

Ülés száma: 120-21/2012.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

készült a bizottság **2012. november 23-i**
rendkívüli nyilvános üléséről

Helye: Polgármesteri Hivatal Bp., XV., Bocskai út 1-3.
C. épület Díszterem

Jelen van: 4 fő (Donga Árpádné, Báthory Erzsi, Szabó Anna, Szilvágyi László)

Meghívottként jelen van: László Tamás polgármester
Vizér Klára alpolgármester
Báder György a Palota Holding Zrt. Felügyelő Bizottságának tagja
Dr. Gizur Erik a Városgazdálkodási Iroda csoportvezetője
Dr. Kiss Gyula a Palota Holding Zrt. igazgatója
Dr. Ódor József a RÁTE képviselőjeként

Donga Árpádné: Üdvözlö a megjelent tisztségviselőket, bizottsági tagokat és a meghívott előadókat. Megállapítja, hogy a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság 4 fő bizottsági tag jelenlétével határozatképes. Az ülést 8⁰⁰ órakor megnyitja. Ismerteti a napirendi javaslatot. Az ingatlangazdálkodási programról szóló előterjesztés megtárgyalását a bizottság a november 20-i ülésén elnapolta, ugyanis a programban foglaltak további tárgyalást igényelnek. Kérdés, hozzászólás nincs, ismerteti a határozati javaslatot, kéri a napirend elfogadásáról a szavazást.

SZCSTB 555/2012. (XI.23.) sz. határozat

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy az előterjesztett napirendet elfogadja.
(Szavazati arány: 5 igen szavazat, egyhangú)

Elfogadott napirend:

- 1. Előterjesztés az Ingatlan-gazdálkodási Programról (Ikt.sz: 117-387/2012. sz. anyag)**
Előterjesztő: László Tamás polgármester
Németh Tibor irodavezető

1. Előterjesztés az Ingatlan-gazdálkodási Programról (Ikt.sz: 117-387/2012. sz. anyag)

Előterjesztő: László Tamás polgármester

Dr. Gizur Erik csoportvezető

Donga Árpádné: Az előterjesztőnek adja meg a szót.

Dr. Gizur Erik: Több pontot érintően is igény volt arra, hogy ismét tárgyalják az előterjesztést. A program fő célja a vagyonkezelési szerződés megkötése az önkormányzat és a vagyonkezelő között, melynek tartalmi elemeit és céljait vetíti előre a program.

Donga Árpádné: Megadja a szót a Palota Holding Zrt. vezetőjének.

Dr. Kiss Gyula: Javasolja figyelembe venni az ingatlangazdálkodás jelenlegi anomáliáit. A 4. oldalon igyekezett számba venni azokat a körülményeket, amelyek az ingatlangazdálkodás jelenlegi rendszerének hatékonyságát és megfelelőségét tükrözhetik. Az önkormányzatnak az üzleti célú ingatlanjait tekintve közel 20 milliárd forint becslült forgalmi értékű ingatlan vagyona van, amelynek műszaki állapota az elmúlt évtizedben folyamatosan romlik. 2-3 évvel ezelőtt készült a Palota Holdingnál egy műszaki állapot felmérés, melynek végeredményeként az ingatlanok 1-5-ig tartó skálán besorolást kaptak. Az 5-ös a legjobb, az 1-es a legrosszabb műszaki állapotú. A 2-es minősítést kapott ingatlanok száma már akkor közel 200 db volt, az átlagos érték általában a 3-as volt. A 2-es, vagy az alatti minősítést kapott ingatlanok már bontásra ítélték, vagy gazdaságosan nem felújítható kategóriában lévő ingatlanok. Az önkormányzat az elmondottak ellenére is a saját költségvetéséből, minden évben hozzávetőleg 200 millió forinttal többet költött a bevételeihez képest. Ez óriási ellentmondás, hiszen a 200 millió forintos tekintélyes összeg évről-évre terhelte az önkormányzat költségvetését, ugyanakkor az ingatlanok állapota folyamatosan romlott és ez a tendencia most is tetten érhető. Másik lényeges körülmény az, hogy az elmúlt 1-2 évben felgyorsult az üres lakások állományának növekedése. A lakáscélú ingatlanok a műszaki állapotuk miatt alkalmatlanok az ismételt bérbeadásra, de sajnos a nem lakáscélú ingatlanok esetében is hasonló a helyzet. Az önkormányzat érdeke az, hogy az üzlethelyiségekből minél nagyobb bevételt érjen el, de itt az önkormányzatnak ellátási kötelezettsége nincs. Hozzávetőleg jelenleg 250-260 db üres lakás van, ami a lakásállomány 12 %-át teszi ki. A nem lakáscélú helyiségek esetében közel háromszoros az arány, ami azzal magyarázható, hogy a jelen állapotukban lévő ingatlanokat nem akarják bérbe venni. Van néhány, frekvenciált helyen lévő ingatlan, melyeket az állapotuk ellenére is bérbe vesznek. A nem lakáscélú helyiségek legtöbbje lepusztult állapotban van, és a kisvállalkozói réteg nem tudja vállalni a felújításukat. A lakáspályázatok esetében a folyamat lassú, melyben a fő szereplő a Bizottság, de a munkáját a Polgármesteri Hivatal Lakásgazdálkodási Csoportja és végrehajtói szerepben működő Palota Holding is segíti. A folyamatok nehézkesek, nehezen átláthatóak, amire jó példa az, hogy a lakások műszaki állapotával kapcsolatos információk a Palota Holdingnál vannak, de a meghirdetés lehetősége a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Csoportnál. A közvetített információkat a bizottság másod-, harmadkézből kapja meg, és a folyamat fordítva is igaz. Ha egy bérlő egy lakás állapota után érdeklődik, először a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Irodára kell mennie, ahol kiállítják számára a lakás megtekintésére az engedélyt. Ezzel a Palota Holdinghoz kell mennie, ahol biztosítják számára a megtekintést, majd ismét a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Csoportot kell megkeresnie, hogy jelezze, a lakás megfelel-e számára vagy sem. Nem lakáscélú helyiségek esetében még kevesebb az információ, más bizottság dönt a bérbeadásról.

A bérlőkijelölésre jogosult bizottság sok esetben úgy dönt az adott ingatlan bérbeadásáról, hogy az ingatlan üzleti értékéről, a bérbeadással kapcsolatos lehetőségekről és arról sincs elég információja, hogy milyen bérleti díjjal lehetne hasznosítani az ingatlant. Jelenleg a rendelet, övezeti besorolással szabályozza, hogy mely ingatlanért milyen bérleti díjat lehet felszámolni, nagyon szűk mozgástérben. Az is előfordulhat, hogy az egyéb raktárhelyiségért már kevesebbet kell fizetni, mint a helyiségért, annak ellenére, hogy a bérlőnek a raktárhelyiség ugyanolyan értékes lehet, mint az üzlethelyiség. Arra sincs lehetőség, hogy figyelembe vegyék azt a ténytet, milyen és mennyire forgalmas területen helyezkedik el az ingatlan, ami lehetővé tehetné a többszörös mértékű bérleti díjért való bérbeadást. A bizottság ezeket a tényezőket még csak mérlegelni sem tudja, hiszen nem ismeri az ingatlan adottságait, műszaki állapotát. A működési struktúrára vonatkozóan, az önkormányzat az állami költségvetésbe 90-100 millió forint Áfa-t fizet az ingatlanok után, ami részben a lakásüzemeltetéssel közvetlenül kapcsolódó költségekből és a Palota Holding közreműködésével teljesített ingatlankezelési tevékenységekből származik. Utóbbi csak a Palota Holding bérköltségét és annak járulékait tekintve 160 millió forint évente, amelynek az Áfa kötelezettsége 40 millió forint. A felsorolt költségeket azért kell fizetni, mert az önkormányzat vagyongazdálkodó szervezete és az ingatlangazdálkodás számlaforgalma két külön szervezetnél van. A bevételi és kiadási jogcímek jogosultja, illetve teherviselője az önkormányzat, a folyamatok teljesítője a Vagyongazdálkodó, vagyis a Palota Holding. A cégnél kifizetett béreket az önkormányzat megtéríti, de Áfa-val terhelt összegben, és az Áfa-t nem lehet visszaigényelni. Ha a két folyamat egy szervezetnél összpontosul, akkor belső működési költségek révén továbbszámításra nincs szükség, ezért Áfa fizetési kötelezettség sem keletkezik. A Palota Holding munkaszervezetei sajátos struktúrával rendelkeztek. Volt egy erőteljes felső vezetés, a kivitelezéssel foglalkozó dolgozói kör ehhez képest szerény létszámú volt és szerény felszereltséggel rendelkezett. Az ingatlangazdálkodási folyamatban, vezetői szinten feltétlenül szükség van a hozzáértő szakemberekre, de a végrehajtást a fizikai dolgozók teljesítik. Sok apró munka keletkezik az ingatlankezelési tevékenységnél, amit gyorsan és hatékonyan, akár munkaidőn kívül és olcsón kell teljesíteni. Ennek az egyik legjobb módja, ha szűk létszámú, szakemberekből álló, saját csapatot tart fenn a cég. A Palota Holdingnak már van ilyen csapata, így ennek a tevékenységnek nincs Áfa terhe. Ezekre a problémákra igyekeztek megoldást találni és felvázolni azt a modellt, ami a felsorolt problémák zömét képes kezelni. A hatásköröket kell egyértelműen meghatározni az ingatlangazdálkodásban résztvevő szervek között úgy, hogy minden munkafolyamat ott történjen, ahol a legtöbb információ rendelkezésre áll és ahol a feladatok végrehajtására felkészült, infrastruktúrával ellátott szervezet alakítható ki. A felvázolt modell a jelenlegi ingatlangazdálkodási modellnél lényegesen hatékonyabb gazdálkodást képes elérni. A modell nem az ingatlangazdálkodás operatív megvalósítás körülményeit taglalja, de az alapfeltétele annak, hogy el tudjanak indulni egy olyan új ingatlangazdálkodási rendszer megvalósításában, amivel esély van arra, hogy az önkormányzat értékei hasznosuljanak, az ingatlanállomány állagmegóvását megállítsák és valóban érdemi gazdálkodás történhessen. Ezzel a modellel lehet elérni, hogy meghatározzák a feladatokat, a felelősöket, a döntési jogosultakat, a finanszírozhatóságot, és azt, hogy hol lehetséges a feladatokat a leghatékonyabban ellátni. A modellt lehet módosítani, de mindenképpen tárgyalni kell róla, mert a jelenlegi rendszer bukásra van ítélve. Együttműködés szükséges az érintettekkel a részletek kidolgozása tekintetében annak érdekében, hogy érdemi javulás történjen. Ha semmi sem változik, akkor továbbra is teszi mindenki a dolgát, de felelősök továbbra sem lesznek.

László Tamás: Egy háttér anyagot oszt ki, ami alapján a program készült. Az anyagban több nagy fejezet van. Az egyik a lakásbérleményekre vonatkozó program, a második a nem lakáscélú bérleményekre, a harmadik az egyéb ingatlan- illetve vagyongazdálkodási programok. A lakás bérleményekkel kapcsolatban lakbér reformra van szükség azért, hogy a lakástörvény minden passzusát be tudják tartani.

A jelenlegi lakbér nem tartalmazza a közös költségeket még a költségelví bérleti díj esetében sem, ami nagyon nagy probléma. A veszteség közel 200 millió forint, melynek egy részét fedezni tudják azzal, hogy a közös költséget, külön szolgáltatásként építsék be a bérleti díjba. Valóban el kell érni azt, hogy a vagyongazdálkodás és a szociális gondoskodás a lehető legnagyobb mértékben elváljon egymástól. A lakástörvény nem mondja ki, hogy kötelező a három bérleti díj kategória létrehozása. Lehetőséget ad a szociális, költségelví és piaci alapú bérleti díj bevezetésére. Lépéseket tettek annak érdekében, hogy a lakásokat költségelví bérleti díjon pályázatra írják ki, de a bérlők 1-2 hónapon belül jelentkeznek azért, hogy a bérleti díjukat szociális alapúra mérsékeljék, feltehetően hamis bizonylatok bemutatásával. Ez önmagában mutatja azt az anomáliát, amit a bizottságnak észre kellett volna vennie és kezelnie kellett volna. Véleménye szerint a kedvezőbb megoldás az, hogy a szociális bérlakások helyett – ami csak az új bérbeadások esetében alkalmazható – költségelven kell bérbe adni a lakásokat és a szociális gondoskodást is előtérbe kell helyezni. Ki kell bővíteni a lakhatási támogatásokat, amivel a témához értő szakembereknek kell foglalkoznia, de a vagyongazdálkodással is az foglalkozzon, aki ért hozzá. Az üres bérlemények az SZCSTB kompetenciájába tartoznak, amellyel kapcsolatban hatékonyan kellett volna intézkedni, vagy legalább jelezni a hivatal felé. A jelenlegi üres bérlakások négy állományból tevődnek össze. Az első állomány, amelyek lakhatásra alkalmatlanok. A táblázatból látható, hogy 7 db szükséglakás van, melyek közül 6 db üresen áll. Ha ez valóban így van, akkor miért nem bontják le? A saját portfólió alulról történő tisztítása érdekében a bontásokat meg kellett volna tenni. 287 db komfort nélküli lakás van, amiből 58 db üres. Ezeket a lakásokat minősíteni kellett volna, mely alapján lépéseket kellett volna tenni. Az előterjesztésben az egyik határozati javaslat a leromlott állapotú lakásokra vonatkozik. Közös költséget és minden más költséget fizetnek az üres lakások után. A következő állományba a gazdaságosan nem felújítható lakások tartoznak, melyek nem biztos, hogy nem lakhatóak. A 198 db üres lakásból a komfortnélküliek jelentős része ebbe a kategóriába tartozik. Olyan információk jutnak el hozzá, hogy fiatal családok szívesen felújítanának egy gazdaságosan nem felújítható lakást, mely esetben az önkormányzatnak a lakástörvény alapján csak a kötelező felújítási munkálatokat kell elvégeznie. A bérbeszámítás rendszere teljesen kialakulatlan, ad hoc. A mintafelújítások a tavalyi évben 2,5 millió forintba kerültek, amit a jövőben nem tud az önkormányzat biztosítani. Ha csak az évi 2 %-os lakásfelújítási kötelezettségét teljesítené az önkormányzat, az évi 100 millió forintba kerülne, de az elmaradt felújítások köre 10 éves, ami évente 400 millió forintot jelent, és az soha nem térülne meg. Helytelen volt az, hogy az önkormányzat mintafelújításokat végzett, amit később nem értékelték, és ami jelen bizottságnak lett volna a feladata. A gazdaságosan nem felújítható lakásokra vonatkozóan egy olyan kategóriát lehetne kidolgozni, ami az alacsony komfortfokozatú, félkomfortos lakások portfólióban, egyedülálló fiatalok, fiatal házaspárok röptető lakásait tartalmazná, felújítási kötelezettséggel, fix önkormányzati önrésszel. Az önkormányzatnak kötelezően biztosítani kell egy kertvárosi lakás esetében a kéményt, az érintésvédelmet és egy jó minőségű bejárati ajtót, ami a közbiztonságot szolgálja. Ebben az esetben maximális önrészt kell meghatározni, ami maximum 300 000 forint lehet. A bérleti díjak esetében a lakás típusához és méretéhez igazítva, felső korlátot kell meghatározni. Olyan nem lehet, hogy a bérlő a lakást olyan mértékben és úgy újítja fel, ahogy akarja. A költségelví lakások esetében egy standardot kell meghatározni, és ez lehet a korábbi minta felújítás. A bérleti díjat a kezdetektől nem a maximális mértékben kell megadni, valamilyen limitet kell meghatározni annak érdekében, hogy a vagyongazdálkodás bevételekhez jusson. Ennek a szabályait ki kell dolgozni. Az üres lakásokon belül a második kategória az albérlétekből kis lakásba program nevet kapta, melyen belül olyan elvárások lehetnek, melyek az adott lakókörnyezetben kedvezően hatnak. Van egy közepes komfortfokozatú kategória, amelybe nagyrészt a komfortos lakások tartoznak, és ezeknek a meghirdetése nagyon fontos. A pályázati kiírások helytelenek, ugyanis nem csak a kerületben élőket kell befogadni, a lakásokat a jelenleginél kedvezőbb bérlő állomány számára kell felajánlani. A kerület családbarát, ami alkalmas arra, hogy innovatív családok költözzenek ide.

A kiírásban a családbarát elvet kell támogatni, legfeljebb ki lehet kötni, hogy előnyben részesülnek a kerületi lakosok, de akinek előnyösebb az ajánlata, azt kell elfogadni. Az önrész és a bérleti díj számítás esetén ez licitálási tényező lehet. Ezek olyan kategóriák, amelyekkel a jelenlegi lakás- és bérlőállományt fel lehet emelni, tehát a program arról szól, hogy részben a fizikai, részben a bérlői portfóliót kell megtisztítani és felemelni. Van egy minőségi bérlakás program. Döbbenetes, hogy 68 db összkomfortos lakás van, a komfortos lakások száma 45 db, és ezek pocsék állapotban vannak. A félkomfortos lakásokról már beszélt. Az összkomfortos lakások esetében egy kicsit magasabb önrészt kell megállapítani, mert amit adnak, annak jobb a minősége is. A lakástörvény nem mondja ki, hogy tűzhelyet és konyhabútort kell biztosítani. Csak csapoló helyet és a főzési lehetőséget. A konyhabútor személyre szabott, amibe nem kell több százezer forintot befektetni. Ha a portfóliót jelentős mértékben fel akarják javítani, annak az egyik tényezője a sokkal intenzívebb pályáztatás. A pályáztatási rendszer nem volt hatékony, amiben sem a hivatal, sem a bizottság nem volt eléggé kezdeményező. Sajnos a Palota Holding ebben az esetben csak a végrehajtó szerepet kapta, amivel kapcsolatban csak jelezte, hogy a folyamatok több hónapig tartanak és az említett tényezők a bürokrácia útvesztőjében elvesznek. Ez rendkívüli veszteséget jelent a vagyongazdálkodásban. A Nyugdíjsház 8 db üres lakásának a meghirdetésével kapcsolatban, ha elkészül a lift, ami 20 millió forintba kerül, az üres lakások egyszeri igénybevétele díja is hozzávetőleg ennyi lesz. Ahhoz, hogy az emeleti lakásokat meg lehessen hirdetni, erre az akadálymentesítésre szükség van. Ha a 8 db lakás meghirdetésére csak hatan jelentkeznek, akkor nem forszírozzák a témát tovább. Ha sokkal többen jelentkeznek, akkor el kell azon gondolkodni, hogy a nyugdíjas ház programot tovább fejlesszék, ugyanis az Észak-pesti Kórház területén gyors ütemben, 50 db lakás alakítható ki. Fontos téma és a jövő heti képviselő-testületi ülésen szerepelni fog az ÉPK területén idősek otthonának és demens gondozóház létesítése című program. A bizottság nem jelölt ki semmiféle olyan programot, ami alapján elő- és utókalkulációt lehetett volna megállapítani annak érdekében, hogy el lehessen dönteni, megtérül-e az, ha a lakásokra 2,5 millió forintot költenek. Nem dolgozott ki semmilyen szabályt, amivel a problémát kezelni lehetett volna. Harmadik nagy fejezete a lakásprogramnak, hogy a lakhatás szempontjából, közösségellenes magatartást tanúsító bérlőkkel mi történjen. Ez egy nagyon nehéz téma, amit cipelnek magukkal. Azt mindenki tudja, hogy egy bérlő képes egy udvar vagy egy teljes lépcsőház életét megkeseríteni. Nem csak a saját vagyon védelme, hanem a magántulajdon védelme érdekében is szükség van erre a problémára megoldást találni. Szükség van egy lakhatási probléma térkép elkészítésére, ami természetesen a személyiségi jogok szempontjait figyelembe veszi, de a túlnyomó többség érdekében valamilyen lépéseket tenni kell. A portfólió jelentős mértékű feljavítását szolgálja az, ha a nem túl nagyszámú, de annál hangosabb és veszélyesebb, deviáns magatartást tanúsító bérlőkkel foglalkoznak. Ezek egybeesnek azokkal a kiürítési folyamatokkal, amelyeket az elmúlt időszakban végrehajtottak. A legjobb a Szociális és Rehabilitációs Alapítvány modellje, azt kellene kibővíteni. A lakásvásárlás egy kicsit utópia, de mégis ebben kell gondolkodni, amit forrás hiányában még nem tudnak megtenni. Remélhetőleg 2014-től, ha javul a gazdasági helyzet, vásárolni tudnak. A felújítási standardnak pontosnak kell lennie, a törvényben előírtakat figyelembe véve. A nem lakáscélú helyiségek esetében a helyzet még elkeserítőbb. A használaton kívüli helyiségek száma 115 db a 356 db bérbe adott helyiséggel szemben, melyekből 70 db helyiség üzleti célra alkalmatlan. Ezek után az önkormányzat közös költséget és minden egyéb más díjat fizet, így a felszámolásuk már régen esedékes lett volna, kéri, hogy ebből a szempontból ne akadályozzák az előterjesztést. Az üzlethelyiségek céljára alkalmatlan helyiségek között pincék, sufnik vannak, a 60 db légópince, melyek után óriási közös költséget fizetnek, és ezek kivonása, akár a társasházaknak 1 forintért való átadása, rendkívüli előnyökkel jár. Ebben egy olyan megtakarítási lehetőség van, amellyel kapcsolatban a hivatal vagyongazdálkodással foglalkozó részlegének és a bizottságnak már régen lépnie kellett volna. Nem csak az üres bérleményekre vonatkozik, hanem a pályázati rendszerre is az, hogy övezetek vannak, amelyek különböző árkatagóriákat határoznak meg.

A Pénzügyi és Jogi Bizottság dönt ebben a kérdésben és sok esetben enged az árból, ami rendkívül hosszadalmas folyamat, és nem helyes irány. A vagyongazdálkodásnak ezt a részét a szabályok meghatározásával át kell adni a Palota Holdingnak. Az nonszensz, hogy I. kategóriába esik az összes nem lakáscélú helyiség, és a buszmegállóban lévő tízszeres áron adható bérbe, ami távolabb van, az a negyedéért sem adható bérbe. Lefelé tudnak engedni, de soha nem tudtak emelni. Az önkormányzat tulajdonában lévő bérleményeket a bérlők hatszoros, sok esetben tízszeres áron adják tovább, amit nem lehetne megtenniük. Több szempont érvényesítésére van szükség, mely a vagyongazdálkodással foglalkozó bizottság feladata lett volna. Az üres bérlemények esetében az árverési rendszerre kell áttérni, a jelenlegi övezetek helyett is az árverési rendszert kell alkalmazni. A minimális bérleti díjakat kell meghatározni az önköltségi szabályok kidolgozásával, a lehetséges funkciók orientálása érdekében ösztönző rendszereket kell kidolgozni és intenzív marketing tevékenységeket kell folytatni a hatékony hasznosítás érdekében. Vannak városfejlesztési- és egyéb fejlesztési eszközök. A Zsóka u. 2-4-6. sz. alatti épületek tanulsága és az elemzések mutatják azt, hogy sokkal proaktívabb üzletfejlesztési programmal lehet fellépni és ennek érdekében javasolja létrehozni egy üzletfejlesztési alapot. Van egy olyan program rész, amelyet a Palota Holding is végig tud vezetni, de elképzelhető, hogy erre más szakértők megbízását is javasolni fogja. Az alacsony kihasználtságú, súlyosan alulhasznosított, illetve üres ingatlanok jegyzékének az összeállítását és a hasznosítást támogató program indításáról van szó. Ilyen a Bocskai utca-Illyés Gyula utca sarkán lévő földszintes épület, amiben 5 db lakás és egy 1 db üzlethelyiség van. A mellette lévő épületek mutatják, hogy az övezeti előírások alapján ennek a 3-4-szerese építhető a telekre. Abban az esetben, ha az ingatlant fokozatosan felszabadítják, akkor 2014-2015-től, amennyiben az ingatlanpiac helyzete javul, erre hasznosítási javaslatot lehet tenni és egy komoly portfóliót kell összeállítani. A felsorolt elvek alapján és a Palota Holding által végzett felmérések alapján készült a program, melyben a vitatható pontok csak a határidők lehetnek.

Donga Árpádné: Kérdések, hozzászólások következnek.

Szilvágyi László: Azért jelent meg az ülésen, mert arra számított, hogy a témáról fognak beszélgetni. Nem köti a frakciófegyelem, ezért nyugodtan fogalmazhat keményebben. Nem ismeri Polgármester úr bioritmusát, de talán fel kellene ébrednie. Amit mondott, az gyönyörűen hangzott, de elfelejtenek apróbb tényezőket. Polgármester úr több tíz millió forintért behelyezett „kettő darab ejtóernyőt”, akik ezek szerint eddig nem csináltak semmit. Ebben az évben folyamatosan azt hallotta a bizottság, hogy a Palota Holding folyamatosan felújítja a lakásokat, ugyanakkor erre a célra a költségvetésben nulla forint volt elkülönítve és már a X. módosításnál tartanak. Amit polgármester úr mondott, annak a hitelessége a zéró felé konvergál és annyi vezetői kompetenciája sincs, hogy „a sarki fűszerest elvezesse”. Sajnos 40 éves kora felé, sokkal hasznosabban el tudja tölteni az idejét. Köszöni a meghívást, de nincs miről beszélni. Folytassák a saját dolgaikat, de fel van háborodva, hogy ilyen szinten „hülyének néznek egy képviselőt”, amit majd igyekezik feldolgozni.

Szilvágyi László 9.00 órakor távozik az ülésről

Szabó Anna: Polgármester úrtól kérdezi, hogy a jövőben a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottságnak milyen feladatokat szán? Az előterjesztés 9. oldalán fel vannak sorolva a bizottság feladatai, de az elhangzott témérdek elmarasztalás alapján úgy tűnik, mégsem tudják. A 12. oldalon, a 26/2003. rendelethez kapcsolódóan az áll, hogy „az eltérő időpontokban kötött bérleti szerződések miatt egymástól különböző jogosultságok egységesítési feltételeit rendeleti úton szükséges megteremteni”. A gyakorlatban ezt hogy gondolják megvalósítani? Mennyi átfutási időt terveznek erre a célra és mennyi lesz a kifutási ideje? Nem érti, hogy lehet a felsoroltakat szintézisbe hozni?

A következő bekezdésben az áll, hogy „a szociális bérlakásként hasznosítható ingatlanok körét célszerű korlátozni”. Sok szerződést megkötöttek 1 éves, határozott időtartamra, melyeket a jövőben ne hosszabbítsanak meg? Hogy képzelik el a gyakorlati megvalósítását? A lakáscserék lehetőségeinek a szabályozásával kapcsolatban is kérdések merültek fel benne, ugyanis rengeteg igény merült fel a cserére, mindenki kisebb lakásba akar költözni, de nincsenek kisebb lakások. Ezt szabályozással hogy lehet megoldani? A 42/2003. önkormányzati rendelettel kapcsolatban piaci és üzleti szempontból egyetért a felsoroltakkal, de mint a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság tagja elgondolkodott azon, hogy azoknak az embereknek az élete, akik szerződés nélkül maradnak, hogy oldható meg? A fiatal családok lakáshoz juttatása, illetve a „Röptető programok” esetében történt-e felmérés arra vonatkozóan, hogy mekkora igény merült fel az ilyen jellegű lakásokra? Polgármester úr említette, hogy a bérleti díjakhoz nem kíván hozzányúlni, de ahol mégis szükséges, hány százalékos emelés várható? A 10. oldalon fel vannak sorolva azok a munkák, amelyeket külső kivitelezőkkel kívánnak elvégeztetni. Sokat spórolhatnának azzal, ha a Palota Holding saját munkacsoportját bővítenék ki annak érdekében, hogy a szükséges munkákat teljes körűen el tudják végezni.

Báder György: Képviselő és a Palota Holding Felügyelő Bizottságának a tagja. A bizottság tagjai, érzése szerint azt hiszik, hogy amit polgármester úr elmondott, ellenük szól. A probléma, hogy két év alatt nem sikerült előrejutni. Nem az a fontos, hogy eddig ki mit tudott csinálni és mit nem. Ez egy vagyongazdálkodási program, melynek a célja, hogy elsősorban gazdaságosabban, jobb minőségben és sokkal fegyelmezettebben használják ki a lehetőségeket. Polgármester úr említette, hogy 200-300 millió forint kellene évente ahhoz, hogy a lakásokat rendbe rakják, ehhez képest a Palota Holding évente 500 millió forintos veszteséggel dolgozik. Ebből a veszteségből kellene lefaragni, de erre valamilyen megoldást kell találni. Véleménye szerint sokan úgy gondolják, hogy a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság és a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Csoport a hivatalon belül egy másik hivatal. Ez egy komplex téma, nem lehet külön venni a lakást és üzlethelyiséget, ugyanis a vagyonról van szó.

Vizér Klára: Polgármester urat hallgatva, igyekezett úrinőként viselkedni. Köszöni elnök asszonynak és vezérigazgató úrnak, hogy lehetővé tették, hogy a bizottság rendkívüli ülésen tárgyalhassa tovább az ingatlangazdálkodási programot. Nagyon örülne, ha az SZMSZ-t módosítanák és Báder György képviselő beülne a bizottság zárt üléseire, ahol órákon keresztül tárgyalják a lakások bérbeadását. Az ülésen megreformálhatná ennek a „renyhe, tunya és tudatlan társaságnak” a munkáját, belülről kritizálva azt, amit nem ismer. A korábbi ülés reggel 9-től délután 17 óráig tartott, ezért kérte, hogy ezt a témát külön tárgyalják meg, ami méltó a témához. Az előző ciklusban a Tulajdonosi, Vagyonkezelési és Közbeszerzési Bizottságnak a tagja volt, ezért van némi fogalma a kerület tulajdonosi ügyeiről. Kikéri magának azt, hogy kioktassa bárki is a témában. A bizottság nevében kikéri, hogy ostorozzák azért, mert „ezt is a bizottságnak kellett volna megtennie”. Fel tudja sorolni azt, hogy a bizottság mit tett önként vállalt feladatként és mit kapott érte. Az előterjesztések értékelésénél látták, hogy a bérbeadásokat szabályozó rendelet több sebből vérzik, ezért az átfogó koncepció megszületéséig finom hangolásokat javasolt. A bizottság az első perctől kezdve bevonta a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Csoport munkatársait és a Palota Holding vezetőit, többször egyeztettek a törvényeket többször átvizsgálva, melynek alapján elkészült az anyag, amelyet akár társadalmi vitára is lehetett volna bocsátani. Sajnos a folyamat itt leállt, ugyanis megkapták az első nagy fejbevágást, hogy mit képzelnek, senki nem kérte tőlük a rendeletalkotást. Ez egy önként vállalt feladat volt. A második kezdeményezésük az volt, hogy elősegítsék a Nyugdíjasházban lévő üres lakás kiutalását, de először meg akarták érteni, hogy kik laknak ott, mennyit fizetnek és milyen alapon. Javasolták, hogy pályázat útján nézzék meg, mekkora igény van ezekre a lakásokra, de ha a rendeletben foglaltaktól nem lehet eltérni, akkor mi a helyzet a bentlakó többi 30 lakóval?

Ezt az ellentmondást szerették volna feloldani, mellyel kapcsolatban a korábbi két vezérigazgató komoly számításokat végzett. Már éppen a célban voltak, amikor Polgármester úr ismét közölte velük, hogy azonnal álljanak le, mert ezt a munkát nem adta ki feladatul és mit képzelnék, hogy ezzel a dologgal foglalkoznak. Ezek után kikéri magának, hogy azt hallják, a bizottság mi mindent nem végzett el, ami pedagógiaileg, vezetésileg és emberi kapcsolatok szintjén sem elfogadható. Vagy mondja azt Polgármester úr, hogy csinálják és köszöni, amit eddig csináltak, kritizálja meg ha kell, de azt, hogy a munkájukat bevágja a sarokba, majd számon kéri, hogy mit miért nem csinált meg a bizottság, elfogadhatatlan. Ki fogja gyűjtetni, hogy a költségelví lakáspályázaton megnyert lakások bérlői közül hányan kérték a bérleti díj szociális alapúra változtatását. A lakáspályázattal kapcsolatos megjegyzéseket is visszautasítja. Elég lett volna, ha a bizottság azt az utasítást kapja, hogy a lokálpatrióta elvektől térjenek el, de ez nem történt meg. Szociális alapú lakáspályázat nem volt, hiszen követték az utasítást azért, hogy színesítsék és fizetőképesebbé tegyék a lakásbérlők körét. Nem tartja helyénvalónak azt a vádat, hogy a bizottság miért a kerületben élőket részesítette előnyben. A bizottságnak jelezni kellett volna, hogy ez a jövőben ne így legyen, bár ez ellentmond a lokálpatrióta hozzáállásnak, de ezt Polgármester úr nem tette meg. A lakáspályázatok pontosan azokat a kikötéseket tartalmazzák, melyekkel feltehetően azokat a bérlőket találják meg, akikkel jól lehet együttműködni. Számára új színfolt és meglepődve hallja, hogy azokat az embereket kell preferálni, akik kötődnek a kerülethez, itt dolgoznak és a gyerekeiket is itt járatják iskolába. A bizottság a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Csoport munkatársaival és a Palota Holding szakembereivel alaposan áttekintett minden pályázati kiírást. Ha a bizottság ennyit mulasztott és hibázott, akkor Polgármester úr kivizsgáltatta azt, hogy ki volt az, aki a lakások felújítására nulla forintot terveztetett be? Lehetséges, hogy ennek az volt az oka, hogy megvárják, amíg egy hónapon belül átvilágítják a Palota Holdingot, de ez sajnos nem történt meg. Ha valóban ez miatt kapott nulla forintot a Palota Holding, akkor valaki súlyos mulasztást követett el. Nem olyan lakásokról van szó, amelyeket jó minőségben és jól fizető bérlőknek rögtön bérbe lehet adni, megörököltek egy 50 éves lakásállományt. Ez szociális és társadalmi kérdés, nem üzleti vállalkozás, ha építenek, az üzleti vállalkozás kérdése. Az adottság, hogy a hozzávetőleg 2 200 db lakásból hozzávetőleg 1 500 db lakásban határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők laknak, akiket nem lehet kitenni. Ezekről a dolgokról beszélni kell, de roppant körültekintően. Elvben egyetért azzal, hogy a szociális gondolkodást el kell választani a lakásgazdálkodástól, de akkor a bécsi modellt követve ki kell mondani, hogy adott lakás bérleti díja 60 000 forint, ami tartalmazza a közös költséget is. Halkan megjegyzi, hogy eddig mindenki azt mondta, - a Palota Holding előző két igazgatója is – hogy a közös költséget nem lehet a bérleti díjba beépíteni. Meg lehet emelni a bérleti díjat, de akkor a Szociális és Egészségügyi Irodának a keretét is további 100-200 millió forinttal emelni kell és akkor nem éri az a vád a szociális ágazatot, hogy ismét szórja a pénzt. Dönteni kell és kijelenteni, hogy a Palota Holding legyen egy profil tiszta vállalkozás, a Szociális és Egészségügyi Iroda pedig havonta lapátolja a 30-40 000 forintot a bérlőknek. A tézise az, hogy a lakásállomány egy 50 éves örökség, ahol közel 1 500 db lakásban határozatlan időtartamú szerződéssel rendelkező bérlők laknak. Akiknek határozott időtartamú bérleti szerződésük van, a bizottságnak köszönhető, mellyel kapcsolatban remélhetőleg Polgármester úr is elismeri a bizottság innovatív és következetes döntéshozatalát. A lakás felújításokkal kapcsolatos megjegyzés is érdekes volt, ugyanis közös megegyezés alapján arról volt szó, hogy csak felújított lakásokat adnak bérbe. Azzal kapcsolatban nem tud véleményt mondani, hogy a felújítások mennyibe kerülnek, de azt problémásnak tartja, hogy továbbra is olyan vállalkozók nyerik el a munkákat, akikkel szemben minőségi kifogások vannak. Tudomása szerint erről a bizottság a következő ülésén fog tárgyalni. Arra, hogy a lakások bérbeadása felújítás nélkül hogy történjen, több lehetőség van, de pontosan le kell írni, hogy mi a feladata a Palota Holdingnak és mi a bérlőnek. Tudatosan leállították a Palota Holding kérésére azt, hogy a lakásokat felújítás nélkül adják bérbe, arra hivatkozva, hogy a felújítások költségét a bérleti díjba nem tudják elszámolni.

Azt is rögzíteni kell, hogy mi történjen, ha a család felújítja a lakást, de időközben a családfő esetleg meghal, vagy elvesztik az állásukat. A Palota Holdingnak a feladata a felsoroltakat megoldani, nem a bizottságé, de véleménye szerint erre fel kell készülni. Egyetért azzal, hogy a lakásokat újítsák fel a bérlők. A lakáscserével kapcsolatban eddig sajnos nem volt lehetőség a cserére, ugyanis a Palota Holdingnak nincs pénze a felújításra, de van egy minimál felújítási program, mely magába foglalja a villamosvezetékek, a víz- és gázvezetékek és a kémény felülvizsgálatát és javítását, plusz a bejárati ajtó cseréjét, amihez ragaszkodott. Egy 2005-ben született szerződés szerint a bejárati ajtó javítása, karbantartása, esetleges cseréje a bérlőt terheli, amire nem lehet hivatkozni, mert ez a tulajdonosnak a kötelezettsége, és erre a célra a Palota Holdingnak, a tulajdonosnak keretet kell biztosítani. Minden más kötelezettségről meg kell állapodni a bérlővel, és akkor készülhet előterjesztés, ha a bérlő nyilatkozott arról, hogy elfogadta az őt terhelő kötelezettségeket. Az igények folyamatosan érkeznek, és amíg az elmaradt átfogó átvilágítások elkészülnek, addig is az emberek problémáján próbáljanak meg segíteni úgy, hogy az két év múlva is vállalható legyen. A bizottságot érintő vádakot visszautasítja. A bizottságnak, a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Csoportnak és a Palota Holdingnak megköszöni, hogy a rendelkezésre álló, beszükkült mozgástérben is tisztességgel eljárta. A koncepciót támogatja, szeretné, ha bérlakásokat is építenének. Polgármester úr figyelmét felhívja arra, mérlegelje, hogy sokan jelezték, a bérleményüket meg szeretnék vásárolni. Javasolja azokat a lakásokat piaci alapon eladni, ahol a bérlő 40 éve a lakásban lakik, tisztességesen karbantartja, így az önkormányzatnak nem kellett rá költeni. Ha húsz ember vásárolja meg a bérleményét, akkor a befolyt összeget egy új bérlakás építési programba fektethetik. Nagy hiányossága az elmúlt 2 évnek, – és Polgármester úr sem követelte meg, – hogy a Palota Holdingban nem történt meg a lakások felmérési programja, melynek alapján láthatóvá vált volna az, hogy a 2 200 db lakás milyen állapotban van, és azokra milyen javaslatot lehetett volna tenni. Ez közös mulasztás, senkire sem mutogat. Erre időt és pénzt kellett volna szánni, utána felelősen lehetett volna a vagyonról beszélni, de ez nem történt meg, amelyért 1/20-ad részben felelős, mint képviselő. Ha az átvilágítás megtörténik és javaslatot tesznek, akkor lehet a hatáskörökről beszélni. Álláspontja szerint a hatásköröket úgy kell megosztani, hogy a tulajdonos képviselőjében és politikusként szeretné a bérlőkijelöléstől a kilakoltatásig a folyamatot a hivatalban látni, közel a politikai vezetéshez, mert ez társadalompolitikai kérdés. A szerződéskötés is a hivatalban történjen meg. A Palota Holding továbbra is végezze a lakások ellenőrzését, a felújításokat, elsősorban a felmérést, a karbantartásokat, intenzíven a társasházkezelést és az üzlet portfóliónak a menedzselését azzal a feltétellel, hogy a Palota Holding előterjesztése alapján a Pénzügyi és Jogi Bizottságnál maradjon az a döntés, hogy milyen üzleti tevékenységet folytathatnak az üzlethelyiségekben. Az 1. határozati javaslatot nem tudja támogatni. Az összes többi határozati javaslatot célszerű elfogadni. Véleménye szerint a Palota Holdingot meg kellene bízni azzal, hogy adott határidőn belül mérje fel az ingatlanállomány műszaki állapotát, majd tegyen javaslatot. Amíg a felmérés nem történik meg, javasolja, hogy a feladatmegosztás az általa vázoltak alapján működjön.

Donga Árpádné: A lakáspályázatás miért nem volt hatékony? Csepel Önkormányzata büszke arra, hogy felújítási kötelezettséggel 20 db lakást hirdet meg. A kerületben 40 db lakást újítottak fel úgy, hogy a Palota Holdingnak nulla forint volt a felújításra elkülönítve. Működésük kezdetén észrevették, hogy azok, akik piaci alapon nyerték meg a lakást, rögtön szociális alapú bérleti díjat kértek. Polgármester úr aláírta a pályázatokat. A költségelví lakáspályázatok esetében feltüntették, hogy a nyertesek 3 évig nem fizethetnek alacsonyabb bérleti díjat. A pályázaton elnyert lakások esetében senki nem kérte a szociális alapú bérleti díjat, mert 3 évig vállalta a költségelví bérleti díj fizetését. A korábbi ciklusban folyamatosan visszaléptek, nem voltak költségelví bérleti díjak. A 4. oldalon szerepel, hogy 171 db bérlakást elbontanak. Ezek szerint a felmérés már előrehaladt, de honnan lesz erre pénz? Ha nulla forinttal működik a Palota Holding, hogy lesz kivitelezhető? Nem fog működni az, hogy a bérleti díjba beépítik a közös költséget is.

A komfortos lakások közül 57 db áll üresen, melyek szükséglakások. Nincs ennyi szükséglakás. Az előterjesztésben szerepel, hogy a lakáspályázatok felesleges megszorításokat tartalmaznak, de amikor aláírta Polgármester úr a pályázatokat, miért nem kifogásolta? Az is szerepel az anyagban, hogy a gyenge minőségű lakások nem teszik lehetővé a pályázatát. Az sem valós tény, hogy az ingatlanok bérbeadása 4-5 hónapot, vagy ennél hosszabb időt vesz igénybe. Kidolgozták, hogy mennyi legyen a szociális és költségelví bérleti díj összege, de a Nyugdíjsházzal kapcsolatban is készítettek javaslatokat, melyeket be tud mutatni. Miért nem ültek össze és tárgyaltak róluk? Polgármester úr miért nem jelezte, hogy hibásak a javaslatok? Visszautasítja azt, hogy Polgármester úr a bizottságra olyan döntési jogköröket akar terhelni, amelyek pénzzel kapcsolatosak.

László Tamás: Hibás számításokról van szó.

Vizér Klára: Illusztrálni szeretné, hogy a Palota Holdinggal hogy zajlanak a finom hangolások. Az a sommás megállapítás van érvényben, hogy a bérbeadás 4-5 hónapot vesz igénybe. A bizottság minden alkalommal megkérdezi a lakásgazdálkodással foglalkozó csoport munkatársait, hogy ha a bérlőnek március 31-én jár le a szerződése, miért szeptemberben terjesztik elő? Azért, mert a Palota Holdingtól, a rendeletben foglaltak szerint 60 nappal korábban kiértesítik a bérlőt arról, hogy le fog járni a bérleti szerződése. A bérlő két dolgot tehet, vagy leadja a lakást, vagy ha meg kívánja hosszabbítani a szerződést, be kell fáradnia a hivatalba. A Palota Holdinggal jó a munkakapcsolatuk, ezért a kérésükre már 90 nappal korábban küldik ki az értesítést. Az értesítésben nincs leírva, hogy ha a bérlő meg akarja hosszabbítani a szerződést, akkor egy hónappal korábban kell leadniuk az igazolásokat. Sajnos a bérlők az utolsó nap adják le az igazolásokat, és sok esetben kiderül, hogy az igazolások nem megfelelőek. Az idő múlik, és ez az oka annak, hogy a bérleti jogviszonyok meghosszabbítása hosszabb időt vesz igénybe. A tulajdonosnak joga van ahhoz, hogy lássa a bérlőt, megnézzék az igazolásokat stb.

László Tamás: Szabó Anna bizottsági tag azt kérdezte, hogy az ingatlangazdálkodásban milyen feladataik lesznek? Világos, hogy az önkormányzatnak a szabályokat és a rendeleteket kell megalkotni, nem operatív munkát kell végezniük. Ugyanez vonatkozik a lakásgazdálkodásra. A kezdő és a végső döntésnek az önkormányzatnál kell lennie, de az összes többi tevékenységnek szabályozott módon a Palota Holdingnál. Amiről Vizér Klára alpolgármester asszony beszélt, pontosan megmutatja, hogy a bérlő nem tudja, hogy miért kell bejönnie a hivatalba és miért a Vagyongazdálkodóhoz. A folyamatban minden lépés meg van bonyolítva. Az alapvető probléma, hogy a bizottság valóban azt hiheti, itt valamiféle kompetencia kérdéssről van szó. A tulajdonos nevében a vagyongazdálkodásnak kell minél erőteljesebb jogosítványokat adni. Az, hogy a Vagyongazdálkodó jelenleg egy közbelső, postás szerepet tölt be, helytelen. Van egy alapvető helyzet. Hozzávetőleg 2 200 db lakás van, amiből évente 10 % mozog, 10 % üresen áll. Mivel az önkormányzat az összes lakást nem tudja felújítani, ezért a felújítási kötelezettséget meg kell osztani, melyekre szabályok kell, hogy vonatkozzanak. Meg kell reformálni a bérleti díj számításokra vonatkozó jogosítványokat és szabályokat, az önkormányzat abszolút kötelezettségét. Világos, hogy a 10 %-kal tudnak csak valóban foglalkozni, az összes többi lakás esetében a szerződések többfélék, van olyan, amit 1960-ban írtak alá. A szerződéseket meg kell újítani az új szempontok figyelembe vételével. A régi szerződésekre az új szabályok nem vonatkoznak, csak a Ptk., a Lakástörvény stb. Hatékony változtatásokra van szükség, hogy az önkormányzaton ne koloncként legyen a lakásállomány. A megújulás jelenleg lehetetlen és csúsznak lefelé. Az 1 éves szerződések nem életszerűek, csak ideiglenesen lehet alkalmazni. A lakásnak stabil dolgot kell jelentenie, de átmeneti állapotban vannak. A jogcím nélküli lakókra vonatkozóan világos szabályokat kell hozni, a jelenlegi rendelet erre nem alkalmas. A „Röptető programmal” kapcsolatban fiatal családok keresik fel azzal a kéréssel, hogy felújítanák a lakást, de ne kössék ki, hogy 5 évig a kerületben lakjanak.

A kertvárosból is ugyanannyian költöznek el – évente a lakosságnak 3 %-a, – , mint a lakótelepekről. A rendszerváltás óta 100 000 lakosból már csak 79 000 lakos van a kerületben. Ez óriási problémára mutat, mert nem tartják élhető helynek a kertvárost sem és leginkább azokat a lakásokat nem, amelyeket a visszaköltözni vágyóknak tudnak felajánlani. Ebben a témában jelentős lépéseket kell tenni. A karbantartásra és a hibaelhárításra saját kivitelező csoport működik, amelyek alkalmasak az asztalos-, a burkolási-, az elektromos- és szakipari szerelő munkákra, de teljes épületek felújítására nem. A mintafelújításokat már nem tudják elvégezni, mert az jelentősebb vállalkozási tevékenységet igényel. Örülne, ha fel tudnák fejleszteni ezt a brigádot a mintafelújítások elvégzésére, mert a 27 %-os Áfa óriási teher. Folyamatosan megküzdött – például a Répszolg esetében – a rezsi órabérért. Folyamatosan figyelni kell a verseny fenntartására is. Ha egy ilyen szervezetet mintaszerűen létrehozunk, ami egyre inkább a versenyképtelenség szintjére jut, nem fogják tudni a szükséges követelményeket fenntartani vele szemben. A 27 %-os Áfa csökkenés óriási rést tartalmaz, amit folyamatosan figyelni kell. A bérbeadói rendelet átfogó módosítása most remélhetőleg be fog következni, melyben azokat az elveket kell érvényesíteni, amit a program elvként megfogalmaz. Alapvető átalakítás szükséges, a Palota Holding, az önkormányzat, mint tulajdonos, jelen bizottság és a hivatal szervei közötti világos munkamegosztást kell végrehajtani. A Vizér Klára alpolgármester asszony által elmondottak világosan megmutatták, hogy a bérlő számára a folyamat átláthatatlan. A Palota Holdingot meg kell erősíteni a tulajdonosi szemléletében, az önkormányzat részéről meg kell hozni a világos szabályokat, azokat rendeletbe foglalni és folyamatosan ellenőrizni. Ez a feladata a tulajdonosnak. A programban található hatásköri átszervezéseket gyorsan meg kell tenni. Javasolja a határidőket előbbre hozni. Remélhetőleg a bérbeadói rendeletet a képviselő-testület elfogadja a decemberi ülésen, ezután januárban ki kell írni a pályázatokat a rendeletben foglaltak alapján. Nulla forint felújítási keret volt a Palota Holdingnak, amit a képviselők megszavaztak. A költségvetés tárgyalása egy hónapon keresztül folyt, és arról nem tehet, hogy voltak, akik az egyeztetéseken nem vettek részt. Ezen a tárgyaláson az volt az álláspont, hogy amíg nem látják tisztán a lakások felújításának a folyamatát, addig nem terveznek. Már akkor hiba volt a 2,5 millió forintos költség egy lakás felújítására vonatkozóan. Ha ennyit szánnak egy lakásnak a felújítására, saját magukat hozzák lehetetlen helyzetbe. Az erőmegosztást nem tudták megoldani a bérlő és a Palota Holding között. Az új vezérigazgató jelezte, hogy tarthatatlan az az állapot, hogy 2,5 millió forintot fordítanak egy lakás felújítására. Egy lépéssel előreléptek, ugyanis standardot állapítottak meg, ami a Palota Holding által végzett munka és a maximalizált bérleti díj számítás keretét határozza meg, de többet nem. Olyan szabályokat kell hozni, ami világosan, lakáskategóriánként és méreteként meghatározza, hogy a tulajdonos mit akar. A szociális bérlakások maradnak szociális alapúak, de amint lehetőség van rá, lépésenként, – 40-50 lakásonként – el kell indítani a folyamatot. Ha nem kezdik el a folyamatot, mindenki úgy tekint a Palota Holding által kezelt lakásállományra, hogy az beteg és azokba csak „gyenge” bérlők költözhetnek. Fel kell emelni a rendszert és erről szól a program és a határozati javaslatok is. Javasolja, hogy a bizottság fogadja el az előterjesztést. Óriási előrelépés lesz, ha decemberben a bérbeadói rendelet elfogadják, utána lehet a világos peremfeltételeket megszabni, mint például a nem lakáscélú bérlemények esetében minimális, a lakások esetében maximális bérleti díjakat írni ki. Világos, egyszerű szabályokat javasol. A most kiosztott anyagban nincs újdonság, az előterjesztést határidőre, sőt hamarabb osztották ki. A lakásállomány átvilágítása folyamatban van, a vége felé tart. A 171 db bontásra ítélt lakás a gazdaságosan nem felújítható kategóriába tartozik, a gazdaságosan felújítható lakásokat meg kell vizsgálni, hogy röptető lakásként kiajánlíthatók-e olyan fiataloknak, akiknek később a továbblépésüket kell elősegíteni. Ennek valójában egy nyomon követésnek kell lennie, ezért a rendszernek nem kell stabilnak lennie. A bérlakás állomány jelenleg be van állva, rögzülve, amin változtatni kell, és a lakás- és a bérlőállomány portfólióján is javítani kell. A kerületnek családbarátnak kell lennie, amit meg kell hirdetni. Meg kell állítani a kerületből való elköltözést, aminek az egyik eszköze lehet a „Röptető program”.

Az előterjesztés sok olyan tényezőt tartalmaz, ami a kerület társadalmi, szociális összetétele alapján, hihetetlenül fontos. A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottságra azért mutatott rá, mert ezeknek a kezdeményezéseknek tőlük kellett volna kiindulni. A bérbeadói rendelet átfogó módosítása jelen programban szerepel, de amit a bizottság javasolt, abban csupán a bekezdések és szavak átrendezése szerepelt. Az új vezérigazgatónak hozzávetőleg 9 hónapot vett igénybe, hogy az egész rendszert átlássa, és közben a mindennapi feladatokat is el kellett látnia. A lakásállomány átvilágítása megtörtént, gyakorlatilag arra épült a program. Ha ezt most a bizottság elutasítja, az összes további folyamatot ellehetetleníti.

Donga Árpádné: Polgármester úr vezeti a hivatalt, neki kellett volna tudnia, hogy a Palota Holdingnak a felújításra nulla forint van betervezve, most mégis visszamutogat, hogy azt a képviselő-testület megszavazta. Pontosán ezért fontos az, hogy megfelelően „nyomják a gombot”. Polgármester úr emlékezhet rá, hogy a tavalyi év folyamán, a költségvetés elfogadásánál, a Pénzügyi és Jogi Bizottság elnöke fel volt háborodva, hogy mernek módosítót benyújtani Polgármester úr ellen. Ön vezeti a hivatalt, és nem tud mit mondani, ha ez Önnek megfelelt.

László Tamás: A Palota Holding a legszükségesebb munkákat a rendelkezésre álló keretből elvégezte, és ezt a fejlesztési alapból egészítik ki. A lakások felújítása a fejlesztési alapba tartozik. Nem 40, hanem 20 db lakást újítottak fel, ami a karbantartási keretből történt, tehát szabálytalanság nem történt. Az átalakításhoz tilos lett volna hozzálátni, lakásonként 2,5 millió forintért. A Palota Holdingot csődbe viszi, és a teherviselés elosztását nem teszi lehetővé. Eddig azért nem tudtak lépni, mert az átlátás szempontjai mostanra alakultak ki. Nem egyszerű a kérdés, hogy a lakáskiürítések révén halmozódott fel az üres lakások száma. Most jött el az ideje, hogy léphessenek, nagy veszteség nem halmozódott fel. Sajnos az összkomfortos lakások között is rengeteg lelakott állapotban van. Vezérigazgató úrtól azt kérte, hogy készíttessen jegyzéket a 198 db üres lakásról, ami ne legyen teljes körű, de el kell kezdeni és folyamatosan frissíteni kell. Az előterjesztés olyan tényezőket tartalmaz, amit a társadalompolitika, a szociális helyzet, az elköltözés és az elöregedés alapján kell meghatározni. Fiatal családokat kell a kerületbe vonzani, és ha az segít, hogy nem kötelezzen senkit se a kerületben 5 éves lakásra, akkor ezt kell alkalmazni. A bizottság valójában a konkrét ügyekkel foglalkozik, ami alapján kialakulhatna egy átlátás a rendszerre, de ez nagyon nehéz. Az, aki a napi ügyekkel foglalkozik, nem biztos, hogy át tudja látni a rendszert. A bizottság ne féltse a kompetenciáját, sokkal fontosabb hogy a rendeletalkotást és a szabályok megalkotását megszavazza, majd az ellenőrzésekben vegyen részt. Ne csináljanak felesleges folyamatokat, ne kelljen döntésekre várni, ugyanis a bizottság munkája is sokkal egyszerűbb lesz.

Donga Árpádné: Az aggálya, hogy a polgármester úr által elmondottak a bizottságot sértették, a leírtakból több mindennel nem ért egyet. A gazdálkodással kapcsolatban kiszámolták, hogy ha a panellakások üresen állnak, a fűtési és egyéb díjak összege évente hozzávetőleg 100 millió forintba kerül az önkormányzatnak. Azzal egyetértenek, hogy a lakásgazdálkodáson változtatni kell. Azzal is egyetért, hogy nem minden esetben felújított lakást kell bérbe adni, de azért cselekedtek így, mert polgármester úr ezt a célt tűzte ki. A Fidesz arcát akarták úgy megmutatni, hogy a bérlőket nem egy ólba akarják költöztetni. Csepel önkormányzata 20 db lakást ad bérbe, amire nagyon büszkék, ehhez képest a XV. kerület 40 db lakást. Az összes lakást úgy írták ki a pályázatra, hogy a 3 éves, határozott időtartamra szóló bérbeadás ideje alatt a bérlő nem kérelmezheti a bérleti díj csökkentését. A polgármester úr által elmondottak nem felelnek meg a valóságnak. Több régi bérlő költségelvű bérleti díjat fizet, és sajnos vannak köztük olyanok, akik a munkájukat elvesztették, ezért a bérleti díj csökkentését kérelmezték. A pályázaton kiírt lakások esetében ilyen eset nem fordult elő.

Dr. Gizur Erik: Két esetben fordult elő, hogy a bérlők, akik 2010-ben pályázaton nyerték a lakást, kérték a bérleti díj csökkentését. A többi esetben, ahol pályázaton nyerték el a lakást, nem fordult elő ilyen eset. Valóban számtalan esetben kérelmezik a bérleti díj csökkentését, de ők nem a pályázaton elnyert lakások bérlői.

Donga Árpádné: Az említett két bérlő a korábbi ciklusban kapták bérbbe a lakást és saját költségükön újítták fel. Azok közül, akik a költségelví pályázaton nyertek, egy bérlő sem kérte a bérleti díj csökkentését.

Báder György: Van arra vonatkozó adat, hogy a bizottság hány lakást adott ki pályázat útján, illetve a pályázaton elnyert lakások esetében van-e tartozásuk a bérlőknek?

Donga Árpádné: Igen, a tartozásokra vonatkozóan vannak adatok, és ahol a bérlők tartozást halmoztak fel, azonnal felmondják a bérleti szerződést. Az utóbbi időben derült ki, hogy több bérlőnek magasabb bérleti díjat kellene fizetnie. Vezérigazgató úrtól kérte, hogy a szerződésbe építsék be, hogy a költségelví bérleti díjat fizetők is nyújtsák be a jövedelemigazolásokot. Ennek az oka, hogy az utóbbi időben bent járt egy bérlő, aki költségelví bérleti díjat fizetett, de már régen piaci alapú bérleti díjat kellene fizetnie. A piaci alapú bérleti díjat fizetőktől nem szükséges bekérni az igazolásokat, hiszen úgyis szólnak, ha csökkenteni akarják a bérleti díjukat. A bizottság ezzel is foglalkozik, ezért nem azt a kritikát érdemelte a bizottság, amit kapott. Nagyon meggondolja, hogy szavaz, és a jövőben még inkább meg fogja gondolni, ha azt kapja, hogy micsoda dolog, hogy a költségvetéshez módosító indítványt mernek benyújtani. Polgármester úr hogy engedélyezhette, hogy a Palota Holdingnak nulla forintot tervezzenek be a felújításokra? Miért mutogat vissza másokra? Vezérigazgató úrtól azt az ígéretet kapták, hogy az egyeztetésekbe bevonja a bizottságot is. Elfogadható-e az a javaslat, hogy az összes adminisztráció a hivatalban maradjon és az összes műszaki tevékenység a Palota Holding feladata legyen?

Dr. Kiss Gyula: A probléma az, hogy az adminisztrációk jó része a hivatalban történik, a műszaki munkálatok a Palota Holdingnál. Korábban feltették azt a kérdést, hogy a szociális alapú bérleti díjat fizető bérlőtől miért kérnek a bérleti szerződés másolatáért 500 forintot? Ez egy felesleges folyamat, hiszen az összes előkészítési munkát, kivéve a szociális gondozói feladatokat, a Palota Holdingnál el lehet végezni és nem küldik a bérlőt sehova se. A bérlőnek a szerződését helyben megnézik, nem szükséges nullás igazolás és más egyéb irat sem. A Főtáv-tól már havonta kapják a tartozásokról az aktuális listát, tehát már az sem szükséges. Mi indokolja azt, hogy a hivatalba legyen az adminisztráció? Nincs értelme a szerződéskötést elválasztani az ingatlan és a bérlő további gondozásától. Az ingatlanok ellenőrzését is a Palota Holding végzi, minden információ ott van. A folyamat jelenleg úgy zajlik, hogy a Városgazdálkodási Iroda kapnak egy levelet, amelyben kérik az ingatlan ellenőrzését és amit a postázás miatt érthetetlen módon 3 héten belül kapnak meg. A helyszíni ellenőrzésről készült jegyzőkönyvet elküldik a hivatalba, ahol előterjesztést készítenek. Minden információ és technikai eszköz és személyzet a Palota Holdingnál van, ugyanakkor a hivatal utasításokkal irányít és előterjesztést készít. Sokkal egyszerűbb, ha mindez a Palota Holdingnál, helyben történne. Az összes dokumentumot a Palota Holding és a Városgazdálkodási Irodán is irattárazzák, ami ismét felesleges folyamat.

Donga Árpádné: Van amivel egyetért, de ez korábban úgy működött, hogy a hivatal adott utasítást arra, hogy egy adott lakást újítsanak fel, annak ellenére, hogy nem tudták, milyen fedezet áll rendelkezésre. Polgármester úr részéről több ilyen levelet látott, amivel valóban nem értett egyet. Eddig is úgy működött a folyamat, hogy a hivatalnak megrendelőt kellett küldeni a Palota Holdingnak arra vonatkozóan, hogy mit újítsanak fel.

A folyamat eddig sem volt jó, ugyanis a Palota Holdingnak kell megmondania, hogy adott lakásban mit kell felújítani. Ebben az évben ilyen levelek már nem készültek, a Vagyonkezelő újította fel azt a lakást, amire véleménye szerint szükség volt. Nem érti miért maradtak el a megrendelések.

Dr. Kiss Gyula: A megrendelések azért maradtak el, mert a hivatal nem rendelt hozzá keretet. A ténylegesen elvégzett munkák bruttó 58 millió forintba kerültek, összetételében és mennyiségében a rendeltetésszerű használat, az életveszélyes helyzetek elhárítása és az volt a fő szempont, hogy a bizottság milyen lakásokat akart pályázatra kiírni. Felvállalták a felújításokat azért, hogy az élet ne álljon meg és azért, hogy további károk ne keletkezzenek.

Donga Árpádné: Megdöbbenő, hogy ha a Palota Holding nem gazdálkodott volna, akkor semmit sem tudtak volna csinálni ebben az évben.

Dr. Kiss Gyula: A legjobb, ha nem foglalkoznak azzal, hogy mi lett volna. Amíg a Palota Holdingnak, mint önkormányzati tulajdonú cégnek van pénze a megtakarítási számlán, addig az ilyen típusú munkákat megrendelő nélkül is el kell végezni. A bizottsággal a kapcsolattartás rendszere jó, amit Zsiska Zoltánné műszaki osztályvezető biztosít. Ebben az évben csak egy tetőnek a felújítása 6 700 000 forintba került. Amit tenni tudnak, hogy körütekintően járnak el, nyilvánosan hirdetik meg a munkákat, az eredményeket közzé teszik és a lehető leggazdaságosabban, jó minőségben végeztetik el a munkákat.

Donga Árpádné: Miért vannak azok a pályázók meghívva, akiknek a munkájával nincsenek megelégedve? A Pázmány P. u. 18/a. sz. alatt két lakást újított fel a Fizóka, amelyek most borzasztó állapotban vannak. Miért nem alkalmazzák a garancia módszerét? Nem reális az, hogy a Fizóka 3 éves garanciát vállal, ami emeli a pontszámait. Azt hallotta, hogy a vizes fal elé rak egy OSB lapot, majd azt megfúrja, hogy szellőzzön. Ki vesz át ilyen munkát?

Dr. Kiss Gyula: A Pázmány P. u. 18/a. sz. épület előzményeit meg fogja nézni. Jelenleg a lakásfelújításokhoz pontos munkaprogramot állítanak össze, ami tartalmazza, hogy milyen munkákra van szükség, milyen mennyiségi adatokból áll stb. Az adatokat m²-re, kg-ra adják meg. A Pázmány P. utcában lévő lakások döntő többsége a múlt században épült, hiába újítják fel, ha nem szigetelik le a talajvíz ellen, akkor továbbra is vizesedni fog a fal. Ha ezt a szigetelést nem rendelik meg, nem reklamálhatnak és borítékolható, hogy a probléma ismét előjön. Sok tényezőtől függ a fal vizesedése, mennyit szellőztetnek, a bútorokat melyik falra teszik stb. A Fizókát azért hívják, mert több céget meghívna, senkit sem zárnak ki. A Fizókéval kapcsolatban már volt több jó tapasztalat is, ilyen a RUP-15 Kft-nek és a Kommunikációs Társaságnak a helyisége, amiket nagyon szépen felújítottak. A garanciával élnek, és konkrétan utána fog nézni a Pázmány P. u. 18/a. sz. alatt lévő ingatlan előzményeinek.

Donga Árpádné: A pályázaton beadott összegek után hogy jönnek ki a pótdíjak? Laska Veronika bérlő esetében 1 100 000 forintért vállalta a lakás felújítását, majd további összegre nyújtott be igényt. Hogy működnek ezek a folyamatok?

Dr. Kiss Gyula: Az előkészítés során nem lehet minden munkarészt előre feltárni és felmérni. Ha a bontásnál felmerül, hogy további munkákra van szükség, azt naplózni kell, de minden munkáról építési naplót vezetnek, műszaki ellenőrrel véleményeztetni, fényképekkel dokumentálni és jóváhagyatni. Ha ez megtörténik, akkor adják ki a pótmunkákra a megrendelést.

Donga Árpádné: Az előfordulhat, hogy az egyik vállalkozó 500 000 forinttal többet ajánl fel, de a másik vállalkozó ugyanezt a pénzt megkapja a pótmunkára?

Dr. Kiss Gyula: Ilyen helyzet nem fordulhat elő, ellenőrzés nélkül semmilyen munka nem végezhető el. A Felügyelő Bizottság erre vonatkozóan is ellenőrzést végzett és mindent rendben talált.

Báthory Erzsi: Vezérigazgató úrtól sok mindent hallottak, hogy mit kellene másképp csinálni. Javasolja, hogy a jó együttműködést figyelembe véve az előterjesztést támogassa a bizottság.

Donga Árpádné: A jó együttműködésnek örül, de amikor Vizér Klára alpolgármester asszonyt kitiltják a Palota Holdingból, az együttműködést már nem látja annyira biztosítottak. Ezt jó lenne tisztázni.

Vizér Klára: Aggályosnak tartja, hogy a javaslataival kapcsolatban semmiféle egyeztetés nem történt. Sajnálja, hogy a bizottsági üléseken „ötletelnek” a Fidesz frakció két ága. Azokat az embereket, akik jó szándékkal foglalkoznak az ügyekkel, a képlékenység állapotában nem hallgatták meg, hanem letettek egy anyagot, amiről nyilatkozniuk kell. A Palota Holding működését senki nem vizsgálta át, ennek ellenére a 2012. évi eredeti költségvetésbe nulla forintot terveztek be állítólág azért, mert amíg a Palota Holding átvizsgálása nem történik meg, addig az önkormányzat nem ad további pénzt a cégnek. Véleménye szerint az akkori beszélgetés – amelynek egyikük sem volt részese – kötelezi őket arra, hogy az átvilágítás megtörténjen. Javasolja, hogy amíg az átvilágítás nem történik meg, és nem ismerik a cég helyzetét, addig semmilyen többletfeladatot ne adjanak a Palota Holdingnak. Az átvilágítás mindenképpen történjen meg, melyet a Belső Ellenőrzési Iroda munkatársai rendkívüli feladatként elvégezhetnek. Az átvilágítás eredményeképpen megismert javaslatok ismeretében a feladatokat lehet úgy megosztani, ahogy Polgármester úr javasolja. Addig a finomhangolásokat végezzék el, mert az élet nem állhat meg, a rendeletmódosításokat készítsék elő. A feladatok megosztása úgy lenne célszerű, hogy az adminisztrációs munkák továbbra is az önkormányzatnál maradjon, mert az előzmények is helyben vannak, az épületállomány menedzselése a Palota Holdingnál legyen. Az átvilágítás megtörténte után vissza lehet térni a felelősségi körök megosztására, ami már szilárd alapon állhat. Képviselőként még mindig nem látja a Palota Holdingnál zajló folyamatokat, ami még mindig ködös számára. Nem azért javasolja az átvilágítást, hogy az időt húzza, de ha mégis megtörtént, akkor vizsgálják meg az arról készült jelentést. A határozati javaslatok közül az 1-es pontot nem tudja támogatni.

Dr. Kiss Gyula: A Palota Holdingnál korábban több vizsgálat is folyt, többek között a Belső Ellenőrzési Iroda által is.

Donga Árpádné: A bizottságnak korábban volt egy több oldalas kérdés sorozata, amire törvényességi észrevételt kapott. Javasolja, hogy ezekre a kérdésekre ismét térjenek vissza, mert azokra korábban nem kaptak választ.

Szabó Anna: Báder György képviselőnek jelzi, hogy a korábban készült belső ellenőrzési jelentés teljes mértékben alátámasztotta a bizottság addig végzett munkáját. A bizottsági üléseken elhangzottak azok a tényezők, amelyek a belső ellenőrzési jelentésben is szerepelnek. Erre vonatkozóan sok kérdése volt a bizottságnak, amire nem kaptak választ.

Vizér Klára: A korábbi belső ellenőrzési jelentés alapján készülnie kellett egy intézkedési tervnek. Ha a korábbi vizsgálat óta eltelt egy év, akkor javasolni kell a polgármesternek, hogy a Belső Ellenőrzési Iroda jelentése alapján készült intézkedési tervet egy utólagos vizsgálat kövesse. Azt nem tudják, hogy az intézkedési tervben foglaltak megvalósultak-e.

Dr. Kiss Gyula: Az intézkedési tervet 2011. május-júniusban, majd a végrehajtást is megtárgyalta a képviselő-testület. A belső ellenőrzés a jövő évi tervébe már beépítette az ismételt ellenőrzést is. A belső ellenőrzési vizsgálat a működés jogszerűségét vizsgálja, amiről beszélnek, az a működés célszerűsége, az előterjesztés is ezt tartalmazza. Lehet ismét belső ellenőrzést kérni, de a célszerűséget, ami szakmai kérdés, nem vonják be a vizsgálati körbe. Ha az önkormányzat hatályos rendeletei a jelenlegi állapotukban maradnak, akkor a vizsgálat is a jelenlegi állapotnak a megfelelőségéről szól legfeljebb. A belső ellenőrzés megállapíthatja, hogy a jelenlegi jogszabályok alapján működik a rendszer, de nem fogja azt mondani, hogy az jó vagy nem, mert a rendeletet nem fogja kritizálni. Ezen már túl vannak, amikor megállapították, hogy a Palota Holdingnál az egyedi nyilvántartó kartonok nincsenek kinyomtatható állapotban, de arra nem terjedt ki a vizsgálat, hogy a bérlő az ügyének az intézése során hányszor megy oda-vissza a hivatalból a Vagyonkezelőbe.

Vizér Klára: Kiderült, hogy készült el az anyag és a probléma, hogy nem lett minden érintett fél megkérdezve. Kialakult egy koncepció, mellyel kapcsolatban az elhangzott kinyilatkoztatások valóságalapja megkérdőjelezhető. Egy-egy benyomásból és szubjektív élményből messzemenő elképzelések születnek, holott arra lenne szükség, hogy a témát részletesen megtárgyalják. Politikusként és a tulajdonos nevében eljárva kimondja, hogy a célszerűség szempontjából, mielőtt a folyamatokat megváltoztatnák, a Vagyonkezelővel a kapcsolatot át kellene gondolni. Jelenleg kinyilatkoztatások vannak. Politikusként a tulajdonosi jogokat az ügyintézés részével szeretné, ha a hivatalban maradna. Mindenre van példa, és minden településre, minden bérlőállományra meg kell találni a legcélravezetőbb módszert. Mindenki hibás abban, ami a bérlőkkel történik. A bizottságnak semmi köze sincs a Palota Holding és a Vagyon- és Lakásgazdálkodási Csoport közötti munkamegosztáshoz. Véleménye szerint ezt lehet racionálisan kezelni. A frakcióban is el fogja mondani, hogy az első naptól kezdve azt szerette volna látni, hogy a Palota Holdingnak a nem létező műszaki oszlopa felépüljön. A Palota Holdingnak, a jelenlegi vezérigazgatója megjelenéséig nem volt műszaki részlege, holott a felújítás és a karbantartás is fontos feladata. Szeretné látni azt, hogy a hiányzó műszaki részleg kiépüljön, megerősödjön és a szükséges információkat a bérlakás állományról biztosítsa. Van-e a Palota Holdingnak kellő ismerete arról, hogy a bérlakások és üzlethelyiségek milyen állapotban vannak? Tudnak arra vonatkozóan javaslatot tenni a tulajdonosnak, hogy mi legyen az ingatlanok sorsa? Ha ez az adatállomány nem áll rendelkezésre, akkor sürgősen el kell kezdeni ezt a vizsgálatot. Ezután lehet azt megmondani, hogy a meglévő lakásállomány kezelését, menedzselését, kiadását ki kezelje. Minősítő megjegyzést tesznek a Városgazdálkodási Iroda munkájára, miközben a Palota Holding egyik jelentős szerepéről senki nem beszél.

Dr. Kiss Gyula: Az előterjesztés 17. oldalát talán mindenki aláírhatná, pontosan arról szól, amiről Vizér Klára alpolgármester asszony is beszélt. A véleményük abban egyezik, hogy a tételes felmérés az alapja minden műszaki folyamatnak. El kell indulni, csinálni, a Palota Holding elkezdte a folyamatot a napi munka mellett is. A szakbizottság vegye figyelembe a többi félnek a javaslatait is. Átalakították a műszaki jegyzőkönyveket, hogy a műszaki tartalom megfelelő legyen, az elnök asszony által kifogásolt programokat olyan tartalommal állítják össze, hogy ezeknek az adatoknak helye legyen bennük és dolgozni lehessen belőlük. A program szellemiségét kell megtárgyalni, hogy tovább lehessen lépni annak érdekében, hogy a Palota Holding a jelenlegi végrehajtói szerepből fejlesztői szerepbe kerülhessen.

A hatásköröket most kell meghatározni a további párhuzamosságok elkerülése érdekében. A korábbi felújítási program úgy zajlott, hogy a lakás felújítását megrendelték látatlanban, a Palota Holding végrehajtott. Ha a működési renden változtatni akarnak, konkrét szabályokat kell megszabni. A közelmúltban az egyik bérlő olyan levelet írt, amelyben kérte, hogy utaljanak számára 400 000 forintot, ugyanis a bizottság felülvizsgálta a bérleti díját és visszamenőleg két évre csökkentette. Ez szabályos lehet, de úgy kell módosítani a rendszert, hogy az a tulajdonos számára egyértelmű és követhető legyen egy jobb rendszerben. A szabályokat nem a Palota Holdingnak és nem a Várgazdálkodási Iroda munkatársainak kell kitalálni, a képviselő-testület fogja jóváhagyni azt, amit a szakbizottság javasol. A szakbizottságot arra kéri, az összes érintett fél javaslatait is vegye figyelembe. A korábbi iratokat átnézve látott már kezdeményezéseket, de ilyen átfogó programot még nem. Az anyagban szerepelnek a bizottság eddigi működéséből származó tapasztalatok is. Javasolja, hogy a jövőre néző iránymutatással kapcsolatban a bizottság foglaljon állást, a bérbeadói rendelet módosításánál minden érintett véleményét figyelembe véve alakítsanak ki közös álláspontot, de igaz ez a bérleti díjakra vonatkozóan is. Szükséges a szakmai felkészültség is, ugyanis ellentmondások vannak, ugyanis olyan helyzetek fordulnak elő, amikor az egymás mellett élő bérlőknek a szerződéseiben foglaltak alapján más jogosultságai vannak. Kertvárosias beépítésű önkormányzati lakás szociális bérlője jogosan reklamál azért, mert a Palota Holding nem nyírja a fűvet az udvarban. Az önkormányzat 5 millió forintot fordít a zöldfelület gondozására és a szociális bérleti díjat fizető bérlő a saját ablaka alatt lévő 20 m²-es területet nem tudja rendben tartani. A panelházakban külön vállalkozások vannak a takarításra, amit az önkormányzat az összes közös költség egyik tételeként fizet. Valóban nem lehet az összes társasházi közös költséget kategorikusan tovább hárítani, de olyan jogszabály nincs, ami a bérlőre hárítaná a lakáshasználathoz közvetlenül kapcsolódó költségtételeket. Élni kell ezzel a lehetőséggel, de meg kell határozni, hogy mi tartozik ezekhez a költségekhez. Sajnos a kardinális kérdésekről nem esik szó, amiről már beszélni kell. A program arra is jó, hogy átgondoltan és átfogóan beszéljenek az ingatlangazdálkodásról.

Vizér Klára: A vezérigazgató úr által elmondottak már elindultak, de le lett állítva. Azt gondolta, hogy amikor új vezetése lesz a Vagyonkezelőnek, előveszi a rendeletet és megvizsgálja, hogy az életet mi szabályozza és megpróbálja megérteni, hogy mi miért van. Mi az, amit a Lakástörvény adta lehetőségeken túl nem lehet terjeszteni és mi az, a mozgástér, amit megenged. Ezért kezdték el a bérbeadói rendelet teljes átdolgozását, ami nem koncepció, hiszen arra vártak, hogy a polgármester négyéves ciklusprogramja megszülessen. Elindult egy beszélgetéssorozat, ami le lett állítva, szűkítve a mozgástérrel. Amikor azt hallja, hogy beszéljenek, szívéből beszél, de nem hiszi el, hogy beszélni fognak. Két nagy pofon után nem azon gondolkodnak, hogy lehet tovább beszélgetni. Örül, hogy 2012. második felében elindult az ingatlanok felmérése, – amit mindig is szerettek volna, – de másfél évig ez nem történt meg. Ha a program csak erről és a műszaki rész felújításáról szólna, akkor el tudja fogadni, de nem csak erről szól, minősítő megjegyzésekről és munkamegosztásról. Lehet, hogy az egész folyamatot a Palota Holding fogja csinálni és a bizottság hozott anyagból fog dolgozni, de ettől fél. Azt szeretné, hogy az előterjesztéseket a hivatalban készítenék, a papírmunkát ugyancsak helyben végezzék, a vagyonkezelést a Palota Holdingban. Egyetért a rövid- és hosszú távú feladatokkal, a minősítésekkel nem ért egyet és azzal sem, hogy a hivataltól kikerüljenek a bérleti szerződésekkel kapcsolatos feladatok. Nem látja azt sem, hogy a Palota Holdingnak bármilyen érdeke vagy célja sérülne az elmondottak miatt. Ha a bérlőnek lejár a szerződése, azt hivatalban kell intézni, ha a csap csöpög, azt a Palota Holdingnál. Nem látja annak az akadályát, hogy egy fél nap alatt a finom hangolásokat megbeszéljék. Arra hagy adjanak esélyt, hogy mindkét fél bebizonyíthassa, a jól körül határolt feladatát el tudja látni, de a feladatokat határozzák meg és nem úgy, hogy az egyik félnek adnak mindent, a másik ne csináljon semmit. A munkamegosztás részét nem támogatja, a műszaki részt igen. Véleménye szerint a rendeletet ahhoz nem kell módosítani, hogy a finom hangolásokat megoldják.

Donga Árpádné: A 7. oldalon lévő második bekezdésben foglaltak szerint polgármester úr kolóniákat akar kialakítani? Az előterjesztésben a bizottságra nézve nagyon sértő kijelentések vannak leírva.

Dr. Kiss Gyula: Természetesen más változat is megfelelő lehet. Meg kell vizsgálni az alpolgármester asszony által elmondottakat is.

Vizér Klára: Tudomása szerint a Palota Holding most már hozzáfér az összes bérlő összes tartozásához. Igaz ez?

Dr. Kiss Gyula: A Főtáv Zrt-től kapják meg havi rendszerességgel a tartozásokról szóló kimutatásokat, a többi esetben nem. A bérlő nem teljesítése esetén a főtáv szolgáltatást kivéve az önkormányzattól nem követelhetik meg, hogy a bérlő helyett teljesítsen.

Vizér Klára: A bérlők esetében lehet azon finomítani, hogy ha a számlákon kimutatják a fennálló tartozást, akkor nem szükséges igazolást hozni arról. Jelenleg arról beszélnek, hogy a jogosultságokat elveszik az önkormányzattól, vagyis az előkészítő munka maradjon a hivatalban. Azt meg kell beszélni, hogy milyen iratokat kérjenek be a bérlőktől. A Palota Holdingnál professzionális emberek dolgoznak, és ha a munkát nem képesek elvégezni, más fogja elvégezni. A munkafolyamatokat meg lehet beszélni. Ha a hivatal e mailben jelzi, hogy melyik bérlővel kapcsolatban készül az előterjesztés, a Palota Holding három sorban megírhatja, hogy van-e tartozása, a lakás milyen állapotban van és a bérlő a lakást rendeltetésszerűen használja-e. A hivatalban kell, hogy valamilyen feladat maradjon.

Dr. Kiss Gyula: A bizottságnál megmarad a bérlő kijelölés joga, a bizottsági igények kiszolgálása biztosan egy munkaszervezet feladatkörébe kell hogy tartozzon, melyről a képviselő-testület dönt. Az eddigi ismeretei szerint az a modell az eredményesebb és gazdaságosabb, amit az anyag tartalmaz, de ez nem azt jelenti, hogy más modell nem lehet jó.

Vizér Klára: Véleménye szerint az érdekeket nem sérti a javaslata, hogy a Palota Holdingnak azt a részét meg kell erősíteni, ami jelenleg még gyengébb, amihez minden feltételt biztosítani kell. Meg kell abban állapodni, hogy a bérlőtől milyen számlákat kérjenek be. A bérlőkkel kapcsolatos feladatok szociálpolitikai- és társadalompolitikai téma, és a 2 200 db lakásban élő bérlőket ismerniük kell és látniuk kell. Ha körül tudják határolni a feladatokat, akkor a rendszer jól fog működni. Arra hivatkoznak, hogy az alpolgármester operatív feladatokkal foglalkozik, de ez azért van, mert a folyamatok össze vannak kuszálva, amin 2 év alatt sem tudtak úrrá lenni.

Dr. Ódor József: A 90-es évek óta eltelt időszak tapasztalatai alapján mondja el a véleményét. Megdöbben a kerület vezetése, ami a munkára is kihat. Az alpolgármesterek az előterjesztésből értesülnek az információkról, egyszemélyes vezetést érzékel, ami korábban nem így volt. A képviselő-testületi ülések vezetése is ugyanígy működik, csak Polgármester úr az előterjesztő és előadó, alpolgármester asszony csak úgy szólhat hozzá, mint bármely képviselő. Javasolja, hogy a Fidesz frakción belül vitassák meg az előterjesztéseket, nem a bizottsági üléseken kellene, hogy kiderüljenek az eltérő vélemények. A jelenlegi anyag november 8-án kelt, a bizottsági ülés november 20-án volt, de hol volt addig az anyag? Ennek az anyagnak nincs dátuma, hogy került elő? Úgy látja, hogy bizonyos kérdésekben ellentétek vannak Bitvai Nándor és a másik kettő alpolgármester között.

Javasolja, hogy a vezetői értekezleteken vitassák meg az anyagokat, ahol jelen van a polgármester, alpolgármesterek, a jegyző és a szakosztályok vezetői. Ha ez megtörténne, nem alakult volna ki ez a furcsa helyzet a kerületben. Az arra irányuló törekvés, hogy rendezni kell a Palota Holding és az önkormányzat között a feladatok megosztását, szükséges. Ez nem mai probléma, az előző időszakban is a jogi vezetés tett ellenlépéseket, ezért nem lehetett végrehajtani. Jelenleg jó az alkalom arra, hogy ezt a problémát rendezzék. Vezérigazgató úr rendkívülien tájékozott, szakmailag jól közelíti meg a kérdéseket, ezért úgy érzi, bizalommal kell előretekinteni. Számos kérdés is felvetődött, amelyeket a jogszabályban rendezni, ott kellene megvitatni. Az értékesítés, a bérlő kiválasztása és ehhez kapcsolódó témák, a kiköltöztetés és az is, hogy milyen esetekben kell bírósághoz fordulni, maradjon mindenképpen a hivatalban. A Palota Holding jogásza képviseli a bíróságon a tulajdonost, de előtte mi történik? Erről a vezetőségnek tudnia kell, hiszen radikális intézkedésről van szó, ami a családok sorsát befolyásolja. Társadalompolitikai kérdés is, hogy ezek a témák maradjanak a hivatalban. A program 1. pontja tartalmaz olyan megállapításokat, amelyek alapkérdések, valóságos helyzetet tárnak fel, a bérleti díj számításra és a jövedelmekre is kihat. Polgármester úr hozzászólásából azt érezte, hogy a valóságtól elrugaszkodó elképzelések szerepelnek a javaslatok között. Romlik az anyagi helyzet, szegényedik a nép, de mégis egyéb követelményeket akarnak bevezetni. A pályázatok esetében bizonyos iratok beszerzése, - amiről részben Vezérigazgató úr is beszélt – valóban nehezítik a pályázók helyzetét. Ésszerűen, jogi alapon kell a kérdést megoldani, de ez a probléma is a jogszabályban rendezhető. A Palota Holding bérleményellenőrzése nem terjed ki a rezsiköltségek fizetésének az ellenőrzésére. Polgármester úr megígérte, hogy a hátralékokkal és a pénzügyekkel kapcsolatban egy munkacsoportot fog létrehozni. A rezsiköltségek ellenőrzése a bérleményellenőrzések során, a tartozás felhalmozás megelőzésének jelentős eszköze lehet. A bérleti formákat a törvény szabályozza, több vonatkozásban is. A legmagasabb a piaci bérleti díj, ahol nyereség is lehet. A költségelví bérleti díj a szükséges költségeket tartalmazza, a szociális bérleti díj ennél kevesebbet. Meg kell állapítani, hogy melyek azok a lakások, amelyeket szociális alapon lehet bérbe adni, de nem a lakás a szociális, hanem a bérlő. A különböző anomáliák elkerülése érdekében a törvényt kell megváltoztatni.

Szabó Anna: Vezérigazgató úr meggyőzte, az első, aki szakmailag maximálisan felkészült, akiben meg lehet bízni. Az élet igazolni fogja, hogy gazdálkodni csak úgy lehet, ha az egy kézben van. A gyakorlatban az nem fog működni, hogy a lakásokkal kapcsolatos ügyek egy része a hivatalban, a másik része a Palota Holdingnál vannak. Javasolja, hogy a sérelmeken emelkedjenek felül annak érdekében, hogy az új ingatlangazdálkodási folyamat elindulhasson. Javasolja, hogy a bizottság támogassa a programot.

Báder György: A Palota Holding esetében mindig óriási összegekről beszélnek. Jelen esetben 100 milliós nagyságrendű kérdéstről van szó, amit nagyon komolyan kell venni, és ez a terület a Palota Holding veszteségének igen jelentős részét teszi ki.

Báthory Erzsébet: Két ciklus alatt foglalkozott a lakásgazdálkodással. Véleménye szerint Dr. Kiss Gyula vezérigazgató az első olyan vezető, aki ért a lakásgazdálkodáshoz, ezért javasolja támogatni.

Donga Árpádné: Sajnos nem tudja elfogadni a sértetéseket, amit ha kivesszünk az anyagból, akkor támogatja az anyagot, máskülönben csak megtárgyalásra javasolja az előterjesztést a képviselő-testületnek. A sérelmeken felül tudott volna emelkedni, de a mai ülésen is többször megsértették a bizottságot, amit már nem tud megemészteni.

Vizér Klára: Többször elhangzott már a korábbi ciklusban is, hogy miért most kérdez, amikor már megszavazta? Azt mondták, hogy ez csak egy keret, nem kötelező, meg kell tölteni tartalommal. „Ezt a játékot ne játsszuk el”. Korrekt álláspont az, ha megköszönik a résztvevőknek a tartalmas vitát, de mivel a frakció még erről a témáról nem tárgyalt, és vannak a szövegben olyan kitételek, amelyek nem vezérigazgató úrtól származnak, ezért véleménye szerint így a bizottság nem fogadhatja el az előterjesztést, de megtárgyalásra javasolhatja.

Donga Árpádné: Polgármester úr visszamutogat, ezért mondta, hogy a hivatal vezetéséért ő a felelős. Arra hivatkozott, hogy a költségvetést elfogadták, ezért a jövőben még inkább meg fogja gondolni, hogy mit fog megszavazni. Több kérdés, hozzászólás nincs, ismerteti a határozati javaslatot, kéri a szavazást.

SZCSTB 556/2012. (XI.23.) sz. határozat

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság **megtárgyalásra javasolja** a képviselő-testület részére „az Ingatlan-gazdálkodási Programról” szóló előterjesztésben foglaltakat.

Felelős : polgármester

Határidő: 2012. november 28.

(Szavazati arány: 3 igen szavazat, egyhangú)

Donga Árpádné: Köszöni a részvételt, a rendkívüli ülést bezárja.

K.m.f.

Donga Árpádné
elnök

A jegyzőkönyvet készítette: Gulyásné Végh Katalin
bizottsági titkár