

HAVI JELENTÉS 2016 FEBRUÁR

1. Lakások

LAKÁSSZÁM db kataszter szerint	2015 TÉNY	2016 ELŐIR	2016 FEB ELŐIR	JAN-FEB ELŐIR	2016 FEBR TÉNY	JAN-FEB TÉNY
LAKÁSSZÁM db kataszter szerint	2087				2 069	2069
bérbe adva db	1860				1 848	1848
üres db	227				221	221
LAKÁS ALAPTERÜLET m2	92678				92021	92021
Lakás felújítási alap ezer Ft	57 491	45 000	3 750	7 500	1 935	4 234
Felújítás ÁFA ezer Ft	15 522	12 150	1 013	2 025	522	1 143

2. Nem lakás célú helyiségek eredménye

HELYISÉGSTATISZTIKA	2015 TÉNY	2016 TERV	2016 FEB TERV	JAN-FEB TERV	2016 FEBR TÉNY	JAN-FEB TÉNY
Bérbeadott helyiségek db	131	140			133	133
Üres helyiségek db	241	210			239	239
HELYISÉGEK SZÁMA db	372	350			372	372
HELYISÉG ALAPTERÜLET m2	68 076	69 000			68 076	68 076
Helyiségek árbevétele ezer Ft	189 135	204 213	17 018	34 036	15 537	31 056
Árbevétel 1 m2-re Ft	2 778	2 960			228	456
Helyiségek üzemeltetési költsége ezer Ft	128 073	139 389	11 616	23 232	8 080	15 883
Költség ráfordítás 1 m2-re Ft	1 881	2 020			119	233
Gazdálkodás eredménye ezer Ft	61 062	64 824	5 402	10 804	7 457	15 173

3. Társasházi közös képviselet

TÁRSASHÁZKEZELÉS STATISZTIKA	2015 TÉNY	2016 TERV	2016 FEB TERV	JAN-FEB TERV	2016 FEBR TÉNY	JAN-FEB TÉNY
Kezelt albetétek száma db	3432	3800			3562	3562
Kezelt házak száma db	193	200			195	195
Bevétel ezer Ft	57 302	60000	5 000	10 000	5079	9933
Bérek költsége ezer Ft	34 127	35915	2 993	5 986	2356	4528
Bérek járulékai ezer Ft	9 726	10236	853	1 706	657	1261
Üzemeltetési költség ezer Ft	3 853	4085	340	681	302	367
Általános költség ezer Ft	2 520	2520	210	420	700	1400
Gazdálkodás eredménye ezer Ft	7 076	7 244	604	1 207	1064	2377

4. A vállalat gazdasági eredménye

VÁLLALATI EREDMÉNY ezerFt	2015 TÉNY	2016 TERV	2016 FEB TERV	JAN-FEB TERV	2016 FEBR TÉNY	JAN-FEB TÉNY
Bevétel összesen	947 797	998 120	83 177	166 353	83 446	152 862
Anyagjellegű ráfordítás	611 819	637 133	53 094	106 189	33 910	71 811
Személyi jellegű ráfordítás	276 286	320 081	26 673	53 347	21 038	40 586
Értékcsökkenés	17 933	23 700	1 975	3 950	1 752	3 524
Egyéb ráfordítás	9 468	11 886	991	1 981	0	20
Üzemi eredmény	32 290	5 318	443	886	26 746	36 921

5. A költségelőirányzatok egyenlege

ÖNKORMÁNYZATI ELŐIRÁNYZAT ezerFt	2015 TÉNY	2016 ELŐIR	2016 FEB ELŐIR	JAN-FEB ELŐIR	2016 FEB TÉNY	JAN-FEB TÉNY
P.Holding Rt önk. lakások lakbér bevétele	338 964	344 048	28 671	57 341	28 369	56 233
Lakások külön szolg. Díja	32 037	32 500	2 708	5 417	3 555	7 783
Lakással kapcs. Egyéb bevételek	22 850	26 500	2 208	4 417	1 412	2 413
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	4 904	4 000	333	667	564	1 090
Nyugdíjasház bérbevételi díj	15 000	13 000	1 083	2 167	0	0
Lakás bevétel	398 755	420 048	35 004	70 008	33 900	67 519
Lakás árbevétel 1 m2-re Ft	4 303	4 532	379	761	368	734
V/2 Nem lakás c. helyiségek bérl.díja	109 354	7 300	608	1 217	583	982
Nem lakások külön szolg. Díja	3 444	1 800	150	300	208	214
Nem lakással kapcsolatos egyéb bev.	849	1 800	150	300	0	0
Nem lakással kapcsolatos kamat bev.	1 892	1 500	125	250	0	0
Nem lakás bevétel	115 539	12 400	1 033	2 067	791	1 196
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	514 294	432 448	36 037	72 075	34 691	68 715
lakás bérköltség	148 275	137 292	11 441	22 882	12 700	25 051
lakás üzemeltetés	111 235	111 235	9 270	18 539	9 166	14 453
lakás közös költség	201 341	205 368	17 114	34 228	16 104	32 388
lakás karbantartás	59 711	60 000	5 000	10 000	2 886	8 139
Lakások és Nyugd. üzemelt.ktsgei	520 562	513 895	42 825	85 649	40 856	80 031
Üres lakások fűtésdíja	7 527	6 800	567	1 133	536	707
ÖKO és Panel program	40 839	41 000	3 417	6 833	3 508	7 016
Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	5 000	5 000	417	833	3 375	3 375
Lakás bérl.díjhátralék csökk.öszköz.	1 085	1 100	92	183	77	202
TÁVHŐ behajtási jutalék	63	1 000	83	167	8	47
Bérlakások energiatanúsítványai	437	3 000	250	500	0	0
TÁVHŐ adósságrendezés	355	3 000	250	500	0	0
Hirdetés, propaganda költség	2 000	3 000	250	500	798	1 010
Egyéb fenntart.kiad. (lakások bontása)	5 173	11 400	950	1 900	0	0
Lakások bontása ÁFA	1 397	3 078	257	513	0	0
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (lakáshoz)	90 540	88 675	7 390	14 779	7 977	14 305
Lakás költség	674 978	680 948	56 746	113 491	57 135	106 693
Lakás ktsg ráfordítás 1 m2-re	7 283	7 347	612	1 233	621	1 159
Nem lakás bérköltség	21 499	0	0	0	0	0
nem lakás üzemeltetés	25 806	500	42	83	173	176
nem lakás közös költség	15 651	0	0	0	0	0
nem lakás karbantartás	735	0	0	0	0	0
Nem lakások összes üzemelt.ktsgei	63 691	500	42	83	173	176
Önkormányzati telkek karbantartása	5 000	5 000	417	833	0	83
Nem lakás bérl.díjhátralék csökk.öszköz.	500	380	32	63	7	12
Üres nem lakások fűtésdíja	9 173	0	0	0	0	0
Vásárolt term. és szolg. ÁFÁ-ja (nem lak-hoz)	16 933	1 588	132	265	49	74
Nem lakás költség	95 297	7 468	622	1 245	229	345
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	770 274	688 416	57 368	114 736	57 364	107 038
A GAZDÁLKODÁS EGYENLEGE	-255 980	-255 968	-21 331	-42 661	-22 673	-38 323

6. A vállalat teljesítménye

Az első két hónap teljesítménye megfelelően konzervatív felfogást tükröz, ami az árbevételt, a ráfordításokat és az eredményt illeti. Tekintettel arra, hogy a felújítás és a karbantartás szezonális tevékenységek, megfelelő tartalékokat képezünk a nyári szezonra.

7. Folyamatban lévő tevékenységek

Március 8-án és 10-én lakás árverést tartunk.

Tárgyalunk a CBA Lázár Teammal a Zsókavár 41 helyiség edzőteremmé alakításáról. Tárgyalunk az Életképek újsággal, a Palota Holding rendszeres egyoldalas megjelenéséről.

Elindult a bérleményekben életveszélyes helyzeteket okozó bérlői magatartások kockázat értékelése.

Márciustól a bérstruktúrát az előirányzatokhoz igazítjuk.

8. Folyamatban lévő építési projektek

Spirál ház épületgépészeti alapvezeték csere

Nem vezetett eredményre a tervtárakban esetleg megtalálható tervek felkutatása.

Manuális módszerrel ellenőrizzük a kiiktatott de el nem bontott vezetékeket a kiviteli terv alapján. Előirányoztuk a munkák befejezését június 20.-ra.

Népfelkelő u. 96. tető felújítás

A kiviteli terv elkészült, folyamatban van a projekt tendereztetése, a munka befejezési határideje június 15.

Földi Tamás vezérigazgató s.k.
2016 március 13.

PALOTA HOLDING ZRT. vezérigazgatója részére 2015. évre megállapított
prémium-feladatok teljesítésének önértékelése

1. feladat: 2015. évre elfogadott üzleti terv betartása és végrehajtása

Teljesítés önértékelése:

A Palota Holding Zrt. 2015. évi Üzleti tervét a tulajdonos Önkormányzat által kért határidőre elkészítettük. A tervekészítéskor figyelembe vettük az akkor ismert külső és belső működési körülményeket, és a Zrt. számára meghatározott feladatokhoz igazodóan – a teljesítmények szempontjából hatékonyságra, a költségfelhasználást tekintve takarékosra törekedve – terveztük meg az éves gazdálkodásunkat. Üzleti tervünket a Képviselő-testület 2015. februárban elfogadta.

Már az üzleti terv elfogadásakor is nyilvánvaló volt, hogy évközben módosításra lesz szükség, ugyanis pl. az Önkormányzat által biztosított lakás-felújítási előirányzat nem érte el az értékarányos amortizáció összegét sem, miközben évek óta folyamatosan „újra-termelődött” a rossz műszaki állapotú, használaton kívüli lakásállomány. Számítani lehetett a helyiség-gazdálkodás szabályrendszerének év közbeni átalakítására is, továbbá pl. az Önkormányzat és DHK közötti tárgyalások előre vetítették a követelésbehajtási feladataink volumen-növekedését, amivel – konkrét megállapodás hiányában – az eredeti üzleti tervben még nem számolhattunk.

A Zrt. 2015. évben a saját működési bevételeit és kiadásait az üzleti tervnek megfelelően teljesítette, miközben az önkormányzati ingatlanvagyon állagjavító karbantartását és felújítását az eredeti éves terv időarányos részéhez viszonyítva túlteljesítette. Cégünk ilyen körülmények között is nyereségesen gazdálkodott, az I. félévi gazdálkodásról szóló tájékoztatónkat a Felügyelő Bizottság szeptember 10-én megtárgyalta, és észrevétel nélkül tudomásul vette.

Az I. félévben bekövetkezett változások az év hátralévő részére új feladatokat jelentettek a Zrt. számára, ezért szükségessé tették az eredeti Üzleti tervünk módosítását, amire szeptemberben javaslatot terjesztettünk be a Tulajdonos Önkormányzathoz. A módosítás két fő gazdálkodási területre vonatkozott: a helyiséggazdálkodás átvételére, és az üres lakások ismételt bérbeadásához szükséges többlet felújítások, karbantartások elvégzésére.

Javaslatunkat a Képviselő-testület október 6-án megtárgyalta és elfogadta.

A Zrt. a helyiséggazdálkodás átvételéből adódott többletfeladatait sikeresen teljesítette, a bérlők és más üzleti partnerek számára jogszerűen és zökkenőmentesen biztosította a helyiséggazdálkodás átvételéből adódó változások hatályba lépését és alkalmazását. A helyiséggazdálkodás átvételének gazdasági hatásairól a 2. és 3. pontokban is írok.

A módosított Üzleti tervünkben megnövelt lakás-felújítási keretet azonban nem kellett igénybe vennünk, ugyanis az Önkormányzat döntése alapján a méltányossági lakásbérlők felújítási kötelezettséggel jutottak lakásbérleti lehetőséghez, azaz az általuk bérelt lakások felújítási költségei nem az Önkormányzatot, hanem a bérlőket terhelte. Ezen a területen tehát bevételeink elmaradtak a tervezettől, de ugyanakkora összeggel a kiadásaink is tervezett szint alatt maradtak, tehát ez a terv-eltérés a gazdálkodásunk eredményességét nem befolyásolta.

A Palota Holding Zrt. a 2015. évi gazdálkodását az Üzleti tervben kitűzött 21 millióFt mérleg szerinti eredmény helyett mintegy 40 %-kal magasabb, az előzetes adatok alapján várhatóan közel 30 millióFt nyereséggel fogja zárni.

2. feladat: A bevételek növelése

Teljesítés önértékelése:

A gazdálkodási bevételeink növelése területén 2015. évben az alábbi eredményeket értük el:

	2014. évi tény	2015.évi terv	2015. évi tény	Bevétel növekedés
Lakások bérbeadása	321.361	334.946	340.122	+ 18.761
egyéb szolg. bev.	27.775	27.904	28.082	+ 307
Helyiségek bérbeadása	204.108	218.479	210.107	+ 5.999
Társasház kezelés	53.936	54.800	57.302	+ 3.366
Összesen:	607.180	636.129	635.613	+ 28.433

A fenti táblázat adataiból egyértelműen kitűnik, hogy a 2014. évi bevételeinket 2015-ben + **28.433 ezerFt**-tal növeltük.

Az üzleti tervünkben 2015-re minden gazdálkodási területünkön bevétel-növelést terveztünk, amihez képest a lakások bérbeadásában és a társasház-kezelésben a tervszámainkat is túlteljesítettük 7.856 ezerFt-tal.

A helyiséggazdálkodásban az előző évhez viszonyítva közel hatmillió forinttal magasabb bevételt értünk el, de az eredetileg tervezett 218.479 ezerFt-os bevételt az évközi struktúraváltás miatti kisebb bérlői lemorzsolódások következtében nem tudtuk teljesíteni. A II. félévben – azaz a helyiséggazdálkodási feladatok átvétele után – a korábban üres helyiségek közül többet (20 db-ot) sikerült bérbe adnunk, így ezek a már megkötött új bérleti szerződéseink 2016-ra újabb bevétel-növekedést biztosítanak (lásd3.pont).

A 2015-re eredetileg tervezett 195 ezerFt üzemi eredmény helyett a módosított üzleti tervünkben 21.745 ezerFt üzemi eredmény elérését terveztük, azonban –

többletfeladatokhoz tartozó bevétel növekedést is figyelembe véve – a tényadatok alapján ennél magasabb, várhatóan 30 millióFt adózás utáni nyereséggel zárjuk a 2015. évet.

3. feladat: A 2015. január 1. állapotból kiindulva a nem lakás célú helyiségek m²-ben meghatározott hasznosításának a növelése, továbbá a Holding részére átadott forrásokból a vállalt üzlethelyiség-terület felújítása és piacra dobása

Teljesítés önértékelése:

2015. január hónapban az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletidj bevétele 15.478.932 Ft volt.

2015. szeptember hónapban a vagyonkezelésbe vett helyiségek bérletidj bevétele 15.971.652 Ft, azaz 492.720 Ft-tal több, mint a január havi bérletidj bevétel.

A helyiségek vagyonkezelésbe vétele óta 20 db helyiségre folytattunk le pályázati eljárást, aminek eredményeként + **918 m²**-rel nőtt a bérbeadott helyiség-alapterület, és ez összesen + **1.645.500 Ft/hó** (19.746 ezerFt/év) bérletidj bevétel-növekedést jelent, aminek kedvező hatásai nagyrészt csak 2016-ban fognak jelentkezni, ugyanis ezeknek az új bérbeadásoknak a döntő többsége 2015. IV. negyedévben történt.

A pályázati eljárás időtartama (azaz a jelentkező igénybejelentésétől a bérlő kiválasztásáig eltelt idő) minden esetben rövidebb volt 30 napnál.

A fent összehasonlított adatok kedvező alakulása mellett is felhívom a figyelmet arra, hogy a helyiséggazdálkodás átalakításának gazdasági hatásait hosszabb időtávon, pl. éves viszonylatban kell majd megvizsgálni, mert évközben (különösen az átállás közvetlenül követő időszakban) gyakoriak a helyiségbérleti igényekben bekövetkező változások (bérleti szerződések megszűnése és új bérleti szerződések megkötése).

Az Önkormányzat költségvetésében helyiség-felújításra biztosított előirányzat felhasználása elsősorban a saját működési körünkbe eső okból csak nagyon kis részben valósult meg, azaz a munkaszervezetünk kapacitáshiánya miatt elszalasztottuk a lehetőséget. Ez azonban nem befolyásolta számottevően a helyiségeink bérbe adhatóságát, ugyanis a bérbe vételre meghirdetett és igényelt helyiségeink felújítását a bérlőkkel megosztott finanszírozással oldottuk meg, ami a bérlőink által elfogadott, sőt kedvelt konstrukció, mindamellett nem igényelt közvetlen önkormányzati finanszírozást.

A felújítási előirányzat egy jelentős részét az önkormányzati hasznosítási elképzelések bizonytalansága miatt nem tudtuk 2015-ben felhasználni (például még ma is bizonytalan, hogy a Népfelkelő u. 96. sz. alatti ingatlant – amire év elején 15 millióFt, az év végi költségvetés-módosításkor 20 millióFt felújítási keretösszeget állítottunk be – végső soron milyen célra kívánja hasznosítani az Önkormányzat, ezért a hasznosítási projekt még mindig a tervezés szakaszában van).

4. feladat: Az eladásra kijelölt ingatlanok értékesítési bevételének növelése

Teljesítés önértékelése:

Az önkormányzati költségvetésben tervezett ingatlan-értékesítéseket az egyes ingatlanok értékesíthetőségéről szóló tulajdonosi nyilatkozatok kézhezvételekor haladéktalanul megkezdtük. Az idei évben tulajdonosi nyilatkozatok alapján összesen 92 db ingatlant hirdettünk meg értékesítésre. Az eladásra meghirdetett ingatlanok nagyon rossz műszaki állapotban voltak, felújításuk, helyreállításuk nyilvánvalóan gazdaságtalan, soha meg nem térülő beruházás lett volna.

A pályázati eljárásokat a rendeleti előírásoknak megfelelően, szakszerűen lefolytattuk.

A 92 db meghirdetett ingatlanból 73 db-ot értékesítettünk (10 db panellakás, 55 db hagyományos építésű, társasházi lakás, 16 db helyiség, 2 db egyéb ingatlan).

A versenytárgyalásokon eladott ingatlanok esetében a kikiáltási árak összege 302.490 ezerFt volt, míg a licitek során elért vételárak összege 405. 450 ezerFt lett, azaz a licitek a sikerességi mutatója 134 %.

Az ingatlanértékesítésekből 2015-ben az eredetileg tervezett 200.000 ezerFt bevételi előirányzat helyett összességében (részletfizetésekkel együtt) **367.608 ezerFt bevétel**e származott az Önkormányzatnak (a decemberi versenytárgyalásokon értékesített ingatlanok egy részénél a szerződés-kötés és a vételár befizetés 2016. januárra tolódott).

5. feladat: A bérbe adható lakások 2015. január 1. állapot szerinti számából kiindulva az év végére elérendő hasznosítás , bérbeadás szám meghatározása – számítás alatt; továbbá a lakások hasznosítására vonatkozó elképzelések összegzése, esetleg új kategória beépítése (lásd a ciklusprogramot).

Teljesítés önértékelése:

A lakások hasznosítására vonatkozó elképzelések felvázolása és bemutatása céljából az aljegyző asszonnal és a vagyongazdálkodási referenssel együttműködve részt vettem az önkormányzati lakáskonceptió munkaanyagának elkészítésében. Javaslatunk a lényegét tekintve azt tartalmazta, hogy az önkormányzati lakásgazdálkodásban legyen szétválasztva (és gazdasági hatásait tekintve számszerűsítve) a szociális gondoskodás és a lakás-üzemeltetés/fenntartás. Javasoltuk, hogy a szociális gondoskodás az önkormányzati lakások bérlőinek kiválasztásában (kijelölésében) és a bérlőknek a lakhatáshoz nyújtható pénzbeli támogatások odaítélésében érvényesüljön, miközben a lakásgazdálkodás bevételeinek (a lakbéréknek) a meghatározása és a lakásfenntartás ráfordításainak elszámolása az ingatlanpiaci lakbérék és a reális költségek figyelembe vételével történjen. Az előterjesztést az önkormányzat vezetői értekezlete 2015. nyár

végén megtárgyalt, majd azt követően a téma részletes kidolgozását későbbre halasztották.

2015. szeptember közepétől a kitzűzés szerinti feladat teljesítésébe bevontam Földi Tamás urat (akkor még mint leendő vezérigazgatót), akivel együttműködve 2015. november közepére elkészítettük a Palota Holding Zrt. stratégiai tervének első munkaközi változatát, amit megtárgyalásra átadtunk a Felügyelő Bizottságnak, és elfogadásra ajánlottunk a Tulajdonos XV. ker. Önkormányzat számára. A stratégiai terv 52 pontba szedve tartalmazza az önkormányzati ingatlanvagyon üzemeltetéséről és hasznosításáról szóló középtávú stratégiát, beleértve a lakáskonceptió és lakásstratégia legfontosabb elemeit is. Ennek a tervezési folyamatnak a vége egy olyan, az Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott stratégiai akcióterv lesz, amely világosan kimondja, hogy a lakásgazdálkodás területén milyen intézkedéseket kívánunk tenni, és azt is, hogy milyen intézkedések megtételétől kívánunk tartózkodni a jövőben.

A Zrt. stratégiai terve több éven át alkalmazható megoldásokat tartalmaz a fenntartható és eredményes önkormányzati lakásgazdálkodás megvalósítására.

6. feladat: A hivatalban kialakítandó lakásosztállyal való együttműködés megszervezése

Teljesítés önértékelése:

A Polgármesteri Hivatal Lakásosztályának a Palota Holding Zrt. székhelyén történő elhelyezhetősége érdekében 2015. májusban átrendeztük a saját szervezeti egységeink épületen belüli helyiséghasználatát. Az átrendezéssel a saját Lakáskezelési osztályunk közvetlen közelében felszabadítottunk kb. 83 m²-nyi épületrészt (3 db iroda, szoc. blokk, teakonyha, raktár, folyosó), amiket az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett módon teljesen felújítottunk, és kialakítottuk az információs kapcsolati csatlakozásokat.

Az Önkormányzat Lakásosztálya a részükre biztosított helyiségeket 2015. június 2-án birtokba vette, beköltözött, és ott azóta is zavarmentesen működik. A beköltözésük óta az önkormányzati Lakásosztály köztisztviselői és a Zrt. lakáskezelésben illetékes munkatársai között az együttműködés napi kapcsolattartás formájában, a két szervezet vezetői között pedig heti egyeztetésekkel megvalósult.

A Lakásosztály átköltözését követően a lakásbérlők által kezdeményezett ügyintézési folyamatok többsége az ügyfelek számára egy helyen, a korábbinál lényegesen gyorsabban és egyszerűbben (ezáltal olcsóbban is!) elintézhetővé vált.

7. feladat: Az új lakásrendelet, illetve nem lakás célú helyiségrendelet koncepcióinak kidolgozásában való aktív részvétel

Teljesítés önértékelése:

A kitűzésben meghatározott mindkét rendelet vonatkozásában az év során több alkalommal egyeztető tárgyalásokat folytattam az Önkormányzat részéről témafelelősként kijelölt Dr. Filipisz Andrea aljegyzővel és Dr. Trinn Miklós jogtanácsossal.

A „helyiségrendelet” koncepciójának kidolgozását 2015. tavaszán kezdtük meg, aminek során heti rendszerességgel tartottunk egyeztető megbeszéléseket a szakmai alapú vélemények kölcsönös megismerésére, az egyes változatok várható hatásainak elemzésére, és az eltérő szempontú megoldási javaslatok összehangolására. Két változatban dolgoztunk ki koncepcionális javaslatot, amelyek munkaközi változatait az Önkormányzati tisztségviselők több alkalommal felülvizsgálták, véleményezték és azok alapján kijelölték a rendeletmódosításban követendő irányvonalat.

Az aljegyző asszonnyal és a jogtanácsos úrral végzett közös munkánk eredményeként az Önkormányzat számára gazdasági szempontból előnyös, az ügyfélkör számára rugalmasan alkalmazható, piackomform, és a vagyonhasznosítási tevékenység átláthatóságát, nyilvánosságát biztosító és a gazdálkodás eredményességét növelő normaszöveg-javaslatot dolgoztunk ki, amit a Képviselő-testület változtatás nélkül elfogadott, az alapján rendeletet alkotott.

Az önkormányzati helyiséggazdálkodás új szabályait tartalmazó, „a nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.). számú rendelet” 2015. 07. 01-től kezdődően hatályban van.

A nyári hónapok folyamán a fent nevezettek közreműködésével, és Páldi József, önkormányzati vagyongazdálkodási referens úr bekapcsolódásával megkezdtük az önkormányzati lakásrendelet koncepciójának kidolgozását is. 2015. augusztus elején elkészült egy koncepcionális munkaanyag, amit az Önkormányzat vezetői megtárgyaltak. A munkaanyag megtárgyalását követően az Önkormányzat vezetői értekezletén az a döntés született, hogy az új lakásrendelet koncepciójának kidolgozását átmenetileg felfüggesztették, és későbbi időpontra halasztották.

8. feladat: Társasházi közös képviselet ellátásából a nyereség 5 %-os növekedésének elérése

Teljesítés önértékelése:

Az egyre jobb lakossági megítélésű társasház-kezelési tevékenységünk eredményeként évközben jelentősen, több mint 10 %-kal növelni tudtuk a kezelésünkben lévő társasházi albetétek számát, jelenleg közel 3.500 albetétet (köztük a kerületen kívüli társasházban lévő lakásokat is) kezelünk.

A kezelt ingatlan-állomány növekedésének köszönhetően a bevételeink is növekedtek, a 2014. évi 53.936 ezerFt-os bevételünk 2015-ben 57.302 ezerFt-ra, azaz több mint 6 %-kal növekedett. Tekintve, hogy a Társasház-kezelési csoportunk működésének közvetlen költségei 2015-ben érdemben nem változtak, ezért az elért bevétel növekedés szinte teljes egészében nyereség-növelő tételként érvényesült.

Fontos megjegyezni, hogy a helyiséggazdálkodási feladatok átvételéhez kapcsolódóan 2015-ben felül kellett vizsgálnunk korábbi számviteli politikánkat, és módosítani kellett a Zrt. általános jellegű működési költségeinek az egyes szervezeti egységeink közötti felosztásának korábbi rendszerét. A számviteli politika módosítása következtében növekedtek a társasház-kezelési tevékenységre leosztott általános költségek. A társasházi közös képviselői tevékenységünkkel továbbra is több millió forint éves nyereséget termelünk, de a feladat ellátásából várható éves eredmény megállapítása már a módosított számviteli politikáknak megfelelően történik.

9. feladat: A DHK-val kötendő szerződésből a Holdingra tartozó feladatok hatékony végrehajtása, átvétele, a hátralékosok értesítése, az átvett hátralékok csökkentésének megkezdése

Tejesítés önértékelése:

A követeléskezelési csoportunk már júniusban előkészületeket tett a DHK Zrt.-től az Önkormányzatra engedményezett (megvásárolt) tartozások behajtása érdekében. Ennek keretében leellenőriztük a hátralékot felhalmozó adósok kilétét, a fogyasztási helyek pontos címeit, az adósok jogi státuszát (bérlő, használó, tulajdonos), illetve a rendelkezésünkre bocsátott számlákat, hogy azok mind a kötelezettet terhelik-e (pl. volt benne olyan, amely részben a tulajdonost terheli, mivel nem lett időben lejelentve a birtokbavétel).

A követeléskezelési csoport az Önkormányzat és a DHK Zrt. között létrejött egyedi megállapodás mellékleteként kézhez kapott tartozásösszesítőket, és a DHK Zrt.-től rendelkezésünkre bocsátott számlakivonatokat alapján feltérképezte a tartozások jogszerűségét és behajthatóságát.

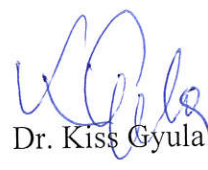
Azokban az esetekben, ahol az adós kilakoltatásra került (ebbe a csoportba tartozik az adósok közel fele), lakcímkutatást kezdeményeztünk, ugyanis ezen ügyek esetében csak érvényes lakcím birtokában lehet megindítani a jogi eljárást.

Az adósok másik fele esetében (azoknál, akik még a lakásban laknak, vagy új címük ismert) első lépésként 8 napos fizetési határidővel felszólításokat küldtünk ki. Ennek hatására kezdett kikristályosodni számunkra, hogy a követelések keretszerződés szerinti nyilvántartása nem pontos, és több esetben a szerződésben foglaltakkal ellentétes magatartással találkoztunk a DHK Zrt. részéről (pl. a keretszerződés 11. pontja alapján szükséges elszámolás hiányzik).

A tartozások behajtására az Önkormányzattal való megállapodás 2015. IV. negyedévből jött létre. A megbízás alapján 17 adóssal kötöttünk részletfizetési megállapodást összesen 6.835.394,-Ft megfizetésére (tőke, kamat, díj), amiből 2015. december 31-ig ténylegesen megtörtént befizetésként 1.489.765,-Ft érkezett az Önkormányzathoz.

Budapest, 2016. január 29.

Tisztelettel:


Dr. Kiss Gyula