlensége esetére értékbecslésre fenntartott keretösszegéből 2019. I. félévében minimális felhasználás történt.

Vaspálya utca 57. és 58. épületek bontása

A kiürítés érdekében a bontási munkákhoz a terveket el kellett készíteni a bejelentési kötelezettség miatt. A tervek elkészültek az I. félévben. A bontási munkák közbeszerzési eljárása a II. félévben indul, a bontási munkák kivitelezése a teljes kiürítés után kezdődhet meg.

Állomás u. 8. garázsok bontása

A garázsok elbontása a terület rendezésével, a szomszédos tűzfal vakolásával és az épület melletti járda építésével megtörtént.

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 – pl. Magyar Nemzeti Vagyonkezelő – jóváhagyását meg kell várni.

Kátyúzások, gyorsjavítások

A sor fedezetet nyújt 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. Az új kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárást lefolytattuk. A jelenlegi szerződés 2020. március 31-ig él, melynek terhére a legsürgetőbb a munkavégzés folyamatos. A költség felhasználása az 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 az időarányos tervezetet nem éri el.

Karácsonyi díszkivilágítás

2019. december 1. napjától, 2020. január 6. napjáig működő karácsonyi díszkivilágítás a Kőrösi Csoma Sétányon, az Újhegyi sétány megújított szakaszán a Mélytónál elhelyezett karácsonyfán, valamint a Kőér utcában (Óhegy utca - Harmat utca között) található meg a kerületben. A keret magában foglalja a fel- és leszerelési díjakat a szükséges javításokkal, valamint a teljes üzemeltetési költséget.

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.

2.2 Felhalmozási feladatok

Felhalmozási feladatok tervezése

A 2018. évről áthúzódó tervezési feladatok (az áthúzódás oka többnyire pénzügyi):

- „Tengerszem” orvosi rendelő kiviteli tervek elkészítése;
- a Keresztury Dezső Általános Iskola felújításának III. üteme (fűtéskorszerűsítés) kiviteli terveinek elkészítése;
- intézményi udvarok tervezése (az ún. Gyöngyike „tömb” és a Gesztenye Óvoda);
- a Kékvirág Óvoda lapostető felújításának tervezése;
- intézményi homlokzatfelújítások tervezése (az ún. Gyöngyike „tömb”) kiviteli tervei;
- Óhegy parkkal kapcsolatos tervezés (tanösvény, WC);
- Sportliget beruházás tervezése;
- Királydombon hiányzó csapadékcatornák kiépítésének tervezése;
- Újhegyi lakótelep belső utak tervezése VI. ütem;
- Keresztury Dezső Általános Iskola előtti parkoló tervezése.

2019. évi felújítások és beruházások tervezése:

- a Keresztury Dezső Általános Iskola felújítás, IV. ütem tervezése;
- útfelújítások tervezése 2020-ra;
- a Vásárló utca kertészeti tervezése.

Újhegyi lakótelepen belső utak felújítása IV. ütem

A 2015-ben megkezdődött belső utak felújítási munkáinak IV. ütemeként a Harmat utca - Újhegy sétány - Mádi utca - Sibrik Miklós út által határolt terület belső útjainak és parkolóinak (tervvel rendelkező) felújítását végeztük el, mellyel mintegy 16720 m² aszfalt burkolat újult meg. A kivitelezési munkák – koordinálva az Újhegy sétány II. ütemének építésével – október elején kezdődtek és decemberre befejeződtek, de a projekt januárban került lezárásra.

Gyakorló utcai lakótelep útfelújítása II. ütem

Az Újhegyi lakótelepen megkezdett belső utak felújításához hasonlóan a Gyakorló utcai lakótelepen is szükségesnek tartottuk és tartjuk az utak felújítását. A lakótelep teljes felújítása két ütemben készül el. Az I. ütem 2018-ban, a II. ütem pedig az idén.

Lavotta utcai lakótelep parkoló kialakítás és útfelújítás I. ütem

A feladatra elkülönített összeg adott fedezetet az előregedett aszfalt felületek felújítására, valamint 26 darab új és 29 darab legalizált többletparkoló kialakítására a Harmat utca - Sibrik Miklós út – Mádi utca - Lavotta utca által határolt területen belül. Az I. ütem során a Lavotta utcai oldal, a Szentimrey utca folytatásának tekinthető utca a Mádi utca 165-171. szám előtt, valamint a Harmat utca 158-164. számú épületek környezete újul meg. A munkák 2018. szeptember 20-án megkezdődtek, és decemberre terveztük a befejezést. Sajnos 2019-re áthúzódott a beruházás befejezése, a fakivágási engedély kiadás módjának megváltoztatása és annak elhúzódása miatt. A munkák februárban befejeződtek.

Lavotta utcai lakótelep parkoló kialakítás és útfelújítás II. ütem

A feladatra elkülönített összeg adott fedezetet az előregedett aszfalt felületek felújítása a Harmat utca - Sibrik Miklós út – Mádi utca - Lavotta utca által határolt területen belül, az I. ütemből kimaradt, 3 darab „U” alakú területeken. A munkák során 6000 m² burkolt felület újul meg, melynek több, mint 40%-a parkoló.

Farkasalma utca és Medveszőlő utca vízelvezetés és parkolók kialakítása

Ezen keretből a Noszlopy utca - Petrőczy utca - Kada utca - Száraz utca által határolt területen belüli útpályák, járdák és parkolók újulnak meg, illetve új parkolók épülnek. Összesen több, mint 1,3 km hosszon mintegy 6300 m² (különböző szélességű) útpálya újul meg, mellyel együtt 2000 m² járda is új burkolatot kap a területen. A közbeszerzési eljárás lefolytatása után a munkák április végén kezdődtek és július végére befejeződtek.

Közvilágítás fejlesztése

Az elmúlt években sikeresen működött program, lakossági, rendőrségi, közútkezelői igény alapján. A 2019. évben a Váltó utca, a Nemes utca és Paprika utca között, a Rákosvölgyi köz a Rákosvölgyi utca és Váltó utca között, a Korponai utca (Állomás utca 2-nél) és a Sörös utca közvilágításán javítunk a közbiztonság növelése érdekében. A tervek május végére elkészültek, jelenleg zajlik az engedélyezés. Megvalósítás várható időpontja szeptember vége.

Járdafelújítás

Ezen feladatsoron a közutak melletti rossz minőségű járdák, illetve járdaszakaszok felújítását számoljuk el. A Polgármesteri Hivatallal egyeztetve a Harmat utca, az Óhegy utca, a Ceglédi utca, a Havas Ignác utca, a Sörgyár utca és a Tündérfürdő utca egy-egy szakaszán újul meg járdafelület.

Szárnyas utca 20-22. burkolatfelújítás

2017-ben a Szárnyas utca ezen részén az útburkolat felújítása elmaradt. A gázvezeték FŐGÁZ általi rekonstrukciója után nyílt lehetőség a belső út és parkoló felújítására. A kivitelezést 2018 második felére terveztük, de a fakivágási eljárás új rendje (kijelölés kérés) miatt csak a 2019. év elején készülhetett el.

Kőrösi Csoma Sándor átjáró felújítása

Kőrösi Csoma Sándor út 2-4. és Kőrösi Csoma sétány közötti közforgalom számára átadott terület kis-kockakő burkolatának átépítését követően az ott található favermek kaptak vízáteresztő, botlásmentes burkolatot április hónapban.

Kápolna u.3-19. burkolt felület rendezése

A megújult Kápolna utcai út és járdán belül az épületek melletti területek és balesetveszélyes lépcsők újultak meg, kertépítészeti és automata öntözőrendszer került kiépítésre. A munkák során növeltük a parkoló helyek számát, valamint két Kápolna utcai terület is díszburkolatot kapott. Sok helyen teljes szerkezetű átépítésre volt szükség és a támfalakat is javítani kellett. Az épületek mögötti (Román utca felőli) részén pedig a meglévő parkolók kaptak új burkolatot. A kivitelezési munkák 2018. szeptember második felében megkezdődtek és december 3-án befejeződtek, de a kifizetésre 2019-ben került sor.

Bajcsy-Zsilinszky Kórház körül parkolóhelyek kialakítása

A Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet környezetében három utcában, összesen négy helyszínen létesülnek új parkolók. A Szentimrey utcában 21 és 5 parkoló épül, a Bodza utcában 7 darab parkolóhely létesül, míg a Sörgyár utca 150 méter hosszú szakaszán összesen 39 parkolóhely kerül kialakításra. A területen összesen 72 új parkolóhely létesül.

Agyagfejtő utca 6-12. parkolóépítés

Az Agyagfejtő utca 6-12. mögötti, a korábbi dühöngő területének igénybevételével összesen 31 darab új parkoló került kialakításra. A közbeszerzési eljárás lefolytatása után a munkák júniusban kezdődtek és július végére befejeződtek.

Újhegyi lakótelepen parkolóépítés

A Harmat utca - Újhegyi sétány – Bányató utca - Tavasz utca területen belül 6 különböző helyen és mértékben összesen 108 darab új parkoló került kialakításra. A közbeszerzési eljárás lefolytatása után a munkák júniusban kezdődtek és július végére befejeződtek.

Óhegy parki beruházás

Az Óhegy parki üregháló rendszer folyamatos (negyedéves) ellenőrzés alatt áll. A vizsgálatok alapján a szakértők szerint 2019-ben el kell végezni a lakópark parkolója alatti, lefedett szellőző tömmedékelését és a 123. számú pinceág boltozat megerősítését. Ebből az összegből valósult meg a katonai melletti térfigyelő kamera telepítése is.

Gyakorló utcai jelzőlámpás gyalogátkelőhely kiépítése

A Gyakorló utcában a szakközépiskolánál lévő gyalogátkelőhelyhez „nyomógombos zöld” jelzőlámpát helyeztünk ki. Ez az összeg magában foglalja a közvilágítás szükséges átalakítását is.

Református templom és a Conti kápolna diszkivilágításának tervezése

A tervek elkészültek, a Fővárosi Önkormányzat az ide vonatkozó rendeletébe még nem emelte be a két helyszínt.

Zászlórudak kihelyezése

A kiemelt beruházásokhoz zászlórudak (helyszínenként 3-3 darab) telepítünk a szükséges alapozási munkálatokkal együtt. Jelenleg még nem történt kihelyezés.

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 jelentette. A munka 2019. I. negyedévében fejeződött be. A projekt 14 000 eFt fővárosi támogatásban részesül a TÉR_KÖZ városrehabilitációs pályázat keretei között.

Újhegyi sétány felújítása II. ütem - TÉR_KÖZ II.

A sétány felújításának II. ütemében az Újhegyi sétány Harmat utca és Mádi utca közötti szakasza újult meg. A munkaterület a kivitelező részére 2018. május 14. napján került átadásra. A munka 2019. I. negyedévében fejeződött be. A projekt 200 000 eFt fővárosi támogatásban részesül a TÉR_KÖZ városrehabilitációs pályázat keretei között.

Újhegyi sétány felújítása II. ütem kiegészítő munkái

A sétány felújítását követően - a sétány felújítása teljessége miatt – további munkák kerültek elvégzésre, melyek az alábbiak voltak:

- a SPAR melletti támfalak hátsó oldalának burkolása,
- a SPAR melletti lépcsők felújítása,
- további sövények ültetése,
- épületek falain graffitik lefestése, letakarítása,
- további pollerek telepítése.

Sportliget fejlesztése

Az első ütem (nem engedélyköteles munkák) kivitelezési munkái a terveknek megfelelően, a 2019. I. félévében befejeződött. Az első ütemében a megújult az Újhegyi uszoda bejáratának környéke, több multifunkciós sportpálya és egy kutya futtató épült a Bányató utca melletti területen. A további ütemek tervei is elkészültek.

Újhegyi sétány felújítása III. ütem - TÉR_KÖZ III.

A sétány felújításának III. ütemében az Újhegyi sétány Bányató utca és Gergely utca közötti szakasza újul meg. A munkaterület a Vállalkozó részére 2019. április 15. napján került átadásra. A kivitelezés során az Újhegyi sétány felújítással érintett szakaszán az üzemelő kereskedelmi egységek (kis üzletek), oktatási intézmények (óvoda, bölcsőde, iskola) folyamatos és zavartalan megközelítését biztosítjuk. A kivitelezés várhatóan III. negyedévben fejeződik be.

Újhegyi Uszoda felújítása

Az uszodafelújítás ezen szakaszán belül a medencetér burkolása, szellőzése kerül kiépítésre. A munkaterület a Vállalkozó részére 2019. május 13. napján került átadásra. A kivitelezés során az uszodához kapcsolódó strand folyamatos és zavartalan megközelítését biztosítottuk. A kivitelezés várhatóan a IV. negyedévben fejeződik be.

Óhegy parki játszótér építése I. ütem

Az I. ütemben az építési munkák során a C1 és C2 akció területeken a játszóterek, a Szlávy utca mellett a szelektív hulladék tároló épült meg, továbbá a B akció területen a szükséges bontási munkák is elkészültek. Az Óhegy parkhoz kapcsolódóan az egyéb tervezési munkák részeként beadásra kerültek az építési engedélyes tervek (WC) hatósági engedélyezésre. A kiviteli tervek készítése folyamatban van.

Liget téri park beruházás

A 2018. évben indult beruházás keretén belül 2019 januárjában elkészült a komplett park: támfalak, gyalogos térburkolat, szökőkút, KŐBÁNYA felirat kötömbökből, megállító játék, zászlótartók, köztéri kamerák elhelyezése, növény telepítés, fák ültetése, öntöző rendszer.

Balatonlelleli faház

A gyermeküdülő régi faház épülete elbontásra került, és helyébe korszerű, az energetikai előírásoknak megfelelő, a régivel azonos alaprajzi kialakítással könnyűszerkezetes, hőszigetelt épület került felépítésre.

Lakásfelújítások

A 2019. év I. félévében összesen 47 darab lakás készült el: Hős utcás kihelyezésre 10 darab; Lélekpont 1 darab; Bihari utca 8/c kihelyezésre 5 darab; Vaspálya utca 57. kiköltöztetésre 5 darab; Vaspálya utca 58. kiköltöztetésre 6 darab; Maglódi út 5. kiköltöztetés miatt 1 darab, Gyömrői út 88/a-b. kiköltöztetésre 8 darab; egyéb célra 8 darab; tartalék lakásként 2 darab. A lakásfelújítások általában teljeskörűen 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, - javaslat és az önkormányzat döntése 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 egy lakásban végeztünk ilyen jellegű munkát, a Szentirmay út 23/b. II. em. 7. lakásban (gázfűtés felújítása).

Méltányossági nyílászáró csere

A kérelmek feldolgozása után, illetve a felméréseket követően, önkormányzati döntés alapján 10 darab bérlemény homlokzati nyílászáróinak a cseréjét készítettük elő. A kivitelezésre a második félévben került sor.

Intézményi eszközök cseréje

A fedezet terhére a 2019. év I. felében az Emberbarát Alapítvány (Gyöngyike utca 4.) HMV tartályának cseréje történt meg.

Intézményekben kamerák és riasztók kiépítése

A 2019. év I. félévében az alábbi intézményekben került sor kamerarendszer kiépítésére:

- Apraja Falva Bölcsőde (Újhegyi sétány 5-7.)
- Gyermeksziget Bölcsőde (Újhegyi sétány 15-17.)
- Napsugár Bölcsőde (Mádi utca 127.)
- Apró Csodák Bölcsőde (Zsivaly utca 1-3.)
- Szivárvány Bölcsőde (Maglódi út 29.)
- Gyöngyike Bölcsőde (Salgótarjáni út 47.)

Manóvár Bölcsődében kamerarendszer kiépítése

A 2018. év végén ebben az intézményben kamerarendszer kiépítése történt meg, amelynek pénzügyi teljesítésére a 2019. év elején került sor.

Bihari utca 23. kerítés szakaszos cseréje

A Szállás utcai szakasz régi kerítésének elbontása után új, táblás kerítésrendszer került kiépítése 235 fm hosszban, új távirányítós nagykapuval és személybejárattal együtt.

Cserkesz utca 39. Póka Egon Zeneiskola tetőfelújítása

A folyamatos beázások miatt vált szükségessé az épület tetőszerkezetének felújítása. A 2018. év első félévben a statikai vizsgálat és a kivitelezés előkészítése történt meg, a kivitelezés befejezése 2018. év végén történt meg, a pénzügyi rendezés a 2019. év elején történt meg.

Épületek részleges felújítása

A Maglódi út 32-36. és 38. számú épületek tetőszerkezeteinek statikai felmérése és a tetőfelújítások befejezése 2018. év végére fejeződött be, a pénzügyi teljesítés 2019-ben történt.

Kolozsvári utca 29-31. épület nyílászárócseréje

Első ütemben az állandóan beázó tetőtéri lakások tetőablakainak cseréjét végeztük el, mely munkák 2018-ban indultak, és áthúzódó munkaként 2019-ben fejeződtek be.

S1 felújítás

Az S1 felújításra kapott keretösszegeből az alábbi munkákat végeztük el:

- a Dréher villa gardrób feletti középső födém részleges cseréje, valamint a felújítási és statikai megerősítési munkák szakvélemény alapján;
- az S1 telepen a sorozatos vízcsőtörések miatt szükségessé vált a Bánya utca 35. területén lévő víznyomócső cseréje;
- az S1 területén a meglévő kamera rendszer felújítása (kameracserék, képrögzítő monitor cseréje és a kábelezés egy részének újra vezetése).

Újhegyi Uszoda tetőfelújítása

A 2018. 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. Áthúzódó munkaként elkészült a komplett tetőfelújítás 2019. januárjában.

Újhegyi közösségi ház szellőzés

A nagyobb rendezvényeken állandó panasz volt, hogy a szellőzés nem elég. Ezért első ütemben a fix nyílászárókat nyílókra cseréltük.

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, szervezeten 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 nagyobb projektjeit (pl. Sportliget fejlesztése, intézmények nagy volumenű felújítása, Újhegyi sétány felújítása, stb.) 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 2019. évben elvégzett tevékenységét is pontosan, határidőre teljesítette.

Városüzemeltetési Igazgatóság

Sok jelentős költségvetésű projektet (például út- és járdafelújítások, az Újhegyi, a Lavotta és a Gyakorló utcai lakótelepek belső útjainak felújítása, stb.) végez Igazgatóságunk. Mindezek mellett, mint a közutak üzemeltetői, folyamatosan részt veszünk – a Polgármesteri Hivatal munkájának segítésére – a közútkezelőt érintő bejárásokon, tárgyalásokon, egyeztetéseken. A 2019. 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.

Parkolásüzemeltetési 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.

Összességében elmondható, hogy feladataink ellátását legjobb tudásunk szerint látjuk el, de mindezek mellett sajnálatos módon folyamatosan küzdünk a munkaerő hiánnyal, szükségesnek találjuk egyes területeken a létszám növekedését.

Összefoglalás

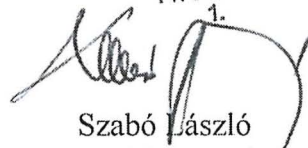
Célunk a megbízásaink lehető legmagasabb színvonalon való ellátása, melynek szükséges, de nem elégséges feltétele a gazdálkodási háttér szilárd alapokra helyezése.

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, 2019. szeptember 30.

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


Szabó László
vezérigazgató