

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közszolgáltatási keretszerződés szerinti 2022. évi
féléves működési jelentéséről szóló tájékoztatóról**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletre a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljárva meghozott, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel kötendő közszolgáltatási keretszerződésről szóló 290/2020. (XII. 18.) polgármesteri határozat alapján Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) közszolgáltatási keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (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 parkolászüzemeltetési feladatait.

A hatályos Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként a 2022. évi éves közszolgáltatási szerződésben 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.

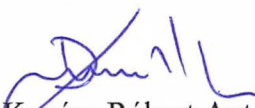
A Keretszerződés 11.1.1. pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

11.1.1. A Köszolgáltató köteles a közszolgáltatási kötelezettség teljesítéséről félévente – minden naptári év szeptember 30. napjáig a féléves, illetve évente – minden naptári év április 30. napjáig – az éves elszámolással egyidejűleg az éves működési jelentésben az Önkormányzatot tájékoztatni.

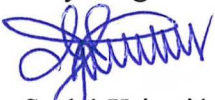
A Vagyonkezelő elkészítette a 2022. évi féléves működési jelentését, amely az előterjesztés 1. melléklete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a Vagyonkezelő 2022. évi féléves működési jelentésének szíves megtárgyalására.

Budapest, 2022. szeptember „9.”


D. Kovács Róbert Antal

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

2022. évi féléves működési jelentés

Budapest, 2022. augusztus 31.

Tartalomjegyzék

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....	3
II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....	4
1. INGATLANÁLLOMÁNY.....	4
2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK.....	4
3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK.....	4
4. BÉRLETI DÍJAK.....	5
5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	6
6. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS.....	6
7. JOGI TEVÉKENYSÉG.....	6
8. BESZERZÉSEK.....	7
III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....	8
1. BEVÉTELEK.....	8
2. KIADÁSOK.....	11
IV. ÉRTÉKELÉS.....	19
MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG.....	19
VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG.....	19
PROJEKTLEBONYOLÍTÓ IRODA.....	19
PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA.....	19
GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG.....	19
ÖSSZEFOGLALÁS.....	20

I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 290/2020. (XII.18.) PM határozata értelmében Közzolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés) kötött a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyonkezelő), melyben megbízta, hogy közzolgáltatóként lássa el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási, valamint parkolásüzemeltetési feladatait. A Keretszerződés értelmében a Vagyonkezelő ellentételezésként, a 2022. évi éves közzolgáltatási szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés, a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt Szerződések) meghatározott havi ütemben – támogatásként – kapja a dologi kiadások, valamint a saját, önkormányzati tevékenységhez kapcsolódó költségeinek fedezetét. A felhalmozási feladatok közvetített szolgáltatásként kerülnek számlázásra az Önkormányzat felé.

A Keretszerződés tartalmazza, hogy az Önkormányzat és a Vagyonkezelő évente, éves közzolgáltatási szerződésben 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 2022. 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 2022. év első félévében az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. táblázat

		2022.		2022.		Változás
		január 1.	december 31.	január 1.	június 30.	
Lakások	az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 237	1 224	1 224	1 223	-1
	társasházban	1 107	1 117	1 117	1 112	-5
	Összesen:	2 344	2 341	2 341	2 335	-6
Nem lakás célú helyiségek		2 167	2 176	2 176	2 182	6
MINDÖSSZESEN		4 511	4 517	4 517	4 517	0

2022. január 1. napján az Önkormányzat kizárólagos, illetve közös tulajdonában lévő ingatlanaiban 1 224 darab, míg a társasházakban 1 117 darab volt az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma. A lakásállomány összesen 2 341 lakásból állt. 2022. június 30. napjára az önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma 2 335 darabra csökkent. A lakásállományban történt változás oka a lakások lakásállományból való törlése, illetve pályázati úton történő értékesítése.

A nem lakás célú helyiségek, területek száma kis mértékben növekedett az S1 területen önállóan hasznosított területrészek (parkolások) miatt.

2. Bérleményellenőrzések

2022. évben a lakások ütemezett bérleményellenőrzését 2022. január 5. napjával kezdte meg a Vagyonkezelő. Június végéig a lakásállomány éves rendes ellenőrzését 1 871 esetben kezdeményeztük, amelyből 228 üres lakás, 1 643 esetben lakott lakás volt. Ez utóbbiból 151 ellenőrzés a határozott idejű szerződések lejáratához kapcsolódott. Az éves ellenőrzések során az első kiértesítés alapján 1 210 esetben zárult eredményesen a bérleményellenőrzés. Lakásbérleményekben a vizsgált félévben 137 alkalommal tartottunk rendkívüli bérleményellenőrzést.

A lakások ellenőrzésével párhuzamosan, ütemezetten kezdtük meg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. Az I. félévében 1 009 ellenőrzést kezdeményeztünk, ebből 134 üres és 875 bére adott helyiség volt.

3. Bérleti szerződések

2022. I. félévben 203 darab lakásbérleti szerződést kötöttünk, amelyből 22 új bérbeadásra irányult (lakásmobilitás, helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadás, MÁV-telep), illetve további 181 szerződéskötésre került sor (újbóli bérbeadás, bérleti szerződés módosítása bérlőtársítás vagy annak megszűnése miatt, bérleti jogviszony folytatása).

Az I. félévben 1 db lakáscsere miatti szerződéskötés volt.

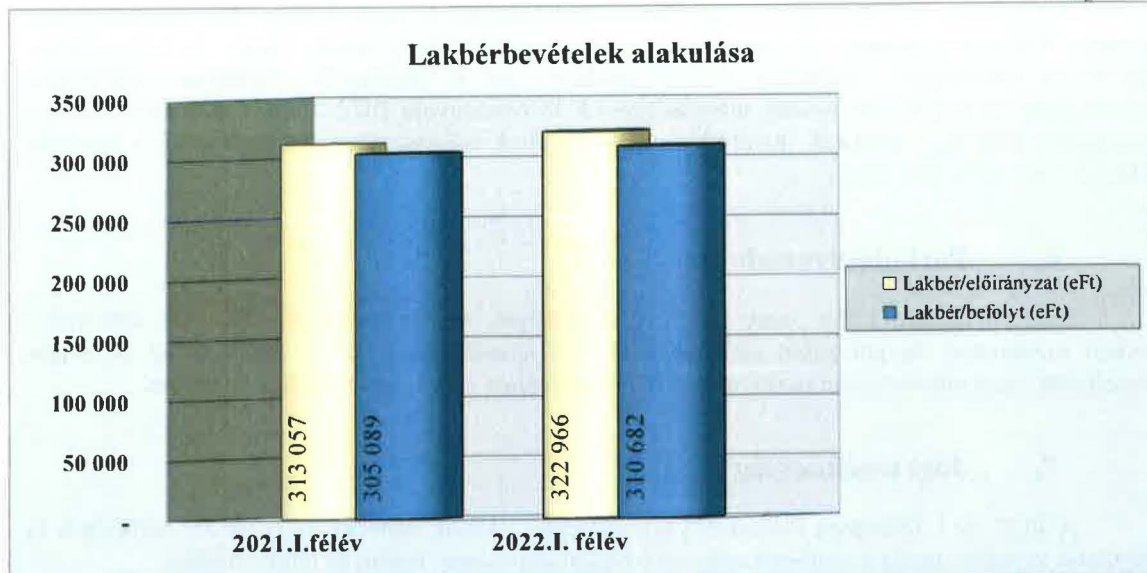
A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az I. félév során összesen 116 helyiség- és területbérleti szerződést kötöttünk.

4. Bérleti díjak

Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevételei összességében az időszaki, azaz féléves *előirányzat*hoz (kiszámlázáshoz) képest 96,2%-os teljesítést mutat.

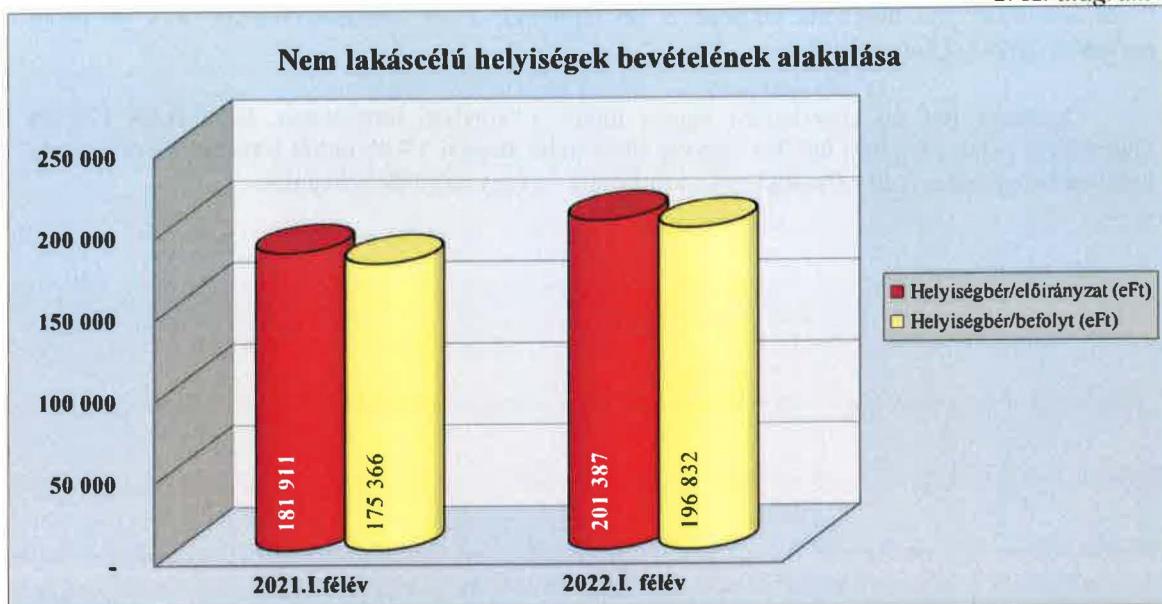
1. sz. diagram



Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az *előírt, azaz kiszámlázott* adatokhoz mérten 97,74 %-os teljesítést mutatnak.

2. sz. diagram



5. Vételárhátralék kezelés

2022. első félévében 47 ügyfél kérte a részletre vásárolt lakásán fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését és további 1 ügyfél kérte a részletre megvásárolt nem lakás céljára szolgáló helyiségen fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését. 9 lakás esetében, lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

2022. június 30. napjáig 27 fizetési felszólítást küldtünk ki azok részére, akik vételárhátralék fizetési kötelezettségüknek késedelmesen, vagy egyáltalán nem tettek eleget. A felszólítások számának emelkedése vélhetően összefüggésben van a jegybanki alapkamat folyamatos emelkedésével. A tervezett bevétel túlteljesítésének fő összetevője 2022. I. félévében előírt, és egy összegben teljesített vételárlak, továbbá a végtörlesztések összege. Ezekkel kalkulálni a tervezés időszakában előre nem lehet.

6. Parkolásüzemeltetés

2022. I. felében 1 718 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. 2022 I. félévében 5 967 darab pótdíjazás történt.

7. Jogi tevékenység

A 2022. év I. félévében Önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 35, helyiségek és területek esetében pedig 6 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

Megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül 18 db keresetlevelet nyújtottunk be a Bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel, illetve parkolási ügygel összefüggésben.

Hátralék behajtása érdekében összesen 234 db fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 7 db önkormányzati tulajdonú lakással, 2 db területtel, 3 db vételárhátralékkal, 222 db pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

Összesen 191 db végrehajtási eljárás indult a tárgybeli időszakban. Ezen belül 175 db végrehajtás indult parkolási ügyben, jogerős bírói ítélet alapján 13 db indult lakáskiürítésre és/vagy hátralék behajtására, 3 db helyiség/terület kiürítésére és/vagy hátralék behajtására.

8. Beszerzések

A 2022. év első félévi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző szervezeti egységeink szempontjából csoportosítva).

2. táblázat

szervezeti egység		közbeszerzési eljárás				összesen	pályáztatás (zsűris)	összes beszerzés
		fajtája						
		nemzeti eljárásrend szerinti						
		uniós	hirdet- ményes	nyílt, meghívásos (115. §)	keretmegáll. (115. §)			
		eljárás						
Kezelési	Igazgatóság	0	1	0	0	1	0	1
Műszaki		0	0	4	1	5	21	26
Városüzemeltetési		0	1	2	0	3	4	7
Szervezési és Üzemeltetési		0	0	1	0	1	24	25
Projektlebonyolító Iroda		0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanügyi Iroda		0	0	0	0	0	4	4
Összesen:		0	2	7	1	10	53	63

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő közbeszerzési terve alapján végzi.

A 10 db közbeszerzési eljárást a hatályos, közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény a (a továbbiakban: Kbt.) előírásainak megfelelően az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR), a 2021. évre irányadó közbeszerzési értékhatárokra tekintettel folytattuk le. A munkák értékéből adódóan a 10 db eljárást Nemzeti eljárásrend szerint folytattunk le.

A 10 db nemzeti eljárásból 8 db közbeszerzést a Kbt. 115. § (2)-(4) bekezdés alapján nyílt eljárásban folytattunk le, minimum 5 ajánlattevő meghívásával, 2 db közbeszerzést pedig a Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pont szerinti nyílt, hirdetményes eljárásban.

2022. I. félévben az eredménytelen eljárások száma 2 db volt, ezek lezárását követően új eljárást indítottunk. Az Önkormányzat nevében 1 db közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le.

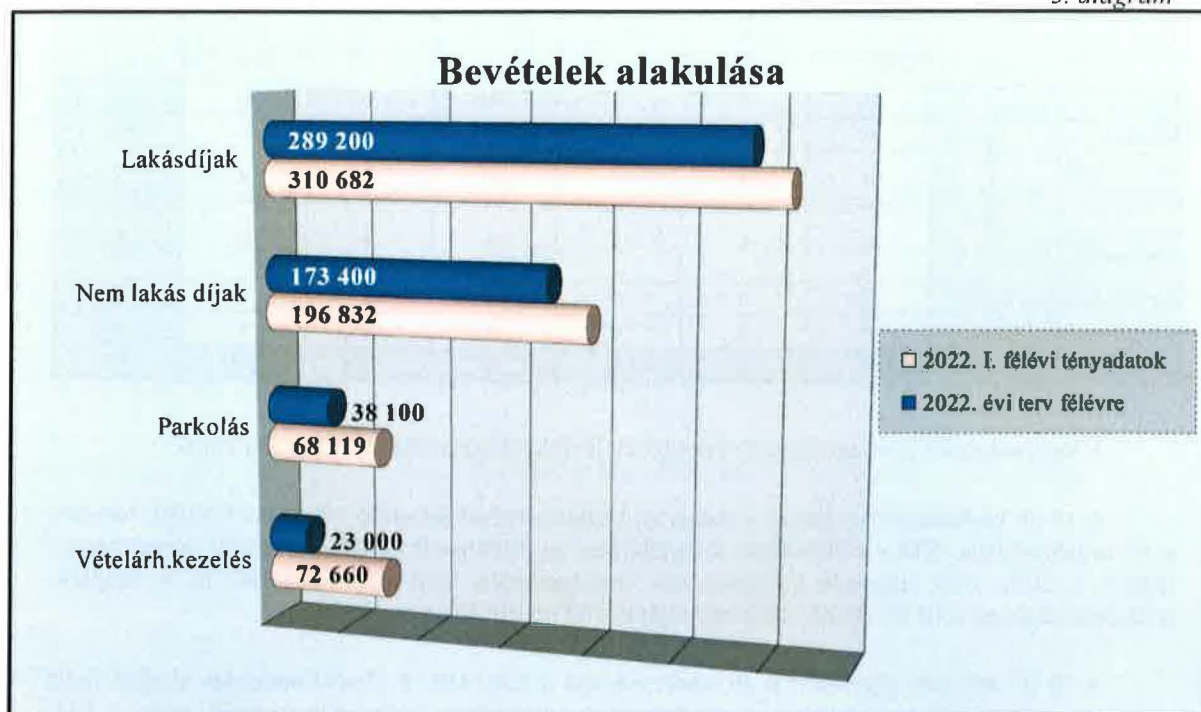
A lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban nem kezdeményeztek jogorvoslati eljárást a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-vel szemben.

III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

1. Bevételek

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

3. diagram



1.1. Lakások bevételei

A bére adott lakásokkal kapcsolatosan beszedett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámlázott díjak) a tervezet szerint, sőt, a várható értéken felül teljesültek.

A lakásokhoz kapcsolódó bevételek összességében – a költségvetéskor tervezett *időarányos* adatokhoz mérten – 7,43 %-os túlteljesítést mutat, amely összességében 21 482 eFt-ot jelent.

Bérlőink jelentős része szociálisan rászorult. Lehetőségeinkhez mérten próbálunk a felmerülő problémák megoldásához segítségükre lenni (részletfizetési megállapodások, halasztások, BÁRKA kapcsolattartás, önkormányzati támogatásokról információ).

Fontos megemlíteni az Önkormányzat lakásrendeletében a határozott időre történő bérbeadás egyértelműen érezhető hatását: az újbóli bérbeadás alapvető feltétele az, hogy az ügyfél ún. nullás igazolással vagy részletfizetési megállapodással rendelkezzen. Ezen rendelkezés rendkívül pozitív hatással van a díjak megfizetésével kapcsolatos hajlandóságra.

2022. évi féléves működési jelentés

A 3. sz. táblázatban az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségeinek 2022. január 1., valamint a 2022. június 30. napi állapotát szemléltetjük.

3. táblázat

Megnevezés	2022. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(e Ft)		
Lakásbérleti díj	548 671 386	557 763 834	9 092 448
Víz- és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás, felvonó, fűtésdíj	218 412 601	222 161 555	3 748 954
DHK	196 525 110	195 967 743	-557 367
Hátralék összesen:	963 609 097	975 893 132	12 284 035
Hátralék DHK nélkül:	767 083 987	779 925 389	12 841 402

A 2022. január 1. napi állapot szerint az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségének a 2022. I. félévi növekménye 12 284 eFt. Az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé távhő tartozás címén, a bérlők helyett 2022. I. félévében 3 433 eFt-ot fizettünk ki, és írtunk elő részükre.

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 – 13,51 %-os túlteljesítést mutat, amely 23 432 eFt-ot jelent.

A 2022. június 30. napi állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 184 271 eFt. Az I. félév növekménye 4 555 eFt.

4. táblázat

Megnevezés	2022. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(e Ft)		
Helyiségbérleti díj	59 642 556	60 280 810	638 254
Területhasználati díj	79 015 622	77 627 033	-1 388 589
Víz- és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb	41 058 028	46 363 473	5 305 445
Hátralék összesen:	179 716 206	184 271 316	4 555 110

1.3. Elidegenítés bevételei

Lakások elidegenítése

2022. június 30. napjáig egyetlen bérlakás elidegenítésére sem került sor. Ugyanezen időszakban összesen 17 kérelem érkezett elidegenítés céljából bérlői kezdeményezésre.

15 esetben a lakásokat a Képviselő-testület nem jelölte ki elidegenítésre, további 2 kérelem előterjesztése 2022. augusztus hónapban került benyújtásra. 1 esetben még 2021. év végén benyújtott lakásvételi kérelem elidegenítésre történő kijelölése megtörtént, azonban az árajánlatot bérlő nem fogadta el.

2022. június 30. napjáig két kérelem érkezett üres lakás megvásárlására, melyből egy lakást a tulajdonos nem jelölt ki elidegenítésre, egy lakás pedig a II. félévben kerül előterjesztésre. A

2022. évi féléves működési jelentés

tulajdonos javaslata alapján pedig egy darab üres lakás (Alkér u. 7. fszt. 7.) lett kijelölve pályázati történő elidegenítésre, mely augusztus hónapban kerül pályáztatásra.

2022. I. félévben két üres lakás került kijelölésre pályázati úton történő értékesítésre. Mindkét lakás még 2021. évben került kijelölésre, a pályázat mindkét lakás esetében eredményes volt, az adásvételi szerződések 2022. február és március hónapban megkötésre kerültek, a 15 417 eFt vételár befolyt.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

2022. június 30. napjáig összesen 7 nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor (melyek között 2021. évi kijelölések is voltak), 6 esetben a volt bérlők egy összegben fizették meg a vételárat 35 417 eFt összegben, 1 esetben a bérlő részletfizetéssel vásárolta meg a nem lakás céljára szolgáló helyiség 4 561 eFt vételárát. A befizetett előleg 1 368 eFt, a kihelyezett hitel 3 192 eFt volt.

2022. június 30. napjáig nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 6 vételi kérelem érkezett, amelyből 4 kérelem kijelöléséről döntött a tulajdonos, 1 kérelem elidegenítésére vonatkozó döntés megszületett, azonban a bérlők az árajánlat kiküldését követően kifutottak a nyilatkozattételi határidőből. További 1 helyiség elidegenítésére vonatkozó döntésre 2022. augusztus hónapban kerül sor.

1.4. Vételárhátralék kezelés

2022. június végéig vételárhátralék címen 72 660 eFt összeg folyt be, amely az időszakai, azaz a féléves tervezett bevétel több, mint háromszorosa. Ez a bevétel a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, az egyösszegű teljesítésekből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

1.5. Parkolászüzemeltetés

A parkolási övezeten belül az I. félévre tervezett bevételt 178,79%-on teljesítettük, amely 30 000 eFt-ot jelent. A COVID miatt fenntartott veszélyhelyzet, illetve az ebből adódó bizonytalanság 2021 októberében, a tervezés időszakában még jócskán nehezítette a parkolásból eredő bevétellel kapcsolatos várható bevételek előkalkulálását, így inkább ezt a megszokottól is óvatosabban terveztük.

1.6. Egyéb bevétel

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz 2021. évi (vagy még előbbi) késedelmi kamatok behajtásából keletkezik, továbbá ezen sor bevétele a közüzemi szolgáltatók által elismert jóváírásokból, végrehajtásból származó költségrészek, előlegek megtérüléséből, téves utalásokból, valamint a kártérítések átutalásából származik.

2. Kiadások

A 2022. I. félévi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 36,47%-ban, míg a felhalmozási kiadások (a *fedezetfoglalások* figyelembevételével) 56,86%-ban teljesültek (amennyiben csak a ténylegesen kifizetett összegeket vesszük alapul, így ez a szám 26,4%).

2.1 Dologi kiadások

Dologi, azaz működési, üzemeltetési 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 összességében a tervezettnél megfelelően alakult, ellentétben a nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél, ahol az áramdíj, a gázdíj és a távhődíj az időarányosnál magasabb mértéket mutat. Ez utóbbi döntő többsége az ún. S1 telep bérlőinek energiafelhasználása, így a költség nagy része továbbszámolásra kerül. 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.

A közüzemi díjak tekintetében mindenképp meg kell említenünk, hogy az emelkedő energiadíjak miatt folyamatosan vizsgáljuk a díjak alakulását, a keret felhasználását, hogy a kellő intézkedéseket időben megteheszük (pl. keret emelése, kompenzáció átcsoportosítása).

Az üres lakásoknál és nem lakás céljára szolgáló 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 leszereltetését is kezdeményezzük.

2022. első felében a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok sorain a működési költségek felhasználása összességében – a fent említett áram- és gázdíjon kívül – a költségkereteken belül, a tervezettnél megfelelően alakult.

A közös költség befizetése 2022 első felében a lakásoknál és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél a tervezettnél megfelelően alakult.

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

A távfűtés soron lakások tekintetében a költségek felhasználási mértéke időarányosnak, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében időarányosnál nagyobbak tekinthető.

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 vagy a kamerarendszer üzemeltetésének a költsége, lakások és helyiségek fertőtlenítése, valamint a rovar- és rágcsálómentesítés díja is. A keretfelhasználás az I. félévben összességében időarányosnak tekinthető.

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

2022. évi féléves működési jelentés

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 580 lakás ellenőrzését végeztük el. Ezen a költségcsonton 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 évenként 2 160 darab kiküldött, kitöltött és vágott csekkek 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 2022. év I. félévében költségkereten belül történt.

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 2022. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt: az I. félévben 410 darab gyors- és hibabejelentést vizsgáltunk ki és végeztük el lakóépületekkel kapcsolatosan.

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

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 gyors- és hibaelhárítási feladatok döntő többségét a beázások, csőtörések elhárítása, csatornatisztítások, a bérbeadóra tartozó elektromos hálózattal kapcsolatos hibaelhárítások, veszélytelenítések jellemzik. 2022 első félévében összesen 210 darab gyors- és hibabejelentést vizsgáltunk ki és végeztük el.

S1 karbantartás

2022. I. félévében kizárólag veszélytelenítési feladatokat végeztünk el a területen (elkerítések, beázások javítása, elektromos hálózat karbantartása).

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-termelő, gázkészülékek, gázvérszjelző berendezések és felvonók) rendszeres ellenőrzését, karbantartását és hibaelhárítását.

Gyors- és hibabejelentési munkaként a 2022. év I. felében 476 db azonnali beavatkozást igénylő feladatok (beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) elvégzésre kerültek. Fontos megemlítenünk, hogy az esetszám közel kétszerese a tavaly ugyanezen időszakban elvégzett munkáknak.

2.1.3 Egyéb dologi kiadások

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 elektromos világítótesteket korszerű energiatakarékosra cseréljük.

Kátyúzások, gyorsjavítások

A közutak és járdák hibáinak javítására, valamint az év közben lakossági igényként jelentkező kisebb javítási feladatok (oszlop állítás, víznyelő tisztítás stb.) elvégzésére fennálló keret. Az új kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárást lefolytattuk. A jelenlegi szerződés 2023. március 31. napjáig hatályos, melynek terhére a legsürgetőbb munkavégzés folyamatos. A költség felhasználása időarányos.

Felfestések, prizmák

Elsősorban a meglévő kerékpárutak, parkolók kopott burkolati jeleinek újra festése, veszélyes csomópontok és gyalogátkelőhelyek jelölésének felújítására került sor a közútkezelővel történt egyeztetés alapján ezen fedezet terhére. A munkákat igény szerint májustól novemberig folyamatosan végezzük.

Utcanevénytáblák, tájékoztató táblák

Ez a keret ad fedezetet a régi utcanevénytáblák pótlására és újak, valamint tájékoztató táblák kihelyezésére. A munkákat igény szerint áprilistól folyamatosan végzik egész évben, melyhez adatokat a Polgármesteri Hivataltól is kapunk. A felhasználás mértéke az elmúlt évek eredményes tábla kihelyezéseinek és a (remélhetőleg tartós) alacsony rongálási kedvnek köszönhetően kevesebb az elmúlt évekhez képest.

Karácsonyi díszkivilágítás

Ezen keretösszegeből valósul(t) meg a karácsonyi díszkivilágítások zavartalan működése a Körösi Csoma sétányon, az Újhegyi sétányon, a Mélytónál elhelyezett karácsonyfán, valamint a Kőér utcában (Óhegy utca – Harmat utca között). A keret magában foglalja a fel- és leszerelési díjakat a szükséges javításokkal, valamint a teljes üzemeltetési költséget az oszlopbérlettől a felhasznált energia díjáig.

Óhegy park geofizikai felmérése

A keret fedezetet biztosít a talajmozgás megfigyelésére, a 2011. évben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetésére, mérési eredmények feldolgozására (negyedévente jelentések megküldésével) és a bányahatóság által előírt negyedéves vizsgálatokra.

Sebességmérők karbantartása

A területünkben működő sebességmérő berendezések folyamatos ellenőrzését, karbantartását és gyorsjavítását tartalmazza ez a költségsor.

Szikkasztóárkok kiásása, tisztítása

Ez a keret biztosítja azon szikkasztó és vízelvezető árkok tisztítását – ezen belül leginkább azok újra ásását –, melyek vízelvezető képességére szükség van, viszont az elmúlt évek alatt (a folyamatos karbantartás hiánya miatt vagy lakossági beavatkozásra) azok gyakorlatilag feltöltődtek.

Alkér utca 3. épületrész bontása

Az Alkér utca 3. Alkér utca 5. számú ingatlan felé eső épületrészének bontását a 2021. év végén kezdtük el. A tetőrészt el is bontottuk, azonban a munka folytatására nem volt lehetőség, tekintettel arra, hogy az épületrészben lévő lakások bérlőivel nem tudott az Önkormányzat megegyezni a cserelakásokról. A bontást ezt követően tudjuk folytatni.

2.2 Felhalmozási feladatok (beruházások és felújítások)

Felhalmozási feladatok tervezése

A 2021. évről áthúzódó tervezési feladatok (az áthúzódás oka többnyire pénzügyi):

- Kőrösi Cs. S. sétány átépítésének tervezése (szobor áthelyezés);
- Sportliget tervezési feladat (engedélyek hosszabbítása);
- Sportliget játszótér tervezése;
- Sportligetbe WC tervezése;
- Virágház kiviteli tervek.

A 2022. évre új feladatként az alábbi tervezési munkákat kell(ett) elvégeznünk:

- Kada utcai iskolában vízelvezetés tervezése;
- útfelújítások tervezése;
- Liget téri lezárás áttervezése;
- Gézengúz Óvoda (Zágrábi utca 13/a) homlokzat és udvar felújítása;
- Napsugár Bölcsőde és Csodapók Óvoda (Mádi utca 127.) homlokzati, energetikai felújításának tervezése;
- Gergely utcai orvosi rendelő kiváltásának megtervezése.

KŐKERT Serpenyő utcai telephely kialakítása

A Serpenyő utca 3. szám alatt kijelölt terület geodéziai felmérése az első félévben lezárult, a telephely tervezése folyamatban van. A közmű bekötések bejelentése megtörtént, a szolgáltatók a tervezési folyamatokat elindították. A bontási és tereprendezési munkák, valamint a támfal és kerítés építés tervei nyár végére készülnek el, melyeket az ősszel szeretnénk megvalósítani.

Forgalomtechnikai tervekben meghatározásra kerülő feladatok

A kerületben a Polgármesteri Hivatal által megküldött tervek alapján több területen történik beavatkozás az eddigi forgalmi rendbe: Kővágó utca, MÁV telep, Sörgyár utca, Szőlőhegy és Kéknyelű utca, Pongrác út és a Kőbányai út közti parklóterület, valamint a Ligettek egy részének egyirányúsítási munkái. A keret legjelentősebb feladata ez utóbbi terület, mellyel nyár végére szeretnénk elkészülni. Felfestésre kerülnek kijelölt parkolóhelyek, valamint ellenirányú kerékpározást lehetővé tevő jelölések kerülnek bevezetésre a MÁV telep és a Sörgyár utca egy-egy szakaszán. A kivitelező kiválasztására a pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. A megvalósítás várható befejezési időpontja 2022. szeptember 15.

Földutak szilárd burkolattal való ellátása

Az Albert Camus utca építési munkáinak utolsó kifizetése januárra maradt. A forgalombahelyezési eljárás lezárult, az engedélyt megkaptuk. Az állami támogatás elszámolásához szükséges anyagot átadtuk a Polgármesteri Hivatalnak. Ez a projekt májusra teljesen lezárult.

Közvilágítás kiépítése

Az elmúlt években nagyon sikeresen működik a program lakossági, rendőrségi és közútkezelői igény alapján. Az idei pályázat lezárult, a megkötött szerződés szerint a 2022. évben az Óhegy parkban a futókör mellett, a Kékvirág parkban és az Ihász közben a kutyafuttatónál kerül sor a közvilágítás fejlesztésére. Ez utóbbinál már júniusban megtörtént a napelemes lámpák kihelyezése. A többi helyszínen a tervezés befejeződött. Az engedélyezés után várhatóan szeptemberben indul meg a kivitelezés. A megvalósítás szerződés szerinti végső befejezési időpontja 2022. október 20.

Mocorgó Óvoda építése

A teljesen új óvoda kiviteli tervei még 2021 januárjában készültek el, ezt követően folytattuk

2022. évi féléves működési jelentés

le a nyílt közbeszerzési eljárást, ahol kiválasztásra került a nyertes vállalkozó. A szerződés megkötése után a munkaterület átadása 2021. június 7. napján történt meg. Az óvoda elkészült, a kivitelezési munkák lezárása folyamatban, a jogerős használatbavételi engedély kiadása után, előreláthatólag 2022. augusztus 22. napján az óvoda megnyithatta a kapuit.

Szervátiusz Jenő Általános Iskola bővítése

A nyertes ajánlattevővel a vállalkozási szerződés 2021. december 22. napján került megkötésre, a munkaterület átadás-átvétele 2022. január 6. napján történt meg. A kivitelezési munkák a szerződés szerinti ütemterv alapján került megvalósításra, és a műszaki átadás-átvételi eljárásra 2022. július 5. napján került sor, ahol átadásra került a felújított intézmény a tankerület részére, valamint a konyhát üzemeltető Kőbányai Egyesített Bölcsődék részére.

Újhegyi sétány 12. – Védőnői szolgálat kialakítása (támogatott)

2021 novemberében elkezdődtek a kivitelezési munkálatok. A védőnői szolgálat kialakítása szerződés szerinti részhatáridőig, azaz 2022. április 25. napjáig megtörtént. 2022 májusában az üzemeltető (Bárka) birtokba vehette a helységet, 2022. júniustól az intézmény üzemel. 2022. július 14. napjáig az épület homlokzati felújítási munkálatai is befejeződtek, a műszaki átadás-átvétel lezárult.

Újhegyi sétány 16. – gyermekfogorvosi rendelő kialakítása (támogatott)

2022. február 28. napján kezdődtek el a kivitelezési munkálatok. A Népegészségügy által is jóváhagyott kialakítású fogászati 2022. június 13. napjáig elkészült, a műszaki átadás-átvétel sikeresen lezajlott. Az intézmény részére a birtokba adás is megtörtént ugyanezen a napon. A vállalkozó a végszámlát kiállította és benyújtotta. A fogászati 2022 júliusától üzemel.

Újhegyi Uszoda és Strandfürdő fejlesztése (támogatott)

A nyertes ajánlattevővel a szerződés 2022. február 26. napján került megkötésre, továbbá a munkaterület átadás-átvételére 2022. március 2. napján került sor. A kivitelezési munkák a szerződés szerinti ütemterv és műszaki dokumentáció alapján kerül megvalósításra. A kivitelezés befejezésének határideje 2022. augusztus 29. Ekkor kerül sor a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdésére, illetve az öltözőépület tekintetében a vállalkozónak innentől kezdve 60 napja áll rendelkezésre a használatbavételi engedély megszerzésére, továbbá a hibák kijavítására. A műszaki átadás-átvétel lezárására a jogerős használatbavételi engedély birtokában kerül sor, várhatóan 2022 októberében.

Harmat utca melletti játszóterek felújítása (támogatott)

A nyertes ajánlattevővel a vállalkozási szerződés 2022. február 23. napján került megkötésre, és a munkaterület átadás-átvétele 2022. február 25. napján történt meg. A kivitelezési munkák a szerződés szerinti ütemterv és műszaki dokumentáció alapján került megvalósításra, és a műszaki átadás-átvételi eljárásra 2022. júliusban kerül sor, ahol átadjuk a felújított játszótérrel a KÖKERT Kft., mint üzemeltető részére.

Gitár utcai járdaépítés

A FÖKERT Kft.-vel többször egyeztetett tervek alapján a kivitelező kiválasztására a pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. A 2020. évi bejárás során a fasort üzemeltető cégnek az volt a kérése, hogy a munkálatokat csak és kizárólag július-augusztus hónapban végezzék. A járdát a fővárosi védettséggel rendelkező platánsor védelme érdekében speciális technológiával, a Főkert szakembereinek felügyelete mellett újítjuk fel. A megvalósítás szerződés szerinti végső befejezési időpontja 2022. augusztus 31.

KŐBÁNYA felirat

Az Óhegy park Dér utcai bejáratának közelébe nagy méretű, „KŐBÁNYA” felirat elhelyezése volt a feladat. A főépítési osztállyal a hely kijelölése és a betű méretek egyeztetése megtörtént. Ezt követően a kivitelező kiválasztására pályázatot írtunk ki, melynek szerződéskötése július végére várható, és előzetes terveink szerint a megvalósítás tervezett végső befejezési időpontja 2022.

2022. évi féléves működési jelentés

október 15.

Kőbányai Gépmadár Óvoda – gumiburkolat cseréje

A veszélytelenítést a gumiburkolat elbontásával még 2021. évben elvégeztük, és már akkoriban elkezdődtek az egyeztetések az új burkolatról, amelyek eredményeként 2022. évben az új gumiburkolatot a szükséges aléptményi munkákkal együtt az I. félévben elkészítettük.

MÁV telepen földutak vízvezetése

A telepen belüli földutakon és a mellettük lévő ingatlanokon csapadékos időben jelzett probléma megoldására kaptunk megbízást és fedezetet a költségvetés készítésekor. A vízvezetés megoldásának érdekében folyókák kerülnek kiépítésre és a területen mart aszfalt réteget terítünk, melyet felületi zárással látunk el. A tervezett kialakításhoz a mart aszfalt az útfelújításokból kerül biztosításra. A kivitelező kiválasztására a pályázat kiírására az útfelújítás folyamatban lévő közbeszerzési eljárás lezárását követően, júliusban kerül sor, a tervezett befejezési időpont 2022. szeptember 30.

Újhegyi Uszoda és Strandfürdő, parkoló beléptető rendszer kialakítása

A parkoló beléptető rendszer kialakítása az uszoda üzemeltetőjével közösen került meghatározásra oly módon, hogy a parkolót csak az uszodába érkezők vehessék igénybe ingyenesen. A kivitelező kiválasztására a pályázatot lefolytattuk, a szerződést megkötöttük. A kiépítés június 20. napjára elkészült, és a gyakorlati „próbaüzem” július 1. napjával megkezdődött, mely egy hónapig tart.

Gép utca és Vaskő utca környezetrendezése

Ennek a keretnek a terhére a Gép utcában a járda, valamint a Vaskő utcai játszótér felújítását végezzük el. A játszótér koncepcióját a Polgármesteri Hivatal Jegyzői irodája határozta meg, majd ezt követően készültek el a kiviteli tervek május végére. A kivitelező kiválasztására pályázatot írtunk ki. Amennyiben a pályázatát gördülékenyen lezajlik, a kivitelezés lezárásának várható időpontja 2022. október 30.

Újhegyi út gyalogos átkelőhely építése

A kiépítéshez szükséges tervezésre és engedélyeztetésre a tervező kiválasztása megtörtént, a szerződést megkötöttük. A Budapest Közúttal (forgalomtechnikai kezelő) történt helyszíni bejáráson kijelentették, hogy a „nyomógombos” gyalogátkelő helyett csak a középszigetes, forgalomirányító berendezés nélküli megoldást támogatják, amely azonban részünkről több szempontból aggályos. A Jegyzői Iroda vezetője egyeztetést kezdeményez a döntésük megváltoztatására, melynek eredménye még nem született meg.

Épületek részleges felújítása

A fedezet terhére a Maglódi út 49–51. szám alatti ingatlanban a méretlen, elavult gázvezeték cseréjét végeztük el. Korábban az észlelt gázszivárgás eredményeképpen a Fővárosi Gázművek kizárta a lakóépületet a gázszolgáltatásból ezért mindenképp szükségessé vált a feladat végrehajtása. A csere (és a gáz MEO) után a Gázművek visszakapcsolta az ingatlant a rendszerbe.

Lakásfelújítás

2022. első felében az alábbi lakóingatlanok felújítására indítottunk pályázatot (befejezésük a III. negyedévben várható):

- Bánya utca 20. fszt. 10-11.
- Maglódi út 32–36. IX. ép. fszt. 1.
- Gergely utca 6. fszt. 3.
- Maglódi út 38. II. ép. fszt. 3.
- Szövőszék utca 8. VIII. em. 35.
- Kőér utca 54/a. Fsz. 2.
- Petrőczy utca 21. fszt. 2.

2022. évi féléves működési jelentés

S1 felújítás

A fedezet terhére még a 2021. évben lefolytatott pályázati eljárást követően, a 2021. évben elkészült szakvélemények és javaslatok alapján, az idén a második ütemben javasolt szellőzők felmérését és a felújításuk tervezetetére kötöttünk tervezési szerződést. A tervek és a javaslatlattétel a III. negyedévben készül el.

Járdafelújítás

A Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztályával egyeztetett lista alapján márciusban megkértük a fakivágási engedélyeket az érintett szakaszokra. A kijelölések, vizsgálatok, hozzájárulások lefolytatása ez ügyben június hónapban még nem záródott le, ezért csak a II. félévben van lehetőség a közbeszerzés kiírására és a pályázat lefolytatására, így a megvalósítás várható befejezési időpontja 2022. október 30. lehet.

Parki járdák felújítása

Az év első felében az Óhegy park KRESZ parkjában a burkolt közlekedési felületek teljes szerkezeti felújítására került sor. Zárszámadáskor további fedezetet biztosított a Képviselő-testület: az Ihász közti és a Rottenbiller parkban végzünk felújítási munkákat a nyári szünetet (parkok aktív időszaka) követően szeptember-október hónapban.

Újhegyi orvosi rendelő felújítása (támogatott)

A rendelő végleges kiviteli tervei elkészültek (az épület külső homlokzati felújítására is) és 2022 júniusában leszállításra kerültek. A nyílt közbeszerzési eljárás folyamatban van, 2022. augusztusában megtörténik az összegzés, kiválasztásra kerül a nyertes kivitelező. A munkaterület átadásra várhatóan 2022. szeptember elején kerül sor, ekkor elkezdődnek a kivitelezési munkálatok, amelyek előreláthatólag 2023. év tavaszán fejeződnek be.

Kőbányai Apraja Falva Bölcsőde konyha felújítása

A sor terhére a bölcsődében teljesen megújul, és modernné válik a konyha, amely már egy régen várt felújítás. A közbeszerzési eljárás lefolytatásra került, a nyertes ajánlattevővel a szerződést megkötöttük. 2022. augusztus 19. napján adjuk át a munkaterület a vállalkozó részére, akkor indulhatnak el a kivitelezési munkák. A kivitelezés várható befejezése 2023. február 15.

Kőbányai Gesztenye Óvoda lapostető szigetelése

A több éve tartó állandó beázások, és ebből adódó javítgatások elkerülése érdekében végeztük el az óvoda lapostető épületrész teljes vízszigetelés felújítási munkáit. A tervek alapján elkészült a vízszigetelés felújítása a szükséges hőszigetelés beépítésével együtt.

Hárslevelű utcai orvosi rendelő részleges felújítása

Az I. félévben elkészültek a felújításhoz szükséges kiviteli tervek, amelyek kazáncserét, a kazánház olajmentesítését, a rendelő és váró burkolatcseréjét, tisztasági festést, a homlokzat festését és a hátsó kertrész kerítés pótlását tartalmazzák. A kivitelezés pályázatására és a kiviteli munkák befejezésére a II. félévben kerül sor.

Malomárok utca páratlan és Vizimalom utca páros oldal járdafelújítása

A munkák elvégzéséhez szükséges 5 db fa kivágási engedélye június 10. napján került kiadásra annak ellenére, hogy azt már február végén megkértük. Ezt követően még június hónapban kiírtuk a pályázatot a kivitelező kiválasztására. A megvalósítás várható befejezési időpontja 2022. szeptember 15.

Balesetveszélyes lépcsők javítása

A kijelölt lépcsők (Lenfonó utca 2., Szövöszék utca 2. és az Óhegy park Marga utca felőli lépcsője) műszaki előkészítése után a pályázatok június végén kerültek kiírásra, így a megvalósítás várható befejezési időpontja szeptember közepe.

Újhegyi lakótelepen támfal felújítások

Eredetileg a Szövőszék utca 16–18. közötti támfal felújítása volt erre az évre tervezett feladat, ám időközben a Szőlővirág utca 10. és a Tóvirág utca 4. ingatlanok mellett burkolat omlások következtek be, melyeknél az azonnali veszélyt elhárítottuk, de a statikus szerint elengedhetlenné vált a felújítás, ezért zárszámadáskor a Képviselő-testület további fedezetet biztosított a munkák elvégzésére. A szükséges tervek elkészítése után kerülhetett sor a kivitelező kiválasztásához pályázat kiírására, mely júliusban zárul. A munkavégzés várhatóan augusztusban kezdődik, és szeptember végére befejeződik.

Útfelújítás

A Balkán utca (Bihari út – Somfa köz) és a Somfa köz (Balkán utca – Zágrábi utca) burkolt felületeinek felújításához a korábban készült terveket és közműegyeztetéseket meg kellett újítani. Ezek elkészültét követően került sor a kivitelező kiválasztásához szükséges közbeszerzési eljárás lefolytatására, ami június hónapban lezajlott. A szerződéskötés folyamatban, a megvalósítás várható befejezési időpontja: 2022. szeptember 30.

IV. ÉRTÉKELÉS

Kezelési igazgatóság

Az ingatlanok (lakások és nem lakás célú helyiségek) kezelése, üzemeltetése egy komplex tevékenység, mely a szerződéskötéstől a zöldterület karbantartáson, illetve a bérleményellenőrzésen át az esetleges végrehajtásig lát el feladatokat. Az igazgatóság különböző csoportjai végzik ezen szerteágazó feladatokat. Kollégáink egymással összhangban, rutinosan, összedolgozva látják el feladataikat.

Műszaki igazgatóság

Az igazgatóság eddigi feladatait mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve jól teljesítette. A kollégák között megoszlanak a feladatok: más-más kolléga látja el az intézményi, illetve a lakás- és nem lakás célú ingatlanokhoz kapcsolódó karbantartási feladatokat a nagyobb hatékonyság és a gyorsabb megvalósulás érdekében. Részt veszünk ezen kívül a beruházási feladatok tervezésében, illetve azok műszaki ellenőrzésében. Szükséges lenne a műszaki szakterület erősítése szakemberekkel (különösen a szerteágazó munkára).

Városüzemeltetési igazgatóság

A 2022. évi feladatok eddigi teljesítése hatékony volt. Mint a közutak üzemeltetői folyamatosan részt veszünk – a Polgármesteri Hivatal munkájának segítésére – a közútkezelőt érintő bejárásokon, tárgyalásokon, egyeztetéseken. Munkatársaink kiemelkedő szakmai ismeretekkel, kellő rutinnal, és jó kommunikációs készségükkel járulnak hozzá a hatékony munkavégzéshez.

Projektlebonyolító iroda

A Városfejlesztési Igazgatóságából alakult Projektlebonyolító Iroda munkatársai a Vagyonkezelő azon feladatait látják el, amelyek a nagy projektek megvalósításával foglalkozik. Feladatuk komplex, ennek megfelelően több területről vannak szakemberek. Kollégáink ezen a szakterületen is kiemelkedő szakemberek, alaposak és rendkívül körültekintőek, amelyek a projektek lebonyolításához igen fontos tulajdonságok.

Parkolásüzemeltetési iroda

A fizető parkolás beindítása 2013. október 1. napján került sor, azóta már két parkolási övezet kezelése tartozik a hatáskörünkbe. A parkolásüzemeltetési feladatok ellátására parkolóellenőreink a területeken teljesítenek feladatot, az irodában pedig az ügyfélfogadási és egyéb back office feladatokat végzik munkatársaink. Az elmúlt közel 9 évben munkatársaink gyakorlottá váltak.

Gazdasági igazgatóság

A fluktuáció igazgatóságunkon a legkisebb, így tapasztalt, rutinos kollégák segítik a társegyeségek munkáját a gazdasági területen. A Gazdasági igazgatóság az Önkormányzattal szorosan együttműködve végzi a pénzügyi, számviteli feladatait. A jogszerű eljárás érdekében a gazdasági események többirányú (önkormányzati és vállalati) megvitatása, szakmai tapasztalatcsere, és jó kapcsolattartás alapvető és mindennapos.

Összefoglalás

A jelentésünkben bemutattuk a Társaságunk tevékenységét meghatározó legfontosabb folyamatokat, részleteztük az időszak elvégzett önkormányzati feladatait, valamint elemzést adtunk a kezelésünkbe tartozó ingatlanállomány volumenéről és annak változásáról.

Célunk volt a megbízásaink lehető legmagasabb színvonalon történő ellátása, a vállalt határidők betartása, az ügyfeleink megelégedését biztosító szolgáltatás nyújtása, illetve a megszabott költségkereteken belüli gazdálkodás. Gazdálkodási hátterünk megbízható és szilárd pénzügyi alapokon nyugszik. Ez a stabilitás a Közszolgáltatási Szerződések biztosította elszámolási rendszeren, illetve a költségkeretek szigorú betartásán alapul.

Társaságunk működését évről-évre kedvezően alakította az egyre szorosabbá és egyre hatékonyabbá váló közös együttműködés az Önkormányzattal. Az önkormányzati szakterületek és Társaságunk egyes igazgatóságai között napi szintű munkakapcsolat van, az esetleges problémák a megfelelő szinten felszínre kerülnek és megoldásuk így hatékonyan megoldható. Célunk az, hogy az Önkormányzat és a Vagyonkezelő közötti együttműködés továbbra is fejlődjön és még szorosabbá váljon. Nyitottak vagyunk minden további együttműködésre annak érdekében, hogy Társaságunk az ügyfeleink részére megfelelő szintű szakmai, értékarányos szolgáltatást, ugyanakkor az Önkormányzat részére befektetése stabilitását tudja garantálni.

Budapest, 2022. augusztus 31.


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
107 Budapest, Csáfordi utca 30.
Adószám: 10816772-2-42
1.
Szabó László
vezérigazgató