

# **KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-6832-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

## **2020. ÉVI FÉLÉVES MŰKÖDÉSI JELENTÉS**

Budapest, 2020. augusztus 31.

## *Tartalomjegyzék*

<b>I. ÁLTALÁNOS BEVEZETÉS.....</b>	<b>3</b>
<b>II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>4</b>
1. INGATLANÁLLOMÁNY.....	4
2. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉSEK.....	4
3. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK.....	4
4. BÉRLETI DÍJAK.....	5
5. VÉTELÁRHÁTRALÉK KEZELÉS.....	6
5. PARKOLÁSÜZEMELTETÉS.....	6
6. JOGI TEVÉKENYSÉG.....	6
7. BESZERZÉSEK.....	7
<b>III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>8</b>
1. BEVÉTELEK.....	8
2. KIADÁSOK.....	11
<b>IV. ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>21</b>
MŰSZAKI IGAZGATÓSÁG.....	21
INGATLANÜGYI IRODA.....	21
VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG.....	21
VÁROSFEJLESZTÉSI IGAZGATÓSÁG.....	21
PARKOLÁSÜZEMELTETÉSI IRODA.....	21
GAZDASÁGI IGAZGATÓSÁG.....	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 Vagyongézelő Zrt.-vel (a továbbiakban: Vagyongézelő), 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 Vagyongézelő ellentételezésként, a 2020. 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 Vagyongézelő évente, Éves Közszolgáltatási Szerződésben (a továbbiakban: Éves Szerződés, a Keretszerződés és az Éves Szerződés együtt Szerződés) határozzák meg az aktuális évre vonatkozó feladatokat, valamint azt, hogy Vagyongézelő az éves tevékenységről köteles Éves Működési Jelentésben, félévente pedig *Féléves Működési Jelentésben* beszámolni.

Az Éves Szerződés 2020. 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 szükségeseek, elsődleges az ingatlankezelési feladataink elvégzése.

A továbbiakban elemezzük azokat a hatásokat, eredményeket, amelyek a Szerződés életbe lépésével jártak, illetve annak következményeit. Bemutatásra kerülnek az ingatlangazdálkodással kapcsolatos bevételek, valamint a kiadások.

Munkánk minőségét megőrizve, legfontosabb feladatunk a bevételek leghatékonyabb beszedése, illetve a költségek csökkentése, az Önkormányzat és az ügyfelek növekvő elégedettségét szem előtt tartva.

2020. I. félévében egy, az eddigiekben mindannyiunk számára ismeretlen helyzet állt elő, megoldásra váró új keletű problémák nehezítették a mindennapokat a COVID megjelenése kapcsán elrendelt járványügyi veszélyhelyzet miatt. Igyekeztünk gyorsan reagálni, és a felmerülő problémákra megfelelő megoldásokat választani. Elmondható, hogy a Vagyongézelő ebben a helyzetben is helyt tudott állni. A későbbi vizsgálataink, elemzéseink kapcsán ki fogunk térni a járványügyi helyzet hatásaira.

## II. NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

### 1. Ingatlanállomány

A kezelt ingatlanok (lakóépületek, lakások, nem lakás célú helyiségek, területek, egyéb ingatlanok) darabszáma 2020. év első félévében az 1. táblázatban rögzítetteknek megfelelően alakult.

1. sz. táblázat

	2019.		2020.		Változás
	január 1.	december 31.	január 1.	június 30.	
<b>Lakások</b>					
az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanban	1 364	1 341	1 341	1 286	-55
társasházban	1 165	1 193	1 193	1 069	-124
<b>Összesen:</b>	<b>2 529</b>	<b>2 534</b>	<b>2 534</b>	<b>2 355</b>	<b>-179</b>
<b>Nem lakás célú helyiségek</b>	<b>2 259</b>	<b>2 209</b>	<b>2 209</b>	<b>2 180</b>	<b>-29</b>
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>4 788</b>	<b>4 743</b>	<b>4 743</b>	<b>4 535</b>	<b>-208</b>

2020. január 1. napján az Önkormányzat kizárólagos, illetve közös tulajdonában lévő ingatlanaiiban 1 341 darab, míg a társasházakban 1 193 darab volt az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma. A lakásállomány összesen 2 534 lakásból állt. 2020. június 30. napjára az önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma 2 355 darabra csökkent. A lakásállományban történt változás oka a lakások (Hős utca 15/a-b, Alkér utca, Vaspálya utca) lakásállományból való törlése, illetve a lakások vásárlása (például Hős utcai leürítés okán).

A nem lakás célú helyiségek, területek száma csökkent, mert a nyilvántartásból törlésre kerültek az elidegenített helyiségek és a garázs alatti területek.

### 2. Bérleményellenőrzések

A 2020. évben a lakások ütemezett bérleményellenőrzését az év elején kezdte meg a Vagyonkezelő, melyet 2020. március 16. napjával a járványügyi veszélyhelyzet lejártáig felfüggesztett. Kivételt jelentettek a rendkívüli bérleményellenőrzések. Június végéig a lakásállomány éves, rendes ellenőrzését összesen 570 esetben kezdeményeztük, amelyből 102 üres lakás, 468 esetben lakott lakás ellenőrzés volt, ez utóbbiból 66 ellenőrzés a határozott idejű szerződések lejáratához kapcsolódott. Az éves ellenőrzések során az első kiértesítés alapján 321 esetben zárult eredményesen a bérleményellenőrzés. Lakásbérleményekben a vizsgált félévben 81 alkalommal tartottunk rendkívüli bérleményellenőrzést. A lakások ellenőrzésével párhuzamosan, ütemezetten kezdtük meg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellenőrzését is. A 2020. év első félévében 224 ellenőrzést kezdeményeztünk. Ebből 68 üres és 156 bérbe adott helyiség volt.

### 3. Bérleti szerződések

2020. 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 (újból bérbeadás, bérleti szerződés módosítása bérletársítás vagy annak megszűnése miatt, bérleti jogviszony folytatása, MÁV–telepi lakások esetében az elismert lakáshasználat bérleti szerződésbe foglalása).

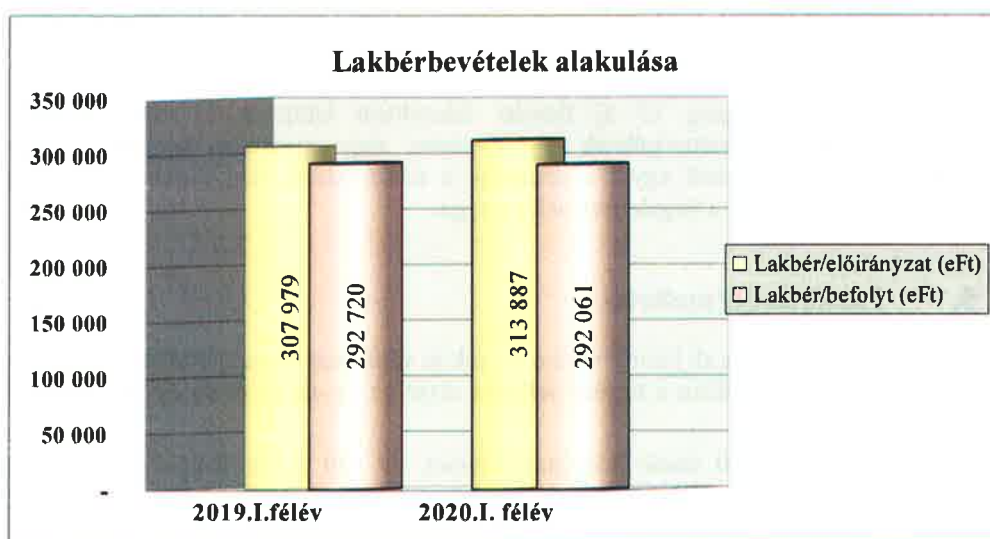
A helyiségek esetében az I. félév során összesen 59 bérleti szerződést kötöttünk.

#### 4. Bérleti díjak

##### Lakások

A lakásokhoz tartozó ingatlangazdálkodási tevékenység bevétele összességében az időszaki, azaz féléves előirányzathoz képest 93,05%-os teljesítést mutat.

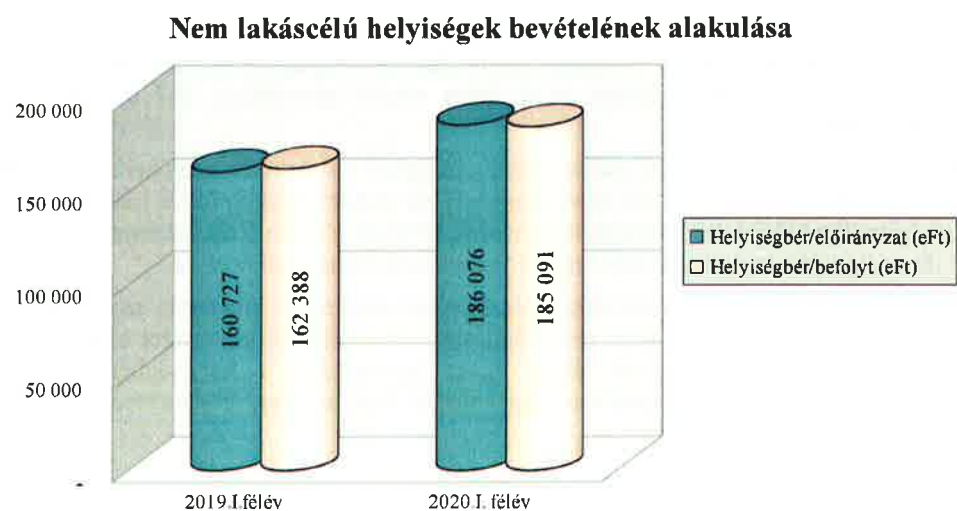
1. sz. diagram



##### 2.a) Nem lakás célú helyiségek

A nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó bevételek összességében az előírt adatokhoz mérten 99,47%-os teljesítést mutatnak. A túlteljesítés a hátralékok behajtásából adódik.

2. sz. diagram



## **5. Vételárhátralék kezelés**

2020. június végéig vételárhátralék címen 40 307 eFt összeg folyt be, amely az időszaki, azaz a féléves tervezett bevétel 179,6%-a. Ez a bevétel a részletre megvásárolt lakások havi befizetéseiből, illetve az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

2020. június 30. napjáig 27 ügyfél kérte a részletre vásárolt lakásán és nem lakás céljára szolgáló helyiségén fennálló vételárhátralék egy összegű kifizetését (24 db lakás és 3 db helyiség kapcsán). 11 ingatlan esetében, lejárt futamidő és kifizetett vételárhátralék ügyében kezdeményeztük az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedély kiadását.

2020. június 30. napjáig 15 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**

2020. I. felében 2366 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.

2020 I. félévében 2170 darab pótdíjazás történt, és 440 darab fizetési felszólító levelet küldtünk ki az ügyfeleknek, pótdíj kötelezettségük rendezésére.

A járványügyi helyzet nagy hatással volt a fentiekre, tekintettel arra, hogy a 87/2020. Kormányrendelet értelmében a parkolási díjfizetési kötelezettség a II. negyedévben szünetelt.

## **6. Jogi tevékenység**

2020. év I. félévében Önkormányzati tulajdonú lakások esetében összesen 24, helyiségek és területek esetében pedig 7 esetben került sor a bérleti jogviszony érvényes felmondására.

Megbízott ügyvédi irodáinkon keresztül 22 db keresetlevelet nyújtottunk be a bíróságon önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal, helyiségekkel és területekkel, illetve parkolási ügygel összefüggésben.

Hátralék behajtása érdekében összesen 252 db fizetési meghagyás került kibocsátásra, melyből 1 db önkormányzati tulajdonú lakással, 4 db lakás vételár hátralékkal, 247 db pedig parkolási ügyekkel kapcsolatos.

Összesen 203 db végrehajtási eljárás indult a tárgybeli időszakban, ezen belül 175 végrehajtás indult parkolási ügyben, jogerős bírói ítélet alapján 11 db indult lakáskiürítésre, hátralék behajtására, 3 db helyiség/terület kiürítésére, hátralék behajtására, kérelem alapján 1 db önkényes lakásfoglaló(k) ellen, 13 db pedig lejárt bérleti szerződés miatti jogcím nélküli használók ellen.

Az adatok az elmúlt év azonos időszakához képest visszaesést mutatnak, amely egyértelműen a járványügyi helyzet, illetve az azzal összefüggésben elrendelt veszélyhelyzet okozta hatásoknak (így például a parkolás ingyenessé tétele, egyes ágazatokban a helyiségbérleti szerződések felmondásának tilalma vagy a végrehajtások foganatosításának átmeneti tilalma) tudható be.

## 7. Beszerzések

A 2020. év első félévi beszerzések az alábbi táblázat alapján kerültek elindításra, illetve lebonyolításra (az eljárás módja, illetve a végrehajtást végző szervezeti egységeink szempontjából csoportosítva).

2. sz. táblázat

egységek	Közbeszerzési eljárás							Pályázatás			Összes beszerzés		
	fajtája					után létrejött		zsűri	után létrejött			után létrejött	
	Uniós	Hirdetményes	Meghívásos 115 § (Nyílt) (5 At)	Keret-megállapodás 115 § (Nyílt) (5 At)	összesen	szerződés	munka		szerződés	munka		szerződés	munka
kezelés	0	1	0	0	1	1	1	0	0	0	1	1	1
műszak	0	1	2	2	5	5	5	58	52	52	63	57	57
városfejl.	1	2	0	0	3	2	2	1	1	1	4	3	3
városüzem.	0	0	0	1	1	1	1	13	12	12	14	13	13
ingatlanügy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
szervezés	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2
Összesen:	1	4	2	3	10	9	9	74	67	67	84	76	76

A Vagyonkezelő a beszerzéseit az érvényben lévő Beszerzési Szabályzata, illetve a 2020. évi Közbeszerzési Szabályzata és a 2020. évi Közbeszerzési Terve alapján végezte.

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 2020. évre irányadó közbeszerzési értékhatárookra tekintettel folytattuk le.

A munkák értékéből adódóan 1 db eljárást uniós eljárásrend szerint, 9 db eljárást nemzeti eljárásrend szerint folytattunk le.

A 9 db nemzeti eljárásból – 5 db közbeszerzést a Kbt. 115. § (2)-(4) bekezdés alapján nyílt eljárásban, min. 5 ajánlattevő (táblázatban At) meghívásával, – 4 db közbeszerzést pedig hirdetményes eljárásban, abból a Kbt. 114. § alapján nyílt eljárásban 2 db – és a Kbt. 117. § alapján 2 db, saját beszerzési szabályok alkalmazásával, tárgyalásos formában.

2020. év első félévében az Önkormányzat nevében 1 db közbeszerzési eljárást bonyolítottunk le, 1 db eljárás pedig visszavonásra került.

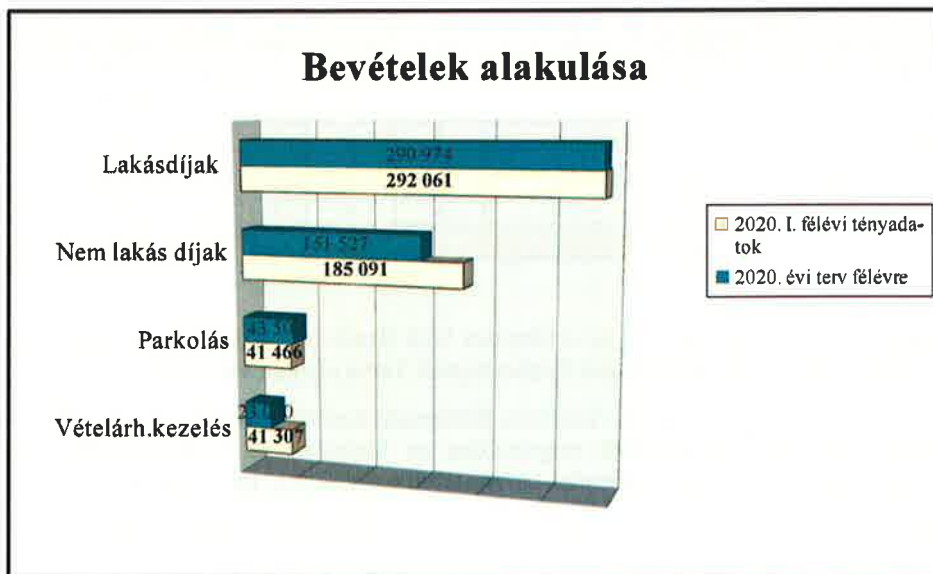
A 2020. év első félévében lefolytatott közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatban 1 db jogorvoslati eljárást kezdeményeztek a Vagyonkezelő ellen, ami visszavonásra került.

### III. EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

#### 1. Bevételek

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

3. sz. diagram



#### 1.1. Lakások bevételei

A bérebe adott lakásokkal kapcsolatosan beszedett bevételek (bérleti díj, közvetített közüzemi díjak, egyéb továbbszámlázott díjak) a tervezet szerint teljesültek, a járványügyi helyzetnek nem volt számottevő hatása a lakbérbevételek teljesítése kapcsán.

Bérlőink jelentős része szociálisan rászorult. 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 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.



## 2020. évi Féléves Működési Jelentés

3. sz. táblázat

Megnevezés	2020. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(e Ft)		
Lakásbérleti díj	481 771	498 775	17 004
Víz- és csatornadíj, szemétszállítás, különszolgáltatás, felvonó, fűtődíj	236 290	239 960	3 670
DHK	199 186	200 338	1 152
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>917 247</b>	<b>939 073</b>	<b>21 826</b>
<b>Hátralék DHK nélkül:</b>	<b>718 061</b>	<b>738 735</b>	<b>20 674</b>

A 2020. január 1. napi állapot szerint az Önkormányzat, lakással kapcsolatos kintlévőségének a 2020. I. félévi növekménye 21 826 eFt. Az Önkormányzat tulajdonosi helytállási kötelezettsége okán a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: DHK) felé távhő tartozás címén, a bérlok helyett 2020. I. félévében 3 682 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 – 22,15 %-os túlteljesítést mutat, amely 33 565 eFt-ot jelent.

A 2020. június 30. napi állapot szerint az Önkormányzat nem lakás célú helyiséggel kapcsolatos kintlévősége 187 626 eFt. A növekmény nem éri el az 1 000 eFt-ot.

4. sz. táblázat

Megnevezés	2020. évi		
	induló állomány (január 1.)	záró állomány (június 30.)	változás
	(e Ft)		
Helyiségbérleti díj	119 799	112 360	-7 439
Területhasználati díj	57 540	60 613	3 073
Víz- és csatornadíj, áramdíj, távhő és egyéb	9 303	14 653	5 350
<b>Hátralék összesen:</b>	<b>186 642</b>	<b>187 626</b>	<b>984</b>

### 1.3. Elidegenítés bevételei

#### Lakások elidegenítése

2020. június 30. napjáig egyetlen bérlakás elidegenítésére sem került sor. 2020. június végéig összesen 12 kérelem érkezett elidegenítés céljából bérlői kezdeményezésre, valamint 2 lakás esetében az elidegenítési folyamat még 2019. év decemberében indult. Egy bérlő visszalépett a kérelmétől.

9 esetben a lakásokat a Képviselő-testület nem jelölte ki elidegenítésre, valamint a tavalyi két kérelmet is elutasította. 2020. március hónaptól – a veszélyhelyzetre való tekintettel – nem készült előterjesztés 2020. június hónap végéig. Egy kérelem előterjesztése 2020. augusztus hónapban kerül benyújtásra, valamint egy előterjesztés előkészítése folyamatban van.

2020. június 30. napjáig nem érkezett kérelem üres lakás megvásárlására.

*Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése*

2020. június 30. napjáig összesen 7 nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére került sor 10 672 eFt összegben, közülük 6 kérelem a 2019. év végén érkezett. A volt bérlők minden esetben egy összegben fizették meg a vételárat.

2020. június 30. napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozóan 6 vételi kérelem érkezett. Ezek közül egy helyiséget nem jelölt ki elidegenítésre a Képviselő-testület, illetve a veszélyhelyzet miatt egy kérelem nem került előterjesztésre. Három esetben a bérlő visszavonta kérelmét. Jelenleg egy darab kérelem előterjesztése, valamint egy 2019. év végén elindított elidegenítés van folyamatban.

2020. június 30. napjáig a 2019. év végén megtartott Gergely lakóparkban lévő gépkocsibeállókra és tárolókra vonatkozó pályázati eljárás során egy esetben az adásvételi szerződés 2020. január hónapban 3 635 eFt értékben megkötésre került, illetve egy esetben egy tulajdonostárs bírósági útra terelte az eljárást.

**1.4. Vételárhátralék kezelés**

2020. június végéig vételárhátralék címen beszedett összeg 41 307eFt, mely 179,59%-os teljesítése a 2020. I. félévre tervezett bevételnek. A fenti összeg a részletre vásárolt lakások tekintetében befolyó havi részletekből, az egyösszegű megfizetésekéből, azaz az ún. végtörlesztésekből tevődik össze.

**1.5. Parkolásüzemeltetés**

A parkolási övezeten belül az I. félévre tervezett bevételt 95,32%-on teljesítettük. A bevételtípusok közül az egyetlen, amelyen némileg érződik a járványügyi helyzet hatása. Ez teljes mértékben kivédhetetlen volt, tekintettel arra, hogy a 87/2020. kormányrendelet értelmében a parkolásüzemeltetési tevékenység leállt, a parkolási díjakat nem kellett megfizetnie a szolgáltatást igénybe vevőknek.

**1.6. Egyéb bevétel**

Itt jelenik meg a *késedelmi kamat* bevétel, aminek jelentős része az előző, azaz 2019. 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 2020. I. félévi tényadatok alapján elmondható, hogy a dologi kiadások 47,42%-ban, míg a felhalmozási kiadások (a *fedezetfoglalások* figyelembevételével) 38,28%-ban teljesültek (amennyiben csak a ténylegesen kifizetett összegeket vesszük alapul, így ez a szám 5,45%).

### 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 alapdíjak megfizetését vállalva kötjük. Azoknál a lakásoknál, illetve helyiségeknél amelyeket az Önkormányzat hosszabb távon nem tervez hasznosítani, vagy amelyeknél más irányú hasznosítási terv fogalmazódott meg, a költségek csökkentése érdekében a szolgáltatási szerződés megszüntetését, valamint a mérőórák leszerelését is kezdeményezzük.

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

2020 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 2020 első felében a lakásoknál a tervezetthez képest a lakásvásárlások miatt minimális emelkedést mutat a nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél a tervezettnél megfelelően alakult.

A gondnoki tevékenység (Bihari utca 8/c) 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 szerint teljesült. A takarítás lakásokra eső költségét az Önkormányzat a lakások bérleti díján felül, különszolgáltatási díjként érvényesíti a bérlők felé.

A távfűtés soron lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a költségek felhasználási mértéke időarányosnak 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 az időarányosnak megfelelően 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 nagyon minimális volt.

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

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 550 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 év elején mintegy 4 800 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 2020. 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 2020. évben is – folyamatos volt, és megfelelő ütemben folyt: az I. félévben 1 082 darab gyorsszolgálati 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 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 loomtalanítása jelentette.

#### *S1 karbantartás*

2020. I. félévében az alábbi feladatokat végeztük el a területen:

- a Halom utca 42. épületeinek az Ászok utcai óvoda felőli kerítésszakaszának javítását, egyes helyeken cseréjét a balesetveszélyes állapot megszüntetése érdekében;

## 2020. évi Féléves Működési Jelentés

- a pincerendszer felülvizsgálatát és a felszíni szellőzők karbantartási munkáit.

### *Intézmény karbantartás*

Az általánydíjas 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.

Gyorsszolgálati, hibaelhárítási munkaként a 2020. év I. felében is az azonnali beavatkozást igénylő feladatok (pl.: beázások megszüntetése, csőtörések javítása, dugulások elhárítása, elektromos hibák javítása) elvégzésre kerültek.

A járványügyi veszélyhelyzet miatt az intézmények zárva tartása alatt május hónapban végeztük el az egyébként nyári zárvatartás idejére tervezett karbantartási feladatokat, természetesen az intézmények vezetőivel egyeztetve.

### **Óvodák**

- Aprók Háza Óvoda telephely (Újhegyi sétány 1–3.): a lapostető hőszigetelésével, új PVC vízszigetelés elhelyezésével komfortosabbá tettük az épületet. Az új bevilágítók elhelyezésével a belső tér világosabb lett. Az új ventilátor elhelyezésével biztosítottuk az épületen belüli légcserét.
- Aprók Háza Óvoda (Újhegyi sétány 5-7.): az emeleti tálalókonyhában a hidegpadló burkolatát cseréltük ki.
- Bóbita Óvoda (Halom utca 7/b): a mosókonyhát a burkolatok cseréjével és tisztasági festéssel korszerűsítettük.
- Gépmadár Óvoda (Gépmadár utca 15.): 2 db csoportszobában a PVC burkolat cseréje készült el.
- Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.): az autista csoportszobában és az átadó helyiségben a régi parketta helyett laminált padlót helyeztünk el.
- Gyermek Háza Óvoda (Kada utca 27.): pincei foglalkoztató helyiség karbantartási munkái, falak injektálásával, lélegző vakolat és festés készítésével, PVC burkolat lefektetése.
- Hárslevelű Óvoda (Hárslevelű utca 5.): a főbejáratnál a járdában folyóka cseréje.
- Kékvirág Óvoda (Kékvirág utca 5.): az emeleten az aula festése. Az udvaron kerti hulladékártároló építése. A kerti pavilonokhoz alap készítése.
- Mocorgó óvoda (Kőbányai út 30.): a tornaszoba átalakítása csoportszobává, a Kőbányai út 38-ból az óvoda átköltöztetése, a kerti játszó eszközökkel együtt.
- Zsivaj Óvoda (Zsivaj utca 1-3.): a felnőtt öltöző átalakítási és karbantartási munkái burkolatok cseréjével, tisztasági festéssel, vizesblokkban szaniterek cseréjével.

### **Bölcsődék**

- Apró Csodák Bölcsőde (Zsivaj utca 1-3.): a belső udvaron mosléktároló építése féltetővel.
- Fecskefészek Bölcsőde (Gépmadár u. 15.): a felnőtt öltöző vizesblokkjának tisztasági festését végeztük el. A 2 db WC helyiségben a falra csempeburkolat került.
- Manóvár Bölcsőde (Vaspálya utca 8-10.): a külső zajvédő fal felületének javítási munkái.
- Szivárvány Bölcsőde (Maglódi út 29.): az emeleten a csoportszoba vizesblokkjának teljes karbantartását végeztük el, a burkolatok és a szaniterek cseréjével, tisztasági festéssel.

### **Iskola konyha**

- Komplex Óvoda, Általános Iskola (Gém utca 5-7.): a konyhában a fekete mosogató

hidegburkolatainak cseréjével, csaptelepek cseréjével végeztük el a karbantartást.

### **Sport**

- Kőszí Uszoda (Előd utca 1.): zajvédő kulisszafal építése fém tartószerkezetre trapézlemezből.
- Ihász utcai telephely (Ihász utca 24.): a Kocsis Sándor utcai telephelyen a kerítést megerősítettük, a drótfonatokat pótoltuk.

### **Bárka**

- Újhegyi rendelő (Újhegyi sétány 13-15) A rendelőben új cirkulációs vezetékét építettünk ki.
- Gyermek fogászat ( Kőbányai út 47.) A rendelőben a nedves vakolat leverése után lélegző vakolatot és festést készítettünk.

### *2.1.3 Egyéb dologi kiadások*

#### *Vaspálya u.58. alatti lakóépület bontása*

A lakóépület kiürítése áthúzódott 2020. januárra, így a bontása csak 2020. I. negyedévében történt meg.

#### *Bánya utca 32. ideiglenes iskola/óvoda kialakítása*

A Szervátiusz Jenő Általános Iskola emeletráépítése miatt az iskolát ideiglenesen át kell költöztetni a Bánya utca 32. szám alatti – helyiségként nyilvántartott – volt iskola épületébe. Az épületben tisztasági festést és a szükséges tantermek és vizesblokkok kialakítását, karbantartási munkákat kellett elvégezni, a Kelet-Pesti Tankerülettel és az iskola vezetőivel történt egyeztetést követően.

#### *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 2021. március 31-ig hatályos, melynek terhére a legsürgetőbb a munkavégzés folyamatos. A költség felhasználása az időarányos.

#### *Felfestések, prizmák*

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

#### *Utcanévtáblák, tájékoztató táblák*

Régi utcanévtáblák pótlására és újak kihelyezésére, valamint tájékoztató táblák kihelyezésére fennálló keret. A munkákat igény szerint áprilistól folyamatosan végezzük 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 meg a 2020. november 29. és 2021. január 6. közötti időszakban

## 2020. évi Féléves Működési Jelentés

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-ben elhelyezett monitoring kutak üzemeltetésére, mérési eredmények feldolgozására (negyedévente jelentések megküldésével) és a bányahatóság által előírt negyedéves vizsgálatokra.

### *Sebességmérők karbantartása*

A kerületünkben működő sebességmérő berendezések folyamatos ellenőrzését, karbantartását és gyorsjavítását tartalmazza ez a költségvetés.

### *Olajfogó műtárgy üzemeltetése*

Az erre vonatkozó önkormányzati rendelet szennyvíz előtisztító berendezés létesítését írja elő, amennyiben a parkolóhelyek száma eléri a 20 darabot. Ennek üzemeltetése, a keletkezett veszélyes hulladék elszállítása, a berendezés tisztítása csak erre a célra feljogosított szakcéggel végezhető. Az idei keretösszeg a már meglévő Farkasalma utcai tisztító berendezésre vonatkozik, de a jövőben a fedezet növelésére lesz szükség, hiszen további parkolók kialakítása várható (pl. Veszprémi utca).

### *Szikkasztóárkok kiásása, tisztítása*

Ez a keret biztosítja azon szikkasztó- és vízelvezető árkok tisztítását, különösen ezek újraásását, melyek vízelvezető képességére szükség van, viszont az elmúlt évek alatt (a folyamatos karbantartás hiánya miatt vagy lakossági tevékenységre) azok gyakorlatilag feltöltődtek. A kijelölésre a közútkezelővel együtt kerül sor. A 2020. évben várhatóan szeptember, illetve október hónap folyamán a Robert Bosch utca és a Bojtocska utca egy szakaszán kerül sor beavatkozásra.

## **2.2 Felhalmozási feladatok**

### *Felhalmozási feladatok tervezése*

A 2019. évről áthúzódó tervezési feladatok (az áthúzódás oka többnyire pénzügyi):

- Pongrác Idősek klubja felújítás tervezéshez belsőépítészeti tervezés;
- Európa park tervezés;
- Újhegyi Orvosi Rendelő tervezése;
- útfelújítások tervezése a 2020. évre;
- Újhegyi lakótelepen belső utak tervezése – VI. ütem;
- Vásárló utca – Füzér utca útfelújításához zöldfelület felújítás tervezése;
- Szervátiusz Jenő Általános Iskola bővítésének tervezése;
- Mocorgó Óvoda tervezése;
- Virágház tervezése;
- Körösi Cs. S. sétány átépítésének tervezése;
- Veszprémi utcában parkoló tervezése;
- Keresztury Dezső Általános Iskola előtti parkoló tervezése;

A 2020. évben az alábbi felújításokra és beruházásokra biztosított fedezetet az Önkormányzat Képviselő-testülete:

- útfelújítások tervezése 2021-re;

- intézményi lapostetők felújításának tervezése;
- intézményi udvarok felújításának tervezése;
- az Apraja Falva Bölcsőde és az Aprók Háza Óvoda konyha felújításának tervezése;
- Ihász utca 24. Sportközpont felújításának tervezése;
- Bihari utca 23. Sportközpont kerítés felújításának tervezése;
- Borostyán Idősek Klubja felújítás tervezése;
- Gyermeksziget Bölcsőde és Csodafa Óvoda fűtőkorszerűsítés tervezése;
- Gézengúz Óvoda energetikai korszerűsítésének tervezése;
- Ihász utca 26. BÁRKA fűtőkorszerűsítés tervezése;
- Gyöngyike Bölcsőde és Óvodának, valamint a Gyermek Átmeneti Otthonának fűtés tervezése;
- Harmat utca – Kolozsvári utca parkolótervezés.

#### *Újhegyi Uszoda felújítása I. ütem*

A 2019. évben kezdődött meg az uszoda felújításának I. üteme. A kivitelezés során a pinceszinthez kapcsolódó medencetér alatti részen a légkezelő csatornák szerelésekor a búvótérben a pince alapozása melletti földterület beomlott, bemosódott, ezért műszaki szükségességből elengedhetetlen volt az érintett terület helyreállítása, valamint meggátolása, hogy a partfal tovább beomoljon. Ezen rendkívüli pótmunkák elrendelése miatt a 2019. év végén szerződést módosítottunk, mely a befejezési véghatáridőt is érintette, amely átcúsúzott a 2020. évre.

#### *Újhegyi Uszoda felújítása II. ütem*

A sikeres közbeszerzési eljárás lebonyolítást követően a nyertes Ajánlattevővel sor került a szerződés megkötésére, amely szerint a várható befejezési határidő 2020. IV. negyedév. A feladatok között szerepelnek a kiszolgáló helyiségek teljes felújításai (pl. férfi-női vizesblokk és öltözők), új homlokzati- és belső nyílászárók beépítése, nagyforgalmú helyek kiépítése (pl. büfé, recepció, beléptető), részleges tetőfelújítási munkák, pince padlóburkolat felújítása, teljes medencetechnológia felújítása, valamint gépészeti rendszer felújítása (fűtés, hűtés, csatorna, víz, szellőzés). A kivitelezés során a Vállalkozó jelezte a Megrendelő felé, hogy a pince melletti rámpa és a mellette lévő bekötő út alatt vízalámosások jelentek meg, melynek következtében a rámpa és a bekötő út is balesetveszélyes állapotba került. Megrendelő kérte a terület feltárását, hogy azt a műszaki ellenőrök is megvizsgálhassák. A kivitelezés ütemterv szerint nincs késedelem.

#### *Szervátiusz Jenő Általános Iskola beruházás*

Az Önkormányzat egyik legnagyobb projektje az idén, amely keretein belül az iskola épületére emeletráépítés történik. A közbeszerzési eljárás 2020 márciusában került megindításra. A közbeszerzési eljárás az év első felében nem zárult le.

#### *Sportliget futókör*

A sikeres közbeszerzési eljárás lebonyolítást követően a nyertes Ajánlattevővel a szerződést 2020 májusában kötöttük meg. A járványügyi helyzet kissé lassította a kivitelezést (pl. a beszerzések kapcsán), ezért határidőt kellett módosítanunk a vállalkozóval.

#### *Útjelölések*

Ezen fedezet terhére az Önkormányzat kezelésébe tartozó utak felújítását szeretnénk volna folytatni. Az idei tervében a Somfa köz útburkolata, a hozzátartozó parkolók és járda felújítása a körforgalomtól a Zágrábi úti kiemelt csomópontig szerepelt a terveink között. Ezen feladatsor azonban nem kerül megvalósításra elsősorban a járványügyi vészhelyzet miatt bevezetett takarékosági intézkedések miatt. A megvalósítás várható időpontja: 2021.



### *Újhegyi lakótelep belső útjainak felújítása V. ütem*

A 2015. évben megkezdődött belső utak felújítási munkáinak következő ütemeként a Harmat utca – Újhegyi sétány – Mádi utca – Tavas utca által határolt terület belső útjainak és parkolóinak (tervvel rendelkező) felújítását végeztük volna el, azonban nem kerül megvalósításra a járványügyi vészhelyzet miatt bevezetett takarékosági intézkedések miatt. A megvalósítás várható időpontja: 2021.

### *Közvilágítás fejlesztése*

Az elmúlt években sikeresen működött program, lakossági, rendőrségi, közútkezelői igény alapján. A 2020. évben az Újhegyi lakótelepen a Tavas utca – Harmat utca és az Agyagfejtő utca parkolók, valamint a Lenfonó utca 6-8. épülettől a Sibrik Miklós úti buszmegállóig kiépített járda mellett, a közbiztonság javítása érdekében kerül sor a közvilágítás fejlesztésére. A tervek május végére elkészültek, jelenleg zajlik az engedélyezés. A tervezés és engedélyezés után augusztusban megindulhat a kivitelezés.

### *Járdafelújítás*

Ezen feladatsorban a közutak melletti rossz minőségű járdák, illetve járdaszakaszok felújítását terveztük, amely azonban csak részben kerül megvalósításra a járványügyi vészhelyzet miatt bevezetett takarékosági intézkedések miatt.

A rendelkezésre álló 50 000 eFt-ból a Polgármesteri Hivatallal egyeztetve az Alkér utca, a Kolozsvári utca, a Kőbányai Körösi Kulturális Központ körüli járdák, a Keresztúri út, Harmat utca, Zsombék utca és Tavas utca egy-egy szakaszán újul meg járdafelület.

### *Parki járdák felújítása*

Az Óhegy parkban 2016-ban megkezdett járdafelújítási munkák folytatásaként 2020-ban az lhász közben található park rossz állapotú, helyenként balesetveszélyes járdáinak felújítását terveztük. Ezen feladatsor azonban nem kerül megvalósításra elsősorban a járványügyi vészhelyzet miatt bevezetett takarékosági intézkedések miatt. A megvalósítás várható időpontja: 2021.

### *Óhegy parki beruházás*

Az Óhegy parki üreghrendszer folyamatos (negyedéves) ellenőrzés alatt áll. A vizsgálatok alapján a szakértők szerint az Óhegy parki üreghrendszer ún. 153.számú pinceágának, valamint a 152. számú „vágattal” kapcsolatot biztosító „harántvágatnak” a tömedékelésére került sor 2020-ban. A kivitelező kiválasztása után a munkák májusban megkezdődtek, és július végére fejeződtek be.

### *Forgalomtechnikai tervekben meghatározásra kerülő feladatok*

A Polgármesteri Hivatal által megterveztetett, a kerületi utak és azok környezetének forgalmi változtatásaihoz, parkolóhelyek kialakításhoz szükséges fedezet. Első ütemként májusban a Fokos utcában került sor a sebesség csillapítása érdekében beavatkozásra. A munkák második ütemére július-augusztusban kerül sor, amely során az Örmény utcában a várakozó sáv felfestését végezzük el, majd ezt követően a Vaspálya utca – Kőér utca – Óhegy utca – Kápolna utca által határolt területen 2018-ban bevezetett új forgalmi rend kerül korrekcióra az elmúlt évek tapasztalatai alapján. A további tervez között szerepel a Kékvirág utcában 4 db forgalomcsillapító küszöb kiépítése a renitens gyorshajtók megfékezése érdekében.

### *Faültetés*

Tekintettel arra, hogy már a 2019. évtől az önkormányzati összeférhetetlenség miatt nem az adott vállalkozó, hanem a Vagyonkezelő kéri meg a fakivágási engedélyeket, s ezáltal a Vagyonkezelő a pótlásra kötelezett, ezért az egységes kezelés érdekében szükségessé vált faültetésekre külön költségkeretet biztosítani. 2020-ban összesen 80 db, a Polgármesteri Hivatallal egyeztetett típusú fát ültettünk el az általuk kijelölt helyekre november végéig.

### *Földutak szilárd burkolattal való ellátása*

Ebből a fedezetből teljesül a Vaspálya utca útépítése – Vasgyár utca és Noszlopy utca között –,

amely építési engedéllyel rendelkezik. A feladattal pályázott az Önkormányzat központi támogatásra, mely eredményéről – 40 000 eFt támogatásban részesült – júliusban kaptunk értesítést. Az útépitéshez csapadécsatorna kiépítése is szükséges. Ezen költségkeretre terveztük még az Albert Camus utca kiépítését, de a tulajdonviszonyok és a közmű helyzete tisztázásának elhúzódása, valamint a járványhelyzet miatt bevezetett takarékosági intézkedések miatt erre idén nem kerül sor.

A Vaspálya utca megvalósításának várható időpontja: október-november.

#### *Harmat utca 113-117. közötti útsatlakozás kiépítése*

A Polgármesteri Hivatal által tervezett új útsatlakozás kiépítése szerepel ezen a költségcsonton a Harmat utcáról az Agyagfejtő utcai parkolók irányába. Ezáltal megszűnnének a szűk belső utcákon történő közlekedés miatt adódó balesetveszélyes helyzetek. Ezen feladatsor azonban az idén nem kerül megvalósításra a terv hiányosságai, valamint a járványhelyzet miatt bevezetett takarékosági intézkedések miatt. Megvalósítás várható időpontja: 2021.

#### *Karácsonyi díszvilágítás fejlesztése*

A 2020. évben elsősorban az Újhegyi sétány III. üteme (Bányató utca – Gergely utca) ünnepi díszbe öltöztetéséhez szükséges eszközök, berendezések beszerzését (a már díszítéssel rendelkező szakaszhoz igazodva) soroljuk ide. Ezen felül a Kőrösi Csoma sétány jelenlegi – öregedő – világítását át kell cserélni meleg fehér színűre. A szükséges beszerzések június hónapban megtörténtek, így nincs akadálya annak, hogy az ünnepi időszakban kerületünk újabb része kaphasson díszvilágítást.

#### *Kertvárosi járdafelújítás, illemhely (Continental projekt)*

Az Önkormányzattal fennálló megállapodás alapján a Continental városfejlesztési feladatokat tervezett Kőbánya Kertváros területén, azonban a közvetlen végrehajtástól végül elálltak, de a megvalósítás érdekében az Önkormányzat kapott 250 000 eurót. A tervezés, engedélyeztetés és a megvalósítás az Önkormányzat feladatává vált. A Főépítési osztály által összeállított igényekből a térfigyelő kamerák és a játszótér melletti WC létesítése után járdafelújításra használjuk fel a fennmaradó összeget. Az illemhely beüzemelésére várhatóan szeptemberben kerülhet sor, a járdák megépítése pedig november hónapban várható.

#### *Parkolók építése*

Ez a feladat két, külön-külön engedéllyel rendelkező területet érint. Az egyik az Agyagfejtő utca 18-25. közötti területen 23 új parkolóhely kialakítása. A pályázatát lefolytatását követően ez a parkoló várhatóan szeptemberben elkészül. A másik a Kada utca, Kada köz és Harmat utca közötti szakaszon 11 db parkoló kialakítása, a jelenleg is parkolásra használt „zöldsávban”. A terv hiányosságai, valamint a járányügyi takarékosági intézkedések miatt ennek megvalósítására várhatóan nem kerül sor.

#### *Óhegy parki játszótér kialakítása II. ütem*

A 2019-es évben megkezdett játszótér felújítási, fejlesztési program folytatódott volna ebből a keretből, viszont a COVID-dal kapcsolatosan kialakult veszélyhelyzet miatt bevezetett takarékosági intézkedések miatt a beruházásra a 2020. évben nem kerül sor.

#### *Zászlórudak kihelyezése*

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

#### *Református templom és a Conti kápolna díszvilágításának tervezése*

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

#### *Lakásfelújítás*

Az első félévben nem készült lakásfelújítás a COVID járvány miatt, viszont közbeszerzési

## 2020. évi Féléves Működési Jelentés

---

eljárást 6 db lakás felújítására elindítottunk, amelyek a szerződéskötést követően várhatóan a 2020. év IV. negyedévében elkészül.

### *S1 felújítás*

A fedezet terhére az alábbi munkák valósultak meg az I. félévben:

- a Halom utca 42. 29-30. számú épület tetőszigetelése;
- a Kőkert részére vízvételi helyet építünk ki, mert a pince rendszerben felgyűlő jelentős mennyiségű talajvizet szivattyú és csőhálózat kiépítésével locsolási vízként lehet hasznosítani. Ez jelentős megtakarítást jelent majd a víz számlában az Önkormányzat részére. A kiviteli munkák elkezdődtek az I. félévben.

### *Épületek részleges felújítása*

A fedezet terhére az alábbi feladatok valósultak meg az I. félévben:

- Kada utca 149. lakóépületben függőfolyosó felújítása;
- Mádi utca 126. lakóépületben függőfolyosó újraépítése;
- Bánya 10. lakóépületben méretlen gázhálózat cseréje.

### *Méltányossági berendezési tárgy cseréje*

A méltányossági berendezés cserét azokban a lakásokban végeztük el önkormányzat döntése után, ahol a feladat egyébként bérlői kötelezettség lenne (pl. konvektor cseréje, burkolat cseréje, bojler cseréje, stb.), de az ott lakó önréből – szociális vagy egyéb körülményei miatt – nem képes elvégezni. Az első félévben egy lakásban végeztünk ilyen jellegű munkát, a Fehér út 20. fsz. 2. számú lakásban (fűtőkorszerűsítési feladatok: konvektorcsere, gázkészülék felszerelés, gáztűzhely cseréje, gázvezetékek cseréje).

### *Mádi utca 86-94. Kiskakas Óvodában ivóutak kiépítése*

Az óvoda udvarán az előírásoknak megfelelően 3 db új ivókút létesítése vált szükségessé, az óvodai zárvatartás alatt a munkát elvégeztük, az ivókutak kiépítésre kerültek.

### *Újhegyi Községi Ház - klíma*

A 2019. évben a jobb légcsere érdekében az Újhegyi közösségi házban a homlokzati nyílászárókat nyithatóvá alakítottuk. Elkészült a légtechnikai terv, mely klímák beépítésével lehetővé tette, hogy nagyobb létszámú rendezvények esetén a helyiség hűtése megfelelő mértékű legyen. A klímák beépítése 2020. áprilisában elkészült.

### *Csösztorony statikai megerősítése*

A költségkeret terhére végeztük el a melléképület alaptest alatti altalaj szilárdítását főfal injektálással és a megrepedt főfalak falvarrását a melléképület megsüllyedése miatt. A kivitelezési munkák 2019-ben indultak el, a munka befejezése áthúzódott a 2020. év I. negyedévére.

### *Csösztorony – felújítási munkák*

A tetőterasz felújítása a folyamatos beázások megszüntetése miatt szükségessé vált. A burkolat felbontása, vízszigetelése, majd újra burkolása megtörtént. Az udvari esővíz elvezető csatorna kiépítése miatt viacolor burkolat helyreállítása a melléképület mellett elkészült.

### *Intézményi eszközcsere*

A 2020. évben a fedezet terhére az alábbi intézményekben a következő beruházásokat végeztük el:

- Pongrác Orvosi Rendelőben (Pongrác út 19.) kazáncseréje;

## 2020. évi Féléves Működési Jelentés

---

- Gesztenye Óvoda (Maglódi út 8.) pincéjében meleg vizes tartály csere;
- Bárka Kőbányai Humánszolgáltató Központban hidraulikus váltó, szabályzók, szivattyú beépítése;
- Máv-telepi Orvosi Rendelőben (Hungária krt. 1-3. 39. épület) kazáncsere;
- Gyermek Ház Óvoda (Kada utca 27.) pincéjében 4 db radiátor csere és új tágulási tartály beépítése.

### *Parkolási irodában kazáncsere*

A Gépmadár utca 2-8. szám alatt található Parkolászüzemeltetési Irodánk fűtésének állandó problémái miatt a régi kazán cseréje vált szükségessé, a szükséges kiegészítő fűtésszerelési munkákkal. A feladatot elvégeztük.

### *Intézményi lámpatestek cseréje*

A költségkeret terhére az alábbi feladatokat végeztük el:

- Bóbita Óvodában (Halom utca 7/b) lámpatestek átalakítása, led modulok beépítésével;
- a Manóvár Bölcsődében és a Rece-vice Óvodában (Vaspálya utca 8-10.) lámpatestek átalakítása, led modulok beépítése.

### *Napsugár Bölcsőde lapostető felújítása*

A bölcsőde laposteteje évek óta állandóan beázott. A lapostető hőszigetelésével, új PVC vízszigetelés elhelyezésével ez a probléma megoldódott és komfortosabbá tettük az épületet.

### *Aprók Háza Óvoda telephely Széchenyi István Általános Iskola konyhai lapostető felújítása*

Az óvodai telephely beázásai évek óta gondot jelentettek, így a lapostetőt hőszigeteltük, és új PVC vízszigetelés elhelyezésével komfortosabbá tettük az épületet. Az új bevilágítók elhelyezésével a belső tér világosabb lett, illetve az új ventilátor elhelyezésével biztosítottuk az épületen belüli légcserét.

### *LÉLEKPONT – udvari csatorna csere (Maglódi úti tábor területén)*

Az intézményben sorozatosan dugulások nehezítették a működést, a rossz állapotban lévő udvari szennyvízcsatorna miatt. Sok helyen a meglévő csatornát benőtte a gyökérzet, az anyaga töredezett volt, az aknák eltömödtek, ezért a csere elkerülhetetlenné vált. A kivitelezés befejezése augusztus végére várható.

### *Sportliget gördeszkapálya*

Erről a fedezetről idén tervezést végeztünk el, amely az I. félévben megtörtént.

## **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 szerzeágazó feladatokat.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetése érdekében a Vagyonkezelő a Szerződésekben vállalt feladatait folyamatosan teljesíti, szervezeten látja el.

### **Műszaki igazgatóság**

Az igazgatóság eddigi feladatait mind műszaki, mind határidő, mind pénzügyi szempontokat figyelembe véve jól teljesítette. Külön csoport végzi az intézményi, illetve a lakás- és nem lakáscélú ingatlanokhoz kapcsolódó karbantartási feladatokat a nagyobb hatékonyság és a gyorsabb megvalósulás érdekében. Részt vesznek ezen kívül a beruházási feladatok tervezésében, illetve azok műszaki ellenőrzésében.

### **Ingatlanügyi iroda**

A Vagyonkezelő tevékenységei közül a szervezeti egység feladata az ingatlanok portfólióba vétele, nyilvántartása, portfólióból történő kiadása, az ingatlanok forgalmazásával, közvetítésével, cseréjével és értékbecslésével kapcsolatos tevékenységek elvégzése, valamint az Önkormányzat által részletre értékesített ingatlanok hátralékkezelése.

### **Városüzemeltetési igazgatóság**

A 2020. évi feladatok eddigi teljesítése az előző éveknél is hatékonyabb volt, mivel már a költségvetés elfogadásának időszakában meg tudtuk kezdeni a feladatok elvégzésére való felkészülést, azonban a járványügyi helyzet lassította a munkavégzés lehetőségét.

Mint a közutak üzemeltetői, folyamatosan részt veszünk – a Polgármesteri Hivatal munkájának segítésére – a közútkezelőt érintő bejárásokon, tárgyalásokon, egyeztetéseken.

### **Városfejlesztési igazgatóság**

A Városfejlesztési Igazgatóság a Vagyonkezelő azon feladatait látja el, amelyek projektek megvalósításával foglalkozik. Feladatuk komplex, ennek megfelelően több területről vannak szakemberek: projektmenedzser, pénzügyi és műszaki szaktudással rendelkező kollégák végzik el az egy-egy projekthez kapcsolódó összes feladatot.

### **Parkolásüzemeltetési iroda**

A fizető parkolás beindítása 2013. október 1. napján került sor, azóta két parkolási övezet kezelése tartozik a hatáskörünkbe. A munkatársak létszáma az ügyfélszolgálaton a második zóna megnyitásával nem nőtt, viszont parkolóellenőröket kellett felvenni, az új helyszínen végzendő parkolásüzemeltetés kapcsán.

### **Gazdasági igazgatóság**

A Gazdasági Igazgatóság az Önkormányzattal szorosan együttműködve végzi a pénzügyi, számviteli feladatait. A fluktuáció igazgatóságunkon a legkisebb, így tapasztalt, rutinos kollégák segítik a társegységek munkáját a gazdasági területen.

### **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, 2020. augusztus 31.

  
KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.  
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.  
Adószám: 10616772-2-42  
1.  
  
Szabó László  
vezérigazgató