

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**

Ikt. sz.: 2/47-285/a/2017.
Az ülés száma: 2/46-32/2017.
Az ülés időpontja: 2017. november 28.

Jóváhagyott előterjesztés

2017 NOV 27.

Átvette:.....

**MÓDOSÍTÓ ELŐTERJESZTÉS
a gazdasági társaság vezérigazgatói megbízás visszavonásáról szóló 2/47-285/2017.
iktatószámú előterjesztéshez**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Palota Holding Zrt. működésével, gazdálkodásával és lakossági megítélésével kapcsolatban egyre több probléma merült fel az elmúlt időszakban, így a cég működése Földi Tamás vezérigazgató úr kinevezésével nem javulást, hanem minőségi visszaesést mutat.

A problémák a Palota Holding Zrt. működésének valamennyi területén jelentkeznek, amelyeket téma szerint rendszerezve mutatok be:

1. Bizottsági határozatok végrehajtása:

A Palota Holding Zrt. az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság (továbbiakban: ESZB) által meghozott határozatokat több esetben nem hajtotta végre a határozatban meghatározott határidőben. A késedelmes végrehajtás miatt nem kérte sem a határidő meghosszabbítását, sem a határozat visszavonását, mi több, a tulajdonost félretájékoztatta. (A teljesség igénye nélkül két példát bemutatva erre: Molnár Márk 2017. 02. 28. határidővel kapta volna bérbe a Pozsony utca 28. földszint 1. számú lakást, amely a Palota Holding Zrt. friss felújítási táblázata alapján „jelenleg” átadás alatt van. Ugyanez vonatkozik Pásztor Györgynére, aki 2017. 02. 01-től kapta volna bérbe a Pázmány Péter utca 1/e földszinti lakást, melybe csak több hónapi késéssel tudtak beköltözni.)

A Palota Holding Zrt. ugyanígy járt el a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság (továbbiakban: PTB) által a lakás és helyiség elidegenítésekre vonatkozóan meghozott határozatokkal kapcsolatban is.

Az idei évben féléves csúszással lehetett kiírni a szociális lakáspályázatokat, mert a Vezérigazgató úr szerint nem volt meg a lakásfelújításokhoz szükséges költségvetési előirányzat, viszont a fedezet biztosítását nem kérte az Önkormányzattól. A felújítási költségbecslés tételes átnézése után megállapítást nyert, hogy annak tartalma nem volt helytálló.

A lakáspályázatok késedelmes kiírása nagy ellenérzést váltott ki a XV. kerületi lakosság részéről. Az idei évben 2 kategóriában (piaci és költségelvű) nem sikerült lakáspályázatot kiírni.

Mindezek a mulasztások az önkormányzati vagyonnal történő gazdálkodás tekintetében az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak vagyoni és erkölcsi kárt okoztak, a vagyonhasznosítási bevételeink beszedését pedig veszélyeztették.

Ezen magatartásával a vezérigazgató munkaviszonyból származó lényeges kötelezettségét szegte meg.

2. Rendeletből fakadó feladatok:

A Palota Holding Zrt. rendszeresen elmulasztja érvényesíteni a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Lakásrendelet) megfogalmazott lehetőségeit és teljesíteni kötelezettségeit, melyeket tartalmaznak az önkormányzati bérlakások bérbeadására vonatkozó Palota Holding Zrt. által kötött szerződések is az alábbiak szerint:

A Lakásrendelet 4/A. § (2) bekezdése szerint a bérlő a szerződés megkötését követően 6 hónaponként köteles a vagyonkezelőnek bemutatni a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a lakásra fennáll-e tartozása.

A 41. § szerint (bérleti jogviszony megszüntetése a bérbeadó részéről történő felmondással) a kezelő a bérleti szerződés felmondását kezdeményezheti, ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

A bérleti szerződésekben rögzítésre került, hogy a bérbeadó rendkívüli felmondással szünteti meg a bérleti jogviszonyt, ha a bérlő a szerződés megkötését követően minden év május és november hónapban a Bérbeadónak (Vagyonkezelőnek) a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolásait arról, hogy a lakásra fennáll-e tartozás nem mutatja be.

Fenti bérlőkkel szembeni felmondási jogát a Palota Holding Zrt. nevében a vezérigazgató az Önkormányzat szóbeli, majd írásbeli megerősítése alapján sem érvényesítette az elmúlt időszakban.

A Palota Holding Zrt. az általa előkészített és aláírt szerződések betartását sem ellenőrzi, mely kiderült az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság által a tavalyi évben kért, idén lefolytatott átfogó bérlakás ellenőrzésekből.

A szerződéseknek azon kritikus pontjai, melyek mind felmondási jogot biztosítanak a Palota Holding Zrt. részére, a következők:

- a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, 2 hónapon túli távollétét nem jelenti be
- az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít,
- a közös használatra szolgáló helyiség rongálja, vagy rendeltetés ellenesen használja,
- adásvétel alapján beköltözhető magántulajdonú lakást szerez,
- közüzemi díj stb. fizetési kötelezettségével késedelembe esik,
- a vagyonkezelővel kötött szerződés alapján májusban és novemberben közüzemi számláit a tartozásmentesség igazolásra nem mutatja be,
- engedély nélkül végez átalakítást,
- jövedelmi, vagyoni helyzetében történt változást nem jelenti be.

A vezérigazgató ezen magatartásával szándékosan, illetve súlyos gondatlansággal megszegte munkaviszonyból származó kötelezettségét.

3. Humánpolitika

A Palota Holding Zrt. jelenlegi 63 fős személyi állományából 2015. 12. 31. óta - amely időszaktól Földi Tamás került kinevezésre a vezérigazgatói pozícióra - a 2016. évben 19 fős, a 2017. évben a jelen előterjesztés elkészítésének napjáig 21 fős volt a fluktuáció.

Ezen folyamat eredményeként összesen 40 fő hagyta el a Palota Holding Zrt-t 2 év alatt. A gazdasági társaság új lakásgazdálkodási igazgatót (Dr. Kemenczei Nóra), új helyiséggazdálkodási osztályvezetőt (Bakos Mária Magdolna), új társasházi osztályvezetőt (Nováczki Eleonóra), és új gazdasági igazgatót (Kéry István) kapott.

Ez a cég működését és gazdálkodását nem segítette, valamint megállapítható, hogy az új vezetők kinevezésével nem történt minőségi javulás a Palota Holding Zrt. teljesítményében.

Fontos megjegyezni, hogy az új belépő dolgozók bérei minden esetben magasabbak, mint az előttük ugyanezen feladatot betöltő munkavállalóké, mely jelentős bérfeszültséget jelent a régi és az új dolgozók között. Az új dolgozók, és elsősorban ezen belül az új vezetők kiválasztásának módszere sem ismert az Önkormányzat előtt, azonban, tekintettel a feladatellátásra, indokolt lett volna ezekről az Önkormányzatot, mint tulajdonost tájékoztatni, bemutatva minden esetben a pályázókat és a kiválasztott vezető melletti indoklást, bírálati szempontokat.

4. Társasházkezelés

A társasházkezelési osztályon tapasztalt fluktuáció miatt folyamatos a lakossági panasz és az aláírásgyűjtés az önkormányzat felé a kezelt társasházak vonatkozásában. Csak a 2017. évi adatok alapján: a január 1-én kezelt 3.339 albetét helyett, a 2017. évi októberi adatok szerint 2.950 kezelt albetét maradt, mely 389 albetét, azaz a kiinduló állományhoz képest cca. 12%-os csökkenést jelent. A Nyírpalota út 81-95. szám alatti társasház elvesztése is kilátásban van, ami ha bekövetkezik, további 518 albetéttel csökkenti a kezelt állományt.

A Palota Holding Zrt, mint a társasház kezelője látja el a Spirálház (Zsókavár utca 24-26.) karbantartási és kezelői munkáit, melyekkel kapcsolatosan több probléma merült fel, melyeket a Palota Holdig Zrt. nem kezelt megfelelően, nem mellesleg a közigazgatási főosztályvezető asszony többszöri írásbeli felszólítására, egy év késéssel sem rendezte a társasház nevére kiállított, továbbszámlázott 1.450.891.- Ft és 435.965.- Ft összegű számlákat (2016. szeptember 13. óta fennálló tartozás).

5. Lakáskezelés

A Palota Holding Zrt. kiadható lakásokra és lakásfelújítási munkálatokra vonatkozó táblázatai, amelyeket a vezetőség nem rendszeresen, de megkap, nem tartalmaznak aktuális adatokat, melyek követik a bizottsági és testületi döntéseket. Az előterjesztések mellékleteiben szereplő költségbecslések nem mutatnak azonosságot ezen táblázat releváns soraival.

A Palota Holding Zrt. által végzett lakásfelújításokkal kapcsolatosan rengeteg az észrevétel és a panasz. Az idei évben felújításra került Bezilla Nándor utca 36. alatt kialakított és felújított lakások nem megfelelő minőségben készültek el a közbeszerzési eljárás nyertes vállalkozója által. A lakók a penészedési problémákat többször jelezték a Palota Holding Zrt. felé, ám a vállalkozóval szemben a garancia érvényesítésére, a hibák kijavítására nem került sor.

Az idei évben kiírásra került lakáspályázatban feltüntetett bérbeadót terhelő felújítási kötelezettségeket, azok költségeit, az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság olyan magasnak találta, hogy független szakértői vizsgálatot kért. Az elmúlt évben a felújításra vonatkozó kiadások jelentős növekedést mutattak a minőség növekedése nélkül.

6. Adatkezelés (jogosulatlanul)

A Palota Holding Zrt. a 2017. május 8-án kelt, Földi Tamás vezérigazgató által aláírt levélben kérte be a költségelvű bérlőktől nyilatkozatukat és jövedelemigazolásait, a levélben foglaltak szerint a Lakásrendelet alapján.

A Lakásrendelet 4/A. § a szociális alapon bérbe adott lakások tekintetében tartalmaz a felülvizsgálatra szabályokat:

„A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének a jogosultságát a bérbeadó minden év október 31-éig felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év június 30-áig benyújtani a szociális helyzetét bizonyító iratokat, jövedelmi kimutatásokat, nyilatkozatot a lakásban élők számáról és az ott lakás jogcíméről.”

A rendelet nem fogalmaz meg egyértelmű jogalapot a vezérigazgató úr által kezdeményezett költségelvű lakbérek felülvizsgálatára a Palota Holding Zrt. részére.

Ezen felülvizsgálatot a Palota Holding Zrt. az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság által 2016. augusztus 31-én kért vizsgálattal {457/2016. (VIII. 31.) számú határozat} párhuzamosan folytatta le.

Ezen vizsgálat lefolytatásáról vezérigazgató úr is többször értesülhetett, hiszen jelen volt mind a bizottság ülésén (2016. augusztus 31.), mind a Képviselő-testület ülésén (2016. szeptember 6.), amely ezen kérést megerősítette a lakáskonceptió tárgyalásával egy időben, de a vizsgálat folyamatáról a 112. tárgyalóban rendszeresen megtartásra kerülő lakásmegbeszélések alkalmával is értesült.

A Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály vizsgálata után, a Palota Holding Zrt. azzal párhuzamosan lefolytatott vizsgálata kimondottan szerencsétlen volt, hiszen a bérlők, ezáltal ugyanabban a témában két alkalommal kerültek szükségtelenül zavarásra, megkérdésre. A Palota Holding Zrt. sok olyan bérlőtől is bekérte az igazolásokat, akiknek a szerződése 2017-ben került meghosszabbításra, vagy módosításra.

A Lakásrendelet, bár a felülvizsgálatot a költségelvű bérlők esetében nem írja elő, de a 4/A. § (6) bekezdése lehetőséget ad az intézkedésre:

„A szociális helyzet alapján, illetve a költségelven bérbe adott lakások esetén a bérlő a bérbeadó felé haladéktalanul írásban köteles bejelenteni és igazolni a jövedelmi/vagyoni helyzetében bekövetkezett változást. Ennek elmulasztása esetén a kezelő intézkedhet a bérleti jogviszony felmondása iránt.”

Ezen jogszabályhely szerint az intézkedés a kezelőt, a Palota Holding Zrt-t terheli, amit a rendelet 41. §-a is megerősít az (1) bekezdés b) pontjában, melyben kimondja, hogy a kezelő a bérleti szerződés felmondását kezdeményezheti abban az esetben, ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

A Palota Holding Zrt. a jövedelemigazolásokat és nyilatkozatokat a költségelvű bérlőktől, 944 önkormányzati lakásból bekérte, mint azt a 2017. október 11-én kelt, polgármesternek címzett 13/3 ügyiratszámú levelében vezérigazgató úr leírja. A levél mellékleteként átadott, bérlők által benyújtott dokumentumok eredeti példánya és annak albetétenkénti összefoglaló táblázata, mint azt a rendelet egyértelműen kimondja, nem a polgármesternek küldendő meg „további intézkedésre”, hanem ez alapján a kezelőnek kell eljárnia.

A mellékleteknek és a táblázatnak a Palota Holding Zrt. jogi csoportjánál van a helye, alátámasztandó a bérlőkkel szemben a rendelet alapján a Palota Holding Zrt., mint kezelő által lefolytatandó eljárást. A levélben említett 234 bérlővel szemben a kezelőnek a rendelet alapján kötelessége lenne eljárni, amennyiben az adatgyűjtés jogszerűen történt volna.

A Palota Holding Zrt. által lefolytatott felülvizsgálat, a bérlőknek kiküldött levél tartalma, a költségelvű bérlőktől bekért dokumentumok köre, valamint a 217 bérlővel (akik nem, vagy hiányosan nyújtották be az igazolásaikat) folytatandó eljárás több kérdést és problémát vet fel.

- A Palota Holding Zrt. által a bérlők részére megküldött „Nyilatkozat” adattartalma eltér a Lakásrendelet 1. számú függelékétől, melyet a képviselő-testület 27/2008. (XII. 22.) önkormányzati rendelet részeként fogadott el. Ezen nyilatkozat használatát a szociális alapú bérlők éves felülvizsgálatánál teszi kötelezővé a Lakásrendelet.
- A Palota Holding Zrt. által kiküldött levélben foglaltak is eltérnek a Lakásrendelet 1. számú függelék szerinti adattartalomtól (Nyugdíjfolyósító Igazgatóság igazolása a 2016. évben megállapított nyugdíj összegéről, önkormányzati támogatásokról szóló határozat másolata).
- A 2017. május 8-i kísérőlevél utolsó mondatában megfogalmazott szankció („A nyilatkozat és a munkáltatói jövedelemigazolások benyújtása a bérleti jogviszony fenntartásának feltétele, tehát amennyiben a fentieknek határidőben nem tesz eleget, úgy a bérbeadó intézkedhet a bérleti jogviszony felmondása iránt.”) Ezen rendelkezés a költségelvű bérlőkre nem vonatkozik a Lakásrendelet alapján, csak a szociális alapú bérlőkre. Költségelven bérbe adott lakásoknál a felmondásra az adhat okot, ha a benyújtott iratokból megállapítható, hogy a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyai megváltoztak, s ezt a Lakásrendelet 4/A §. (6) bekezdése szerint a bérbeadó felé haladéktalanul nem jelzi.
- 43 lakásnál a bérlőnek szociális lakbért kellene fizetnie a táblázat alapján, mely módosítás a Lakásrendelet alapján nem történhet meg úgy, mint a szociális alapú bérlőknél együttes ESZB döntéssel, csak egyedi, a bérlő által kezdeményezett kérelemre. Ezen kérelmekről az ESZB egyedileg dönthet.
- Azon 234 lakás esetében, ahol a lakbér költségelvűről piacra emelkedne a rendelet szerint a kezelőnek a felmondás iránti intézkedés az egyetlen lehetősége, mely után a jogviszony egyedi, a bérlő által kezdeményezett kérelemmel rendezhető az ESZB által.

A fent említett felülvizsgálat alapján a bérlőkkel szemben a jogosulatlan adatbekérés miatt semmilyen fentebb felsorolt eljárás és intézkedés nem kezdeményezhető.

A fentekben leírt, a Palota Holding Zrt. működésében észlelt hibákon, problémákon túl, nem mehetnek el szótlánul a vezérigazgató megnyilvánulásai mellett.

Földi Tamás vezérigazgató többször kijelentette szóban, hogy neki csak egy főnöke van: a kerület országgyűlési képviselője, s őt csak bizonyos politikai megállapodások kötik. Ezen kijelentésével a vezérigazgató kinyilvánította, hogy nem ismeri el a Képviselő-testület és a Polgármester munkáltatói jogát.

Ezt támasztja alá a vezérigazgató több bejegyzése is a Facebook közösségi oldalon, valamint szereplése a XV. kerületi FIDESZ-KDNP, László Tamás által kiadott hírlevelében, ahol, mint a Vállalkozásfejlesztési, Munkahelyteremtési Műhely munkacsoport vezetője került megnevezésre.

A vezérigazgató úr hangnemére és magatartására vonatkozólag több bejelentés érkezett - szóban és írásban - mind bérlőink, mind a társasházak és az albetétek kezelői részéről is.

A problémák döntő része ismeretlen volt előttem, 2017. november 16-án figyelemfelhívó feljegyzés formájában tájékoztattott Victorné dr. Kovács Judit alpolgármester asszony, amit kiegészíttek a 2017. november 16. napján tartott felügyelőbizottsági ülés néhány releváns döntésével:

1. Félrevezető gazdasági adatok előterjesztése az FB számára: 58/2017. (11. 16.) számú felügyelő bizottsági határozat: *A felügyelő bizottság megtárgyalta a Társaság 2017. évi 1-9. havi gazdálkodásáról szóló vezérigazgatói beszámolót, és kéri a vezérigazgatót, hogy a beszámolóban feltárt számszaki ellentmondások kijavítását követően, különös tekintettel a 2017. évi költségvetés módosítások átvezetése, illetve a 2016. évi pénzmaradványok számszerűsítésére és azok elköltésére az október havi jelentésbe foglalva ismét terjessze elő a felügyelő bizottság következő rendkívüli ülésére, de legkésőbb 15 napon belül.*
2. A 2017. évre kötött vállalkozói (felújítást végző) keretszerződések áthúzódnak 2018. év közepéig anélkül, hogy lenne rá költségvetési fedezet. Az FB ennek kivizsgálása keretében már kérte az ezzel kapcsolatos anyagokat, de még nem kapta meg, ezért új, „konkrétabb” határozatot kellett hoznia: 63/2017. (11. 16.) számú felügyelő bizottsági határozat: *A felügyelő bizottság felkéri a vezérigazgatót, hogy a vállalkozói keretszerződéseket és a megkötésük alapjául szolgáló közbeszerzési eljárás teljes dokumentációját tárja a felügyelő bizottság elé 15 napon belül, de legkésőbb a felügyelő bizottság következő rendkívüli ülésére.*
3. Az Eötvös utcai ingatlanértékesítés körülményeit vizsgálja az FB: 64/2017. (11. 16.) számú felügyelő bizottsági határozat: *A felügyelő bizottság felkéri a vezérigazgatót, hogy az Eötvös utca 45-47. szám alatti ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos eljárás részleteiről tájékoztassa a felügyelő bizottságot a következő rendkívüli ülésen.*
4. A Bezsilla Nándor utcai ingatlan felújítást szintén vizsgálja az FB: 65/2017. (11. 16.) számú felügyelő bizottsági határozat: *A felügyelő bizottság elhatározza, hogy a Bezsilla Nándor utca 36. fszt. 3,4,5,6 számú lakás felújításával kapcsolatos céllenőrzést folytat le, melynek keretében felkéri a vezérigazgatót, hogy a szükséges információkat és dokumentumokat bocsássa a felügyelő bizottság részére a következő rendes ülésére, valamint segítse a helyszíni szemle lebonyolítását.*
5. A kintlévőség-kezelés (üggyvédjük és a követeléskezelési osztályuk) hatékonyságát már egy éve nem tudják kimutatni és megfelelően indokolni: 66/2017. (11. 16.) számú felügyelő bizottsági határozat: *A felügyelő bizottság megtárgyalta és tudomásul vette a Társaság kintlévőségeinek korosított listájáról szóló vezérigazgatói beszámolót, és felkéri a vezérigazgatót a folyamatos tájékoztatásra a havi jelentés keretében.*

6. A személyi jellegű költségfelosztásokat szintén nem tudják már egy éve kimutatni és megfelelően indokolni: 68/2017. (11. 16.) számú felügyelő bizottsági határozat: *A felügyelő bizottság felkéri a vezérigazgatót, hogy a következő rendes felügyelő bizottsági ülésen a pontosított kimutatást a felügyelő bizottság részére terjessze elő.*

Az FB részére átadott anyagok gyakran hiányosak, mind számszakilag, mind összefüggéseikben sokszor tévesek, amely lehetetlenné teszi a megalapozott döntéshozatalt.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata évente közel 25 milliárd forinttal gazdálkodik, ebből több százmillió forint önkormányzati forrás biztosításával a Palota Holding Zrt., kezeli az Önkormányzat teljes helyiség- és lakásállományát.

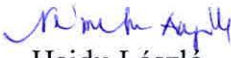
Földi Tamást a Képviselő-testület pályázat nélkül a 444/2015. (X. 6.) ök. számú határozatával választotta meg a Palota Holding Zrt. vezérigazgatójává 2016. január 1-től 2016. december 31-ig terjedő határozott időtartamra, majd 530/2016. (XI. 8.) ök. számú határozatával a vezérigazgatói megbízást 2019. december 31-ig meghosszabbította.

A mai napra világossá vált számomra és a fentiek alapján a Képviselő-testület számára is egyértelműen bemutatásra került, hogy Földi Tamás mind szakmailag, mind emberileg alkalmatlan a Palota Holding Zrt. vezetésére, mindemellett véleményem szerint az is egyértelműen megállapítható, hogy a vezérigazgató folyamatosan megsértette vagyonekezelői kötelezettségét és e kötelezettségszegés eredményeként az önkormányzatunkat kár érte és éri folyamatosan, ezen magatartásával munkaviszonyból származó lényeges kötelezettségét szándékosan, illetve súlyos gondatlansággal jelentős mértékben megszegte, és ez a magatartás a munkaviszony fenntartását a továbbiakban lehetetlenné teszi. Az önkormányzat Képviselő-testülete számára elengedhetetlenül fontos - mint az alapvető munkáltató jogokat gyakorló szerv -, hogy a vezérigazgató ezen jogellenes tevékenységéről tudomással bírjon.


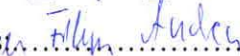
Javaslom, a Képviselő-testület írjon ki pályázatot a Palota Holding Zrt. vezérigazgatói álláshelyére és gondoskodjon a pályázat elbírálásáig a társaság ideiglenes képviseléről.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a módosító előterjesztést megtárgyalni és jelen módosító előterjesztés határozati javaslatait elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2017. november 27.


Hajdu László
polgármester

- Melléklet:
1. Alpolgármester asszony 2017. március 24-én kelt feljegyzése
 2. Alpolgármester asszony 2017. május 18-án kelt feljegyzése
 3. Alpolgármester asszony 2017. szeptember 4-én kelt feljegyzése
 4. 2017. október 11-i vezérigazgatói levél
 5. Lakossági panasz 2017. október 18-ai keltezéssel
 6. 2017. november 6-án kelt, interpellációra adott válasz
 7. 2017. november 8-án kelt elektronikus levél
 8. 2017. november 10-én kelt elektronikus levél
 9. 2017. november 15-ei e-mailek
 10. Kivonat a Hírlevélből
 11. Elfogadó nyilatkozat

- 1) **Témafelelős:** Jegyzői Iroda 
- 2) **Bizottságok:** PTB KÉB VKB KKB ESzB JÜB
X
- 3) **Jegyzői láttamozás:** 2017. november 27. Aláírás: .....

Határozati javaslat:

1. Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a munkáltató jogkör gyakorlója, a Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodási Zártkörűen működő Részvénytársaság vezérigazgatóját a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:25. § (2) bekezdése alapján visszahívja, egyúttal a munkáltatónál Földi Tamás munkavállaló 2016. január 1. napjától 2016. december 31. napjáig létrejött, majd 2017. január 1. napjától 2019. december 31. napjáig tartó határozott időre módosított, vezérigazgatói munkakörre fennálló munkaviszonyát a Munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. tv. (Mt.) 64. § (1) bekezdés c) pontja szerint az Mt. 78. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak alapján

azonnali hatályú felmondással

megszünteti.

Felkéri a munkavállalót, hogy munkaköre átadására vonatkozó kötelezettségét 2017. december 4. napjáig teljesítse a munkáltató által kijelölt Kéry István munkavállaló részére.

Tájékoztatja a munkavállalót, hogy az Mt. 287. § (1) bekezdésének értelmében, amennyiben munkaviszonya megszüntetését jogellenesnek tartja, jelen felmondás közlésétől számított 30 napon belül keresettel fordulhat a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3).

Munkaviszonyának azonnali hatállyal történő megszüntetésére a következők miatt került sor:

1. **Munkavállaló a gazdasági társaság alapítója bizottságai által hozott határozatok határidőben történő végrehajtására vonatkozó kötelezettségét súlyos gondatlansággal, jelentős mértékben megszegte.**

Munkavállaló az Önkormányzat Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottsága által meghozott határozatokat több esetben nem hajtotta végre a határozatban meghatározott határidőben. A késedelmes végrehajtás miatt nem kérte sem a határidő meghosszabbítását, sem a határozat visszavonását, mi több, a tulajdonost félretájékoztatta.

Az Önkormányzat Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsága által lakás és helyiség elidegenítésekre vonatkozóan meghozott határozatok végrehajtása sem történt meg határidőben.

Az idei évben féléves csúszással lehetett kiírni a szociális lakáspályázatokat, mert úgy nyilatkozott, hogy nem volt meg a lakásfelújításokhoz szükséges költségvetési előirányzat, viszont a fedezet biztosítását nem kérte az Önkormányzattól. A felújítási költségbecslés tételes átnézése után megállapítást nyert, hogy annak tartalma nem volt helytálló.

A lakáspályázatok késedelmes kiírása nagy ellenérzést váltott ki a XV. kerület lakossága részéről. Az idei évben a munkavállaló súlyos gondatlansága miatt 2 kategóriában (piaci és költségelvű) nem sikerült lakáspályázatot kiírni.

Mindezek a mulasztások az önkormányzati vagyonnal történő gazdálkodás tekintetében az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak kárt okoztak, a vagyonhasznosítási bevételeink beszedését pedig veszélyeztették.

2. Munkavállaló súlyos gondatlansággal járt el az Önkormányzat rendeletéből adódó feladatai végrehajtása során

Munkavállaló nem teljesítette a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/203. (IV. 30.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Lakásrendelet) a Palota Holding Zrt. számára előírt kötelezettségeket és elmulasztotta azokat az ellenőrzéseket, melyeket nem csak a rendelet, de az önkormányzati bérlakásokra a Palota Holding Zrt. által kötött szerződések is tartalmaznak.

Lakásrendelet 4/A. § (2) bekezdése szerint a bérlő a szerződés megkötését követően 6 hónaponként köteles a vagyonkezelőnek bemutatni a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a lakásra fennáll-e tartozása.

A 41. § szerint (bérleti jogviszony megszüntetése a bérbeadó részéről történő felmondással) a kezelő a bérleti szerződés felmondását kezdeményezheti, ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

Bérleti szerződések szerint a bérbeadó rendkívüli felmondással szünteti meg a bérleti jogviszonyt, ha a bérlő a szerződés megkötését követően minden év május és november hónapban a Bérbeadónak (Vagyonkezelőnek) a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolásait arról, hogy a lakásra fennáll-e tartozás nem mutatja be.

Ezen bérlőkkel szembeni felmondási jogát a Palota Holding Zrt. nevében a munkavállaló az önkormányzat szóbeli, majd írásbeli megerősítését követően sem érvényesítette az elmúlt időszakban.

Munkavállaló vezetése alatt álló Palota Holding Zrt. saját maga által készített szerződések betartását sem ellenőrizte, mely kiderült az Önkormányzat Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottsága által a tavalyi évben kért, idén lefolytatott, átfogó bérlakás ellenőrzésekből. A szerződéseknek ezen kritikus pontjai, melyek mind felmondási jogot biztosítanak a Palota Holding Zrt. részére, a következők:

- a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, 2 hónapon túli távollétét nem jelenti be
- az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít,
- a közös használatra szolgáló helyiség rongálja, vagy rendeltetés ellenesen használja,
- adásvétel alapján beköltözhető magántulajdonú lakást szerez,
- közüzemi díj stb. fizetési kötelezettségével késedelembe esik,
- a vagyonkezelővel kötött szerződés alapján májusban és novemberben közüzemi számláit a tartozásmentesség igazolásra nem mutatja be,
- engedély nélkül végez átalakítást,
- jövedelmi, vagyoni helyzetében történt változást nem jelenti be.

3. Munkavállaló súlyos gondatlansága során egyre csökken a kezelt társasházi albetétek száma

A Palota Holding Zrt. egyik fő bevételét jelentő társasházkezeléssel kapcsolatban folyamatosan érkeznek panaszok és aláírásgyűjtések az Önkormányzat felé a társaság által kezelt társasházakban élő személyektől.

A 2017. évi adatok alapján a január 1-én kezelt 3.339 albetét októberre 2.950-re csökkent, és a Nyírpalota út 81-95. szám alatti társasház elvesztése is kilátásban van, ami ha bekövetkezik, további 518 albetéttel csökkenti a kezelt állományt.

Munkavállaló ellenőrzési kötelezettségének súlyos gondatlansággal történt elmulasztása miatt a Palota Holding Zrt. társasházkezelése nem önfenntartó.

Munkavállaló által vezetett társaság, mint a társasház kezelője látja el a Spirálház (Zsókavár utca 24-26.) karbantartási és kezelői munkáit, melyekkel kapcsolatosan számtalan probléma merült fel. A munkavállaló ellenőrzési kötelezettségének elmulasztása miatt ezek kezelése nem volt megfelelő, az önkormányzat többszöri írásbeli kérésére, egy év késéssel sem rendezte a társasház nevére kiállított, továbbszámlázott 1.450.891.- Ft és 435.965.- Ft összegű számlákat (2016. szeptember 13.).

4. Munkavállaló vezetése alatt álló társaság az önkormányzati lakások kezelése és felújítása során folyamatosan megsérti az e körben az Önkormányzattal kötött szerződés rendelkezéseit

A Palota Holding Zrt. kiadható lakásokra és lakás felújítási munkálatokra vonatkozó táblázatai, amelyeket az Önkormányzat vezetősége nem rendszeresen, de megkap, nem tartalmaznak aktuális adatokat, melyek követik a bizottsági és képviselő-testületi döntéseket. Az előterjesztések mellékleteiben szereplő költségbecslések nem mutatnak azonosságot ezen táblázat releváns soraival.

A Palota Holding Zrt. által végzett lakásfelújításokkal kapcsolatosan rengeteg az észrevétel és a panasz. Az idei évben felújításra került lakások nem megfelelő minőségben készültek el a közbeszerzési eljárás nyertes vállalkozója által. A lakók a penészedési problémákat többször jelezték a Palota Holding Zrt. felé, ám a vállalkozóval szemben a garancia érvényesítésére, a hibák kijavítására nem került sor.

Az idei évben kiírásra került lakáspályázatban feltüntetett bérbeadót terhelő felújítási kötelezettségeket, azok költségeit, az Önkormányzat Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottsága olyan magasnak találta, hogy független szakértői vizsgálatot kért. Az elmúlt évben a felújításra vonatkozó kiadások jelentős növekedést mutattak a minőség növekedése nélkül.

5. Munkavállaló az Önkormányzat észlelése alapján jogosulatlan adatkezelést végzett

2017. május 8-án kelt, a munkavállaló által aláírt levelében kérte be a Palota Holding Zrt. a költségelvű bérlőktől nyilatkozatukat és jövedelemigazolásaikat, a levélben foglaltak szerint a Lakásrendelet alapján.

A Lakásrendelet 4/A. §-a azonban a szociális alapon bérbe adott lakások tekintetében tartalmaz felülvizsgálatra vonatkozó szabályokat, a költségelvű lakások tekintetében nem.

A felülvizsgálatot a Palota Holding Zrt. az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság által 2016. augusztus 31-én elrendelt vizsgálattal párhuzamosan folytatta le, noha a munkavállaló az önkormányzati vizsgálatról értesülhetett mind a bizottság ülésén, mind a Képviselő-testület ülésén, mind a rendszeresen megtartásra kerülő lakásmegbeszélések alkalmával.

Az Önkormányzat vizsgálata után, azzal párhuzamosan lefolytatott vizsgálat feleslegesen háborgatta a bérlőket, mivel a bérlők így ugyanabban a témában két alkalommal kerültek szükségtelenül zavarásra. A Palota Holding Zrt. sok olyan bérlőtől is bekérte az igazolásokat, akiknek a szerződése 2017-ben került meghosszabbításra, vagy módosításra.

A Lakásrendelet, bár a felülvizsgálatot a költségelvű bérlők esetében nem írja elő, de a 4/A. § (6) bekezdése és a 41. § (1) bekezdés b) pontja lehetőséget ad a Palota Holding Zrt.-nek a szociális helyzet alapján, illetve a költségelven bérbe adott lakások esetén a bérlői jogviszonyának felmondására, ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

A Palota Holding Zrt. a jövedelemigazolásokot és nyilatkozatokat a költségelvű bérlőktől 944 önkormányzati lakásból bekérte, mint azt a 2017. október 11-én kelt, polgármesternek címzett 13/3 ügyiratszámú levelében a munkavállaló leírta és az Önkormányzat részére megküldte.

A levélben említett 234 bérlővel szemben a Palota Holding Zrt.-nek a rendelet alapján kötelessége lenne eljárni, amennyiben az adatgyűjtés jogszerűen történt volna.

A Palota Holding Zrt. által a bérlők részére megküldött „Nyilatkozat” adattartalma eltér a Lakásrendelet 1. számú függelékétől, melyet a Képviselő-testület 27/2008. (XII. 22.) önkormányzati rendelet részeként fogadott el. Ezen nyilatkozat használatát a szociális alapú bérlők éves felülvizsgálatánál teszi kötelezővé a Lakásrendelet. A Palota Holding Zrt. által kiküldött levélben foglaltak eltérnek a Lakásrendelet 1. számú függelék szerinti adattartalomtól (Nyugdíjfolyósító Igazgatóság igazolása a 2016. évben megállapított nyugdíj összegéről, önkormányzati támogatásokról szóló határozat másolata).

Azon 234 lakás esetében, ahol a lakbér költségelvűről piacra emelkedne a Lakásrendelet szerint, a Palota Holding Zrt.-nek a felmondás iránti intézkedés az egyetlen lehetősége, mely után a jogviszony egyedi, a bérlő által kezdeményezett kérelemmel rendezhető az ESZB bizottság által.

A fent említett felülvizsgálat alapján a bérlőkkel szemben a jogosulatlan adatbekérés miatt semmilyen fentebb felsorolt eljárás és intézkedés nem kezdeményezhető, ami jelentős kárt okoz az Önkormányzatnak.

6. Munkavállaló magatartása a munkaviszony fenntartását lehetetlenné teszi.

Munkavállaló az Önkormányzat által tartott, a bérlakások helyzetére vonatkozó megbeszéléseken többször kijelentette szóban, hogy neki csak egy főnöke van: a kerület országgyűlési képviselője, és őt csak a 2014. év végén megkötött politikai megállapodás köti. Ezen kijelentésével a vezérigazgató kinyilvánította, hogy nem ismeri el a Képviselő-testület és a Polgármester munkáltatói jogát.

Ezt támasztja alá több bejegyzése is a Facebook közösségi oldalon, valamint szereplése a XV. kerületi FIDESZ-KDNP, László Tamás képviselő által kiadott hírlevélben, ahol, mint a Vállalkozásfejlesztési, Munkahelyteremtési Műhely munkacsoport vezetője van megnevezve.

Munkavállaló hangnemére és magatartására vonatkozólag több bejelentés érkezett - szóban és írásban - mind bérlőink mind a társasházak és az albetétek kezelői részéről.

Mindemellett munkavállaló vezérigazgatói tevékenysége a társaság személyi állományában is különösen nagy fluktuációt idézett elő.

A Palota Holding Zrt. jelenlegi 63 fős személyi állományából (2015. 12. 31. óta), a munkavállaló vezérigazgatósága alatt a 2016. évben 19 fős, a 2017. évben idáig 21 fős volt a fluktuáció. Összesen 40 fő hagyta el a Palota Holding Zrt-t 2 év alatt. A gazdasági társaság új lakásgazdálkodási igazgatót, új helyiséggazdálkodási osztályvezetőt, új társasházi osztályvezetőt és új gazdasági igazgatót kapott. Ez a működést és a gazdálkodást nem segítette.

Az új belépő dolgozók bérei magasabbak, mint az előttük ugyanezen feladatot betöltő munkavállalóké volt, mely jelentős bérfeszültséget jelent a régi és az új dolgozók között.

7. Munkavállaló lehetetlenné teszi az ellenőrzést.

A felügyelőbizottság a 2017. november 16-i ülésén az alábbi megállapításokat tette:

1. Félrevezető a gazdasági adatok előterjesztése a felügyelőbizottság számára, az átadott anyagok gyakran hiányosak, mind számszakilag, mind összefüggéseikben sokszor tévesek, abból megalapozott döntések nem hozhatók.
2. A 2017. évre kötött vállalkozói (felújítást végző) keretszerződések áthúzódnak 2018. év közepéig anélkül, hogy lenne rá költségvetési fedezet. A felügyelőbizottság ennek kivizsgálása keretében már kérte az ezzel kapcsolatos anyagokat, de még nem kapta meg, ezért új, „konkrétabb” határozatot kellett hoznia.
3. A kintlévőség-kezelés hatékonyságát már egy éve nem tudja kimutatni és megfelelően indokolni a társaság.
4. A személyi jellegű költségfelosztásokat szintén nem tudja már egy éve kimutatni és megfelelően indokolni a társaság.

A Képviselő-testület számára egyértelművé vált, hogy Földi Tamás mind szakmailag, mind emberileg alkalmatlan a Palota Holding Zrt. vezetésére, mindemellett az is egyértelműen megállapítható, hogy a vezérigazgató munkaviszonyából származó lényeges kötelezettségét szándékosan, illetve súlyos gondatlansággal jelentős mértékben megszegte, és olyan magatartást tanúsított, mely a munkáltató részéről a munkaviszony fenntartását lehetetlenné tette.

2. Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Munkáltatói azonnali hatályú felmondást írja alá, és a döntésről Földi Tamást értesítse.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. november 28. (döntésre)

2017. november 30. (a döntésről szóló értesítés Földi Tamás részére történő megküldésére)

3. Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete munkáltatói jogkörében eljárva, a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatói álláshelyének betöltésére 2018. május 31-i végső lebonyolítási határidővel pályázatot ír ki. Felhatalmazza a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottságot, hogy a Palota Holding Zrt. vezérigazgatói pályázatának részleteit határozza meg. Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedést a pályázati felhívás közzététele érdekében. A pályázat lebonyolításának idejére, az új vezérigazgató megválasztásáig, de legkésőbb 2018. május 31-ig ideiglenes vezérigazgatót bíz meg Kéry István a Palota Holding Zrt. gazdasági igazgatója (1157 Budapest, Kőrakás park 24. 3. em. 15.) személyében.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 15. (pályázat kiírására)

Az 1. és 3. számú határozati javaslat elfogadásához minősített, a 2. határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Jogsabályi hivatkozás: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 19. § és 42. § 2. pontja
Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:25. § (2) bekezdés

4. Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatói (vezető állású munkavállaló) munkakörének ellátására beérkezett pályázatok véleményezésére bizottságot hoz létre az alábbi tagokkal:

- Victorné dr. Kovács Judit alpolgármester,
- Tóth Veronika az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság elnöke,
- Bodó Miklós a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság elnöke

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. november 28. (döntésre)

A 4. számú határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Jogsabályi hivatkozás: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 19. § és 42. § 2. pontja

Képviselői Csoportnak
leadva:
2017 NOV 27.
Átvette: 

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2017 NOV 27.
.....hó-n

