

2/44-285/b/2014.

Baranyay Katalin

Feladó: Földi Tamás [foldi.tamas@palotah.hu]
Küldve: 2017. november 28. 7:20
Címzett: Hajdu László; dr. Lamperth Mónika; Aljegyző email
Tárgy: kérés a mai előterjesztéssel kapcsolatban
Melléletek: Földi T válasz Polgármester úr munkáltatói azonnali hatályú felmondás levelére.pdf

Tisztelt Polgármester úr!
Tisztelt Jegyző asszony!
Tisztelt Aljegyző asszony!

Kérem szíveskedjenek engedélyezni és kérem szíves intézkedésüket,
hogy a felmondásra adott válaszom felkerülhessen az előterjesztés mellékleteként
a mai testületi ülés honlapjára.

Tisztelettel,

Földi Tamás
vezérigazgató
Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
Tel.: 06 1 414-7103

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi |
| <input type="checkbox"/> Tértivevénnyel | <input type="checkbox"/> Aiánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könvvön keresztül | <input type="checkbox"/> Saiátkezü átvétel |

Hiv.számunk:

Ügyintéző: Földi Tamás

Ügyiratszám:

**A Budapest XV. Kerület
Önkormányzata Képviselő
testületi tagjai részére**

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Tárgy: Polgármester úr Földi T. részére címzett
„Munkáltatói azonnali hatályú felmondás”
című levele**

Tisztelt Képviselő Testületi Tagok!

Tisztelt Képviselő Hölgyek!

Tisztelt Képviselő Urak!

Kérem szíveskedjenek figyelembe venni ezt a leveletem, a tárgyi iratban szereplő lehetetlen állítások cáfolatára. Minthogy átszerveztem a vállalatot és a vezetői lánc helyett vezetői hálózatot hoztam létre, a megfogalmazott, válogatás nélkül összeállított kritikák vezető kollégáim munkájára is árnyékot vetnek. Nagy tisztelettel viseltetek a Palota Holding beosztott vezetői iránt, akiknek örök barátságot ígértem arra az esetre is, ha nem állnak mellém, mégis mindannyian segítettek a 40 oldalas felmondó levélnek a megválaszolásában. Úgy szerveztem meg a vállalatot, hogy az igazgatóknak és az osztályvezetőknek jogukban áll –, illetve önkormányzati oldalról érkező megkeresés esetén kötelességük is – az Önkormányzat dolgozóival és egyéb tisztségviselőivel megtárgyalni a felelősségi körükben lévő ügyeket. Így értük el azt, hogy erőforrásainkkal ésszerűen gazdálkodunk, és a szűkös anyagiak ellenére is gondosan és jogszerűen eljárva teljesítjük a feladatainkat.

Szeretném külön kiemelni a frontvonalon dolgozó munkatársaimat, a lakáskezelőket, műszakiakat, fizikai dolgozókat, helyiség kezelőket és társasház kezelőket. Ők a munkaerőpiacon alacsonynak minősülő alapbérért, lelkesen és sokat túlórázva végzik a feladataikat, köszönet érte!

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

Vezérigazgatóként mindig megfeleltem a gyors tájékoztatás, az előre jelzés követelményének. Kötelezettségeimet nem szegtem meg. A bizottsági határozatokat munkatársaim és én mindig a vonatkozó szabályok betartásával, a közvagyon kezeléséért viselt felelősséggel, gondosan hajtottuk végre. Annak érdekében, hogy a vezetőink, a Hivatal vezetői és a Testület tagjai mindig naprakészen informálva legyenek arról, hogy a Palota Holding hogy áll a lakás felújítási és a lakás karbantartási feladatok végzésével, működtetjük a havi jelentések rendszerét. Emellett külön, gyakran havonta több alkalommal megküldjük az érdekelteknek a naprakész állapotba hozott lakás felújítási tervünket. A rendszeresen szervezett üres lakás megbeszéléseken, problémás lakás megbeszéléseken, elidegenítés megbeszéléseken mindig átadjuk az aktualizált lakás felújítási tervünket. Amennyiben egyes felújítások késedelmet szenvedtek, azokat mindig pontosan bemutatjuk az aktualizált lakás felújítási tervben.



A késések oka általában a műszaki szükségszerűség volt, az előkészületi munkálatok során olyan műszaki állapotot tárt fel a kivitelező, amely a tervezetten felüli szakipari munkákat tett szükségessé. Gyakran okozott késedelmet az is, hogy az Önkormányzat részéről az év közben új prioritásokat, előnyben részesítendő új projekteket határoztak meg. Ha egy felújítás elhúzódott, arról mindig tudtak a vezetőink az általam küldött jelentésekből, tájékoztatókból. Az általam küldött információk mindig valós adatokat tartalmaztak, soha nem tájékoztattam félre a Tulajdonost.

Az elidegenítési határozatokat mindig végre hajtottuk. Néhány címet többszöri kísérletre sem sikerült eladni. Ezek természetesen rajta vannak az elidegenítési listán, a honlapunkon, és arra számítunk, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelővel az Elektromos Árverés Rendszerének használatáról hamarosan megkötendő szerződés keretében ezeket az MNV-n keresztül – az ott elérhető jelentős keresleti piacnak köszönhetően – sikerrel elidegenítjük majd, illetve újból meghirdetjük a következő árverésen. Egy másik csoport Herczeg István úr által lett leállítva. Ezekről új előterjesztés készül, mert tévedésből a „pályázat” szó szerepelt az előterjesztésben az „árverés” szó helyett. Egy harmadik csoport azért nem lett eladva, mert dr. Pintér Gábor alpolgármester úr új előterjesztést kívánt benyújtani a VEKOP pályázati területen elhelyezkedő ingatlanokról, azt kérte tőlünk, amíg ez az előterjesztés el nem készül, addig függesszük fel az eladásukat. Victorné dr. Kovács Judit alpolgármester asszony úgy rendelkezett, ezeket adjuk el mégis, úgyhogy ezeket a következő árverés alkalmával eladjuk.

Az Önkormányzat lakásfelújításra allokált költségvetése már az év elején kimerült, mert a már megkezdett és tárgyévra tervezett, ismert feladatok teljes egészében lekötötték. Ezt természetesen időben és számokkal, kalkulációkkal alátámasztva közöltük vezetőinkkel, akik később biztosítottak számunkra további lehetőséget azzal, hogy új rendszert vezettek be: év közben előírták azt, hogy a bérlő fokozottan vállaljon szerepet a jövőbeni lakás felújításában. A feladatok megosztása a bérbeadó és a bérlő között minden projektnél igen változatos. Gyakran az okozza a határidő késedelmet, hogy a bérlő nem végzi el a megbeszéltek időben az általa vállalt pl. bontási takarítási, egyéb munkát, ezért a vállalkozó más projektre vonul fel helyette. Viszont ezzel a módszerrel sikerül a költségek egy részét megtakarítani. Mindez természetesen megjelenik a megbeszéléseken és a felújítási terv határidő rovatában. Ezek az esetleges késések nemhogy kárt nem okoznak az Önkormányzatnak, hanem ezt a módszert kifejezetten azért találta ki maga az Önkormányzat, hogy így közös erővel jelentős felújítási költséget takarítsunk meg.

Statisztikánk a 2017. évre vonatkozóan: 1261 db befejezett projekt

Befejezett lakás karbantartási projektek száma 2017. október végéig: 1186 db

Befejezett részleges-, vagy teljes lakás felújítási projektek száma 2017. október végéig: 75 db.

2. „A munkavállaló súlyos gondatlansággal járt el az Önkormányzat rendeletéből adódó feladatai végrehajtása során.”

A Palota Holding Zrt lakásgazdálkodási igazgatósága jól képzett, gyakorlott és tapasztalt szakemberekből áll. Feladatuk az, hogy az év első öt hónapjában nappal dolgoznak, este pedig társasházi közgyűléseken vesznek részt, maradék idejükben pedig elvégzik a jogszabály által kötelező bérlemény ellenőrzéseket. Júniustól decemberig pedig felgyorsul a bérlemény ellenőrzés, az év végéig minden bérleményt ellenőrizünk legalább egyszer, de ahol probléma mutatkozik, ott évente akár 6-8 vagy ennél is több alkalommal tartanak ellenőrzést a kollégáim. Én is részt veszek ezeken a programokon, munkatársaim kíséretében vagy egyedül is gyakran végzek bérlemény ellenőrzést. A bérlemény ellenőrzések a jogszabály szerint folyamatban vannak. Zsiska Ildikó kolléganőm jó karmester módjára irányítja a munkatársait, személyesen is ismer majdnem minden bérlőt, és természetesen ahol beavatkozásra, felszólításra, felmondásra van szükség, azt mindig meg is tesszük. Nagyon komolyan vesszük azt is, amikor

önkormányzati vezetőktől érkezik jelzés arra, hogy egyes bérlők nem a bérleti szerződés szerint viselkednek. Az ilyen eseteket a lehető legrövidebb időn belül kivizsgáljuk, és megtesszük az előírt és szükséges intézkedéseket, beleértve akár a bérleti jogviszony felmondását is. Igyekszünk az illetéktelenül a bérlakásban tartózkodókat is kiszűrni. A bérleményellenőrzések fokozása érdekében az év elején titkárnőmet bérlemény ellenőrré cseréltem le.

Minden rendeletből fakadó feladatunkat végrehajtjuk. A lakásbérlők közüzemi számláinak ellenőrzését 6 havonta még az én igazgatóságom előtti időpontban megszüntette a Kerület vezetése, mert egy jóval szigorúbb rendszer lépett életbe. A szolgáltatók nem 6 hanem 2-3 hónap nemfizetés esetén lekapcsolják a bérlőt a szolgáltató hálózatról, a távfűtő vállalat pedig saját maga méri a nemfizető adósokat és egyedi megállapodás keretében küldi számunkra a listát erről. Victorné dr. Kovács Judit alpolgármester asszony kérésére elindítjuk ezt a fajta ellenőrzést újra.

Bérlőink jövedelmi, vagyoni helyzetét is rendszeresen ellenőrizzük, mert ez gyors és biztos bevételt hoz a Kerületünknek, amire nagy szükségünk van.

3. „A munkavállaló súlyos gondatlansága során egyre csökken a kezelt társasházi albetétek száma.”

Szó sincs súlyos gondatlanságról, éppen ellenkezőleg. 18 hónap együttműködés és sok személyes közreműködés után kellett úgy döntenem, hogy személycserét hajtok végre a társasház kezelés élén. Sürgősen helyre kell állítani a vállalatunk jó hírnevét! Betartottam a személyi változtatás módszerességét: mit kell elérni – mit kell csinálni – megmutatom hogyan kell – megcsinálom én, nézd így kell, és csak a legvégső esetben határoztam el a személycserét. Ma már nem dolgoznak a társasház kezelésben olyan emberek, akiknek a Palota Holding fenntarthatatlan rossz hírnevét köszönhetjük.

Kérem, fogadják szívesen Nováczki Eleonóra osztályvezető kolléganőm ismertetőjét, aki 25 év alatt végigjárta az ingatlankezelés minden állomását a VIII. kerületben.

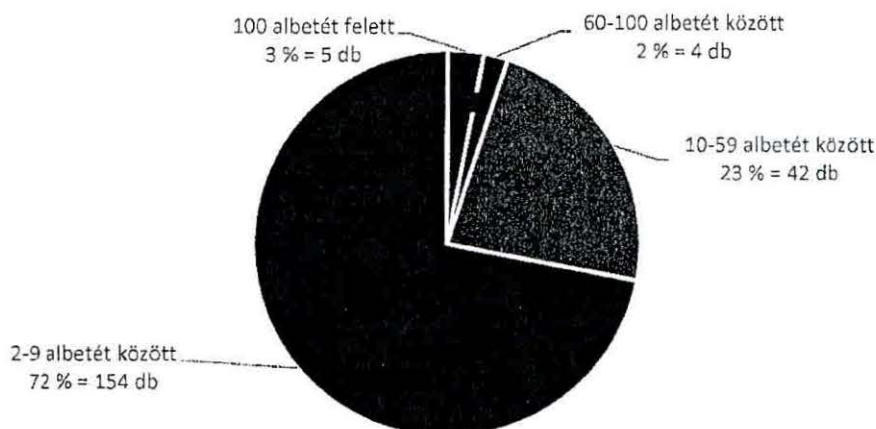
Társasház kezelés szempontjából nem a kezelt albetétek száma, hanem a kezelt épületek száma jelent viszonyítási alapot, ebben pedig nem volt lényeges változás -6,2% az idei évben. Ugyanannyi jogszabályban előírt kötelező kezelői (pl.: beszámoló/tervező közgyűlés megtartása; beszámoló elkészítése, folyó év tervezése, költségvetés készítése) tevékenységet kell ellátni mind a nagy albetét számú társasházban, mind a kis albetét számú társasházban.

Az egyes társasházakban ellátandó egyéb kezelési feladatokat az épület állaga, a lakóközösség összetétele (pl.: fizetési hajlandóság – kintlévőség kezelés és társasház pénzügyi helyzete; rongálások; épület állagmegóvásában, javításában felújításában való közreműködés – közös költség ésszerű meghatározása, felújítási szükségesség meghatározása közös képviselő javaslatának figyelembe vétele; rendkívüli közgyűlési igények; tulajdonosok közgyűléseken, a társasház életében való részvétele/érdekeltsége; stb.) határozza meg. Ez nem függ a kezelt albetétek számától, kisebb épületben is merülhet fel az indokoltál nagyobb igény. Egyes társasházakban a tulajdonosok nem hajlandók vagy nem képesek a szükséges anyagi forrásokat a társasház rendelkezésére bocsátani, így nem csak az épületek felújításához, de az állagmegóváshoz, kisebb karbantartási feladatok ellátásához, a hátralékok behajtásához szükséges anyagi fedezet sem áll az ügyvitellel megbízott közös képviselő rendelkezésére. Kiseb albetét számú társasházak esetében az egy tulajdonosra háruló anyagi hozzájárulási igény sokkal magasabb, mint a nagy albetét számú épületek esetében.

A Palota Holding Zrt. által kezelt társasházállomány összetétele kedvezőtlen, többségében kis albetét számú társasházak kezelését látja és látta el, amelyek kezelése alacsony bevételt jelent. Az állomány összetételének aránya az idei év során lényegében nem változott, a 2016. évben is ilyen volt.



Kezelt társasházak megoszlása



A portfólió kialakítása a korábbi évek, évtizedek alatt történt meg. Nincs más kezelő, amelyik ilyen társasház összetétellel látná el tevékenységét. Kezelőnként ideális esetben kis és nagy albetét számú épületek vegyes kezelése esetén legfeljebb 15 db társasház kezelését lehet ellátni, nagy (panel) épületek esetében 5 db körül határozható meg az ideális darabszám. Ez a Palota Holding Zrt-nél jelenleg 30 db feletti kezelt társasházat jelent kezelőnként, a kezelt épületek jelentős része az alacsony albetét számú társasházakból tevődik ki.

A kisebb albetét számú épületek kezelése a kezelő, az adminisztráció, a könyvelés, a cégvezetés, az ingatlan fenntartása, az infrastruktúra, a közüzemek biztosítása miatt nagyobb ingatlan számot generál, ami a kezelés színvonalát is jelentősen meghatározza. Az ebből eredő problémákat az tulajdonosok érzékelik és megfogalmazzák.

A társasházak elvesztése nem a 2017. év során elvégzett vagy el nem végzett feladatok miatt következett be, hanem a korábbi évek kezelői tevékenysége miatt. A tulajdonosi panaszok nem a folyó év hibái miatt érkeznek, az ilyen hivatkozások a jövőben jelenhetnek meg.

A közös képviselői megbízás felmondását több társasházban azzal indokolták a tulajdonosok, hogy a közös képviselet – korábbi évek során az ingatlanukkal kapcsolatos – kezelési tevékenységével nem voltak megelégedve. A közgyűlési határozatok nem lettek végrehajtva, az épületek állapot megóvása felújítása, a hátralékok behajtása nem volt elégséges. Az új közös képviselőtől ezek javulását várják. Több kifogás merült fel azzal kapcsolatban is, hogy a Palota Holding Zrt. Társasházkezelési Osztálya túl sok társasház kezelését látja el, így a kisebb vagy probléma mentesebb épületekkel való kapcsolattartás háttérbe szorul.

Nem kielégítő a kezelés szempontjából, hogy a közös képviselők összetétele gyors ütemben változik. Ez a jelenség nem csak az utóbbi években van jelen, sajnos korábban is jellemző volt erre a területre a fluktuáció. Ennek egyik oka, hogy a dolgozók nem az elvárt színvonalon végezték el munkájukat, ezért a társaságnak kellett megválni tőlük, a másik oka, hogy az állandó készenlét mellett alacsony bérezésért a magánszektorban (akár saját vállalkozásban) magasabb bevételt tudtak elérni.

A gyakori kezelő váltásból a tulajdonosok csak azt érzékelik, hogy ismételten más személy látja el az ingatlanuk kezelését, és ez folyamatos betanulást, az ingatlan és a tulajdonosok újra megismerését eredményezi, a kezelés nem folyamatos.

Ez egyébként nem csak a társasházak szempontjából hátrány, hanem a szervezeti egység folyamatos működtetése szempontjából is. A társaság hosszú távú céljaként a társasház portfólió átalakítását kell megfogalmazni oly módon, hogy a 60 albetét szám feletti társasházak darabszámát 50 % fölé kell emelni, ezzel együtt a kezelt épületek darabszámát csökkenteni kell

vagy a kezelői létszámot növelni. Ezzel fenntartható működés biztosítható, a kezelt ingatlanok tulajdonosai megfelelő minőségű szolgáltatást kaphatnak. Arra azonban figyelni szükséges, hogy a nagyobb munkavállalói létszám a kezelési színvonal gyengülését eredményezheti, ami továbbra is fenntartja a magas fluktuációt és az abból fakadó problémákat a területen.

A társasház kezelési tevékenység évek óta és jelenleg is rendes, tisztességes, pozitív fedezetet biztosít a Palota Holding számára. A megfogalmazott „Munkavállaló ellenőrzési kötelezettségének súlyos gondatlansággal történt elmulasztása miatt a Palota Holding Zrt. társasház kezelése nem önfenntartó.” kritika nem helytálló, tartalma nem támasztható alá adatokkal.

A kiemelt Nyírpalota u. 81-95. számú társasházban a tulajdonosok közötti ellentét, valamint a volt csoportvezető még munkavállalóként és piaci ellenfélként való közreműködése generál újabb aláírás gyűjtést. A beérkezett (egyébként a 10 %-ot el nem érő) tulajdonosi kezdeményezés hírére néhány tulajdonos kifejezte nem tetszését, mivel olyan aláírási ív került 2017. októberében benyújtásra, amelyet az áprilisban megtartott, sikeresnek nem mondható közgyűlés után írtak alá. Néhány tulajdonos az aláírását visszavonta, néhány külföldön élő tulajdonos aláírását pedig kétségbe vonták, egy tulajdonos pedig kifejtette, hogy az aláírás nem az övé, azaz ennek a kezdeményezésnek a megalapozottsága és a hitelessége erősen kétséges. Feladatunkat, hogy a következő szezonban, azaz 2018 első 5 hónapjában új házakat akviráljunk, azzal kezdtük, hogy értékesítési munkatársat alkalmazunk, akinek csak ez a feladata.

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

Bíró Ákos műszaki osztályvezető kollégám is én is, napi kapcsolatban vagyunk a Lakásosztállyal, a Lakásbizottsággal, az alpolgármester asszonyokkal és polgármester úrral, akik már majdnem napi szinten felügyelik a tevékenységünket, ezen kívül, problémás lakás megbeszéléseket, elidegenítési megbeszéléseket, felújítás megbeszéléseket tartanak a részvételünkkel.

Napi rendszerességgel aktualizált táblázatot vezetünk a tervezett és a folyamatban lévő felújítási munkálatokról. A mindenkori felújítási táblázat mindazon a lakás felújításokkal kapcsolatos, műszaki szempontból releváns információkat tartalmazza, amelyről a műszaki osztály értesül, illetve amiről az osztály intézkedik. Ezen a „kontroll” táblázaton keresztül pontosan követhetővé és átláthatóvá válnak a műszaki osztály által végzendő/végzett komplex felújítási-, helyreállítási munkálatok. A mindenkori felújítási táblázatot, személyesen küldöm meg az önkormányzati döntéshozók részére. Az anyagban szerepel példaként Molnár Márk bérlő bérleménye.

Példaként, Molnár Márk Bérlő részére a Pozsony u. 28. fsz. 1. sz. lakásfelújítás elhúzódásának okai és előzményei a következők:

- 2017. március 20-án érkezett a műszaki osztályra a Bérbeadói nyilatkozat.
- 2017. március 20-án a lakásgazdálkodási igazgatót tájékoztattuk, mely szerint a lakás felújítását a műszaki osztály fedezethiány miatt nem tudja teljesíteni és kértem az önkormányzati megrendelés teljesítésére az anyagi fedezet biztosítását, vagy a bérleti szerződésben rögzíteni, hogy a Bérlő kötelezettséget vállal a lakás teljes felújítására.
- 2017. március 21-én a lakásgazdálkodási igazgató kollégám intézkedett, utasítása szerint: *„a leendő bérlőt be kell hívni, tájékoztatjuk a forráshiányról. Felújítási kötelezettséggel kapta, megbeszéljük vele a finanszírozást, levelet küldtünk az aljegyző asszonynak.”*

- 2017. március 27-én a Bérlóvel és a lakásgazdálkodási igazgatóval egyeztetettek szerint elkészítettük a megállapodás tervezetét, melyet a lakás kezelőjének megküldtünk.
- 2017. június 14-én a kezelő megküldte a Bérló nyilatkozatát.
- 2017. június 14-én kérésemre a műszaki osztály vezetője Bíró Ákos megfelelően módosított és megküldte a megállapodás tervezetét.
- 2017. június 14-én kértem a műszaki tartalom aktualizálását, felülvizsgálatát az ajánlatkéréshez.
- 2017. június 23-án az aktualizált műszaki tartalom alapján ajánlatot kértünk a felújítási munkálatok elvégzésére.
- 2017. július 6-án küldte meg a vállalkozó ajánlatát. A nyári szabadságotól miatt a feladatok feltorlódtak, a felülvizsgálat elhúzódott.
- 2017. augusztus 15-én tartott egyeztetésen részt vett tulajdonosi döntéshozók utasítása szerint a tárgyi lakás felújítási munkálatait **SÜRGŐSESEN** meg kell rendelni, **azonban a Bérlóvel kötendő megállapodás nem jött létre!**
- 2017. augusztus 24-re sürgősséggel elkészítettem és aláírtam a Felekkel megállapodást.
- 2017. augusztus 29-én műszaki probléma merült fel, miszerint ha a konvektoros megoldást alkalmazzuk, akkor fűtetlen marad a szoba az áthelyezett falak miatt.
- 2017. szeptember 5-én a munkát megkezdtük az injektálással. A problémákat megoldottuk és a Bérbeadói feladatokat elvégeztük.
- 2017. október 13-án a munkálatainkat befejeztük
- 2017. október 16-án a munkaterületet és a lakást átadtuk.

Minden, hozzánk érkezett panaszt és bejelentést kivizsgálunk, továbbá intézkedünk a műszaki jellegű problémák mielőbbi megoldásáról, javításáról. Az önkormányzati tulajdonú lakások vizesedési-, penészedési tüneteit több probléma is okozhatja, melyeket egymás után (az alacsonyabb költségű javításoktól kezdve) tudunk megoldani. Ezen bejelentéseket egyenként kell kivizsgálunk, megoldanunk, kizárunk, melyek akár több hónapot is igénybe vesznek. A vizesedési tüneteket egyenként és összességében is okozhat; a csapadékvíz, a csőtörés, -szivárgás, a talajnedvesség, az üzemi pára lecsapódása, a szellőztetés hiánya, a fűtés nem megfelelő használata (temperálás hiánya), a hőhíd, a víz-, vagy hőszigetelés hiánya, vagy akár hibás kivitelezés is. A rengeteg vizsgálati szempont miatt a hibás kivitelezést rendkívül nehéz és hosszadalmas egyértelműen megállapítani és bizonyítani, mivel minden egyéb tényezőt ki kell zárni, mielőtt a felújítást végző vállalkozón a garanciális visszatartást érvényesítjük, mivel egy esetlegesen elhamarkodott döntés további költségeket róhat a Palota Holdingra, ha a vállalkozó peres eljárásba kényszeríti a vállalatot.

Az idei évben kiírásra került lakáspályázatokban feltüntetett Bérbeadót terhelő felújítási munkálatok költségeit minden esetben, a felújítási munkálatokra kiírt közbeszerzési eljárást nyertes vállalkozó keretszerződésében rögzített egységárak alapján határoztuk meg. Annak, hogy a költségek növekednek, és a közbeszerzési egységárak magasak, az az oka, hogy a piaci- és a nyersanyagárak emelkednek, az építőipari munkaerő és szakember hiány és az alkalmazotti bérek úgyszintén növekednek. Ezekre a tényezőkre ráhatásunk nincs, szerencse, hogy előrelátó módon 18 hónapra írtuk ki a közbeszerzést, de a következő kiírás alkalmával további ár növekedés várható.

A projektjeinken a vállalkozó garanciális kötelezettségét mindig számon kérjük, a penészes lakásokban penészmentesítő munkákat végzünk. Tekintve, hogy a palotai és a pestújhelyi lakásállományunk életkora a 100 év felé közelít, sajnos a penészedés mindenhol általános probléma, melyet kezelünk.



5. „Munkavállaló az Önkormányzat észlelése alapján jogosulatlan adatkezelést végzett”

Október 19.-i levelemben tájékoztattam Polgármester urat arról, hogy az idei évben egyetlen egy költségelví bérelti díjat fizető bérlő sem jelentette be önként a jövedelmében bekövetkezett változást (növekményt), holott közülük többeknek is növekedhetett a jövedelme, hiszen a KSH adatai szerint évről-évre érezhetően, az utóbbi évben pl. közel 10%-kal emelkedtek hazánkban az átlagkeresetek.

A bérlőket jogszabály kötelezte és kötelezi most is a jövedelmükben bekövetkezett változások haladéktalan bejelentésére. A bérlők ezen, - a 26/2003. (VI.30.) számú önkormányzati rendelet 4/A.§ (6) bekezdésében egyértelműen meghatározott, és a lakásbérleti szerződésben rendkívüli felmondási okként rögzített - kötelezettségének teljesítését az elmúlt 3 évben senki nem ellenőrizte.

Több mint egy év óta egyetlen bérlő sem jelentette be önként, hogy jövedelme változott, ezért joggal elvárható és ésszerű lépés volt a Palota Holding Zrt. részéről, hogy a bejelentés megtételére a bérlőket felhívja. Megállapítást nyert, hogy 234 bérlő esetében jogsértő a költségelven megállapított lakbér alkalmazása, mert ezekben az esetekben az egy főre jutó jövedelmek emelkedése miatt az önkormányzati rendelet szerinti piaci alapú bérelti díjat kellene fizetni. A tények azt mutatják, hogy a Palota Holding Zrt. felhívása szükségszerű volt, és annak eredményeképpen az Önkormányzatot évi több tíz milliós többletbevétel illetné meg.

A lakásbérlők, köztük a költségelví bérelti díjat fizetők ellenőrzése nemhogy jogszerű volt, hanem a Palota Holding Zrt-nek, mint az Önkormányzat vagyongazdálkodással megbízott szervezetének kötelessége. Budapest XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) számú önkormányzati rendelet 4/A.§ (6) bekezdése szerint:

„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.”, továbbá 41.§ (1) bekezdés b) pontja szerint:

„A kezelő a bérleti szerződés felmondását kezdeményezheti, amennyiben a bérlő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti”.

A fenti rendelkezések és a bérlőkkel megkötött bérleti szerződés alapján fogalmilag kizárt, hogy a Palota Holding Zrt. ne lett volna jogosult a költségelví bérelti díjat fizető bérlők ellenőrzésére, hiszen fenti rendelet 4/A.§ (6) bekezdés utolsó mondatában, illetve a 41.§ (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét csak ilyen módon tudja teljesíteni. Az Önkormányzat, mint Megbízó érdekeinek képviselője, a Ptk. vonatkozó rendelkezései szerint törvényben előírt kötelezettsége az Önkormányzat által lakáskezeléssel megbízott Palota Holding Zrt-nek.

Fenti álláspontunkat egyértelműen alátámasztja a 26/2003.(VI.30.) számú önkormányzati rendelet 57. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés, mely szerint:

„A bérbeadó és a kezelő – a Ltv. és a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítására, megtagadására, a bérbeadói hozzájárulás megadásához szükséges döntés érdekében a tudomására jutottak.”

A 2017. május 8-án kiküldött kísérőlevél melléklete az a nyomtatvány volt, mely a jogszabály mellékletét képezi, és amelyet egyébként az Önkormányzat Lakásosztályától hivatalos úton kapott a Palota Holding Zrt. Ezt a nyomtatványt küldjük ki a bérlők nyilatkoztatására már 2013 óta, elődeim is ezt használták. A bérlőktől bekért adatok frissítése a 2011. évi CXII. törvény és a 26/2003. (VI.30.) számú önkormányzati rendelet rendelkezéseinek betartásával történt, és az jogszerű és szükségszerű volt, különös tekintettel arra is, hogy a Palota Holding Zrt. és a bérlők között az adatszolgáltatási kötelezettséget is magába foglaló szerződéses jogviszony áll fenn.

Tekintettel arra, hogy az eljárást a Polgármester úr észrevétele nyomán félbe kellett szakítanunk, ez az ügy jelenleg nyugvóponton van, de a jogszerű rendezése ezideig nem történt meg.

6. „Munkavállaló magatartása a munkaviszony fenntartását lehetetlenné teszi.”

A felmondólevél felrója nekem azt, hogy László Tamás országgyűlési képviselő úrral jó viszonyban vagyok, vele, a kerület érdekében, a kerületet érintő ügyekben együttműködöm és erőmhez mérten műszaki tanácsaimmal segítem. Így került sor arra, hogy tanácsadóként közreműködhettem abban, hogy kerületünk 1.500.000.000.- forint támogatást nyert el a VEKOP pályázaton. Az új projekt panel rehabilitációról szól, és ha sikerül befejezni, akkor Kerületünknek ebből is jelentős, sokmillió forintos előnye származhat.

A Facebook oldalamon legtöbbször a sportsikereimet közlöm a barátaimmal, egyéb bejegyzéseimet csak szabadidőmben és kizárólag magánszemélyként teszem, és egyébként sincsenek semmilyen összefüggésben a cégvezetői státuszommal.

Vezérigazgatói tevékenységem során szembesültem a hazai munkaerőpiac jelentős és viszonylag gyors ütemű átalakulásával, ami a cégünkénél is éreztette a hatását, és sikeresen kezeltem a fluktuációt. A fluktuációt és annak következményeit a legutóbbi nagy megbeszélésünkön, az október 30.-i előirányzatok megbeszélésén jelentettem a polgármesteri vezetésnek, mint legnagyobb problémát, amellyel meg kell küzdenünk a jövőben. Jelentettem azt is, hogy leginkább a súlyos bér problémák okozzák a fluktuációt. Az építőipari bérek növekednek, villanyszerelőt nem találunk már 3. hónapja. A béreket felhajtó tényezők a következők:

- Az építőipari tevékenységek ára 2016. év végéhez képest nő. A különféle építőanyag csoportok árnövekedése 8-20 %, a személyi jellegű költségek növekedése 20-40 %, az egyéb építőipari költségek árnövekedése (fuvar, törmelékkezelés stb.) 8-20 %. Budapesten az elmúlt háromnegyed évben kétszeresére nőtt a kiadott építési engedélyek száma. Ez jelentős árfelhajtó és munkaerő felszívó hatást jelent az iparágunkban. Nemrég két közmunkást is felvettünk állományba, lemondtam a titkárnőről, ezzel szabad álláshelyet hoztam létre feladataink jobb teljesítése céljából, nyugdíjasokat foglalkoztatunk, ledolgozzuk a Munka Törvénykönyve által megszabott munkaidőt, az új lakásgazdálkodási igazgató lényegesen kevesebbe kerül a Kerületünknek és jobb munkát végez, mint a régi. Azonban nehéz kezelni azt a helyzetet, amikor egy munkára jelentkező szakmunkás nettó 300 ezer forint fizetést kér.

Ahogy az elmúlt hónapokban követhettük a kerületi trendeket, azt hallhattuk, hogy a kerületi vállalatoknál munkaerőhiány van, az iskolákban tanárhiány van.

Az egész országban a multinacionális vállalatoknál, kereskedelemben is munkaerőhiány van. Tisztelt Képviselőtestület, kérem, szíveskedjenek belátni, hogy a munkaerőhiány, a tanárhiány ugyanaz a probléma, amely a Palota Holdingnál, mint fluktuáció jelentkezik. A Palota Holdingnak biztosítania kell a folyamatos üzletmenetet, és nem engedhetjük meg magunknak,

hogy nálunk munkaerőhiány legyen, bár erre is fel kell készülnünk. Köszönjük a lehetőséget, amelyet a Kerület vezetése jóvá hagyott, hogy a jövő évben 4% bért emelhetünk a dolgozóinknak.

18 hónap után kezdtem hozzá ahhoz a feladathoz, hogy a szükséges személyi változásokat végrehajtsam. Mindig betartottam a személyi változtatás módszerességét: mit kell elérni – mit kell csinálni – megmutatom, hogyan kell – megcsinálom én, nézd így kell, és csak a legvégső esetben határoztam el a személycserét. Mindössze két vezető kollégától kellett közös megegyezéssel megválnunk. Ma már csak olyan emberek dolgoznak a Palota Holdingnál, akik a munkaköri feladataik ellátásához megfelelő szakképzettséggel, munkatapasztalattal rendelkeznek, és a Palota Holding jó hírének megteremtéséért dolgoznak

7. „Munkavállaló lehetetlenné teszi az ellenőrzést”

A Palota Holding Zrt éppen ellenkezőleg, mindenki számára átláthatóan, mindenkor ellenőrizhetően működik. Beosztott munkatársaim rendszeresen járnak egyeztetésekre a Hivatalba, ott minden kért információt megadnak, semmit el nem hallgathatnak, a Polgármesteri Hivatal és Városvezetők rendelkezésre kell, hogy álljanak mindenkor. A Hivatal tisztségviselői rendszeresen ellenőrzik a munkatársaimat, közvetlenül az én megkérdezésem vagy értesitésem nélkül is, és ez így van jól. A Belső Ellenőrzési osztálytól dicséretet kaptunk gyors és hatékony együttműködésünkért. Mind a Felügyelő Bizottság, mind a társaság Könyvvizsgálója kifogástalannak ítéli a társaság információ-szolgáltatását, ellenőrzési folyamatokban való együttműködését.

7.1. A vállalkozói keretszerződések, melyeket közbeszerzés kiírás útján kötöttünk meg, 18 hónapra szólnak. Ez a Közbeszerzési Törvény előírásainak betartásával történik, elődöm is 18 hónapra kötötte a közbeszerzési szerződéseket. Tekintve hogy keretszerződésekről van szó, az, hogy van-e rá fedezet vagy nincs, nem kerül vizsgálatra. Nem felel meg a valóságnak, hogy a Felügyelő Bizottság nem kapta volna meg az erre vonatkozó anyagokat, a közbeszerzési szakértőnk másfél oldalas, részletekbe menő magyarázatát megtárgyaltuk a legutóbbi FEB ülésen.

7.2. Cáfoljuk és értetlenül állunk az előtt a megállapítás előtt, hogy a kinnlevőség kezeléssel szemben bármilyen kifogás felmerül. Rendszeresen, minden évben, és évközi megbeszéléseken is beszámolunk a Felügyelő Bizottság részére a kinnlevőség kezelésről. Több oldalas tanulmányban és sok ábrával támasztjuk alá tájékoztatónkat. A beszámolók nemcsak szöveges elemzést tartalmaztak, hanem pénzügyi kimutatások is részét képezték annak. Legutoljára idén októberben - éppen az előrehozott költségvetési tervezet tárgyalásához - készült egy ilyen igen részletes pénzügyi kimutatás a követeléskezelés jelenlegi állapotáról és hatékonyságáról a Polgármesteri vezetés részére. Természetesen az elmúlt évi beszámolóinkban is rendszeresen szerepeltek a kintlévőségek ügyében megtett jogi intézkedéseink, és azok hatékonyságának elemzése. Kerekes Zsombor kollégám, aki a jogi osztályunk munkatársa, több mint 5 éve felel a követelés kezelésért. Több alkalommal is jelezte, hogy ez a terület is függ az Önkormányzat bizonyos döntéseitől (bérlok kijelölésétől kezdve a kilakoltatások felfüggesztésén át a rossz adósok másik lakásba helyezéséig), a bérlok anyagi helyzetétől (pl. nincs behajtható jövedelme), és nem utolsó sorban a rendelkezésre álló jogi lehetőségeinktől (pl. nem tudunk korlátozni bizonyos szolgáltatásokat, lsd. távfűtés).

Ennek ellenére az adósok által felhalmozott hátralékok összesítésében az elmúlt években egyértelműen csökkenő tendencia mutatkozik. Ezeket a görbéket és kimutatásunkat mindenkor

rendelkezésre bocsájtjuk és néhány hete a FEB elé is tártuk. A hivatkozás a Felügyelő Bizottságra nem állja meg a helyét.

7.3. A FEB legutóbbi ülésén Kéry István gazdasági igazgatónk pontos választ adott dr. Erdélyi-Kincses Andrea kérdésére arról, hogy hogyan számítjuk a fizikai dolgozók, azaz a karbantartó csoport rezsióra díjához tartozó cafeteria elemeket. Megegyezés szerint a jogcímeket és a megjegyzéseket a megállapodás szerint a decemberi FEB ülésre pontosítja a gazdasági igazgatóság. Szó sincs arról, hogy bármit is ne tudnánk kimutatni „már egy éve”, ez nyilvánvaló tévedés. Dr. Erdélyi-Kincses Andrea felajánlotta, és Kéry István ezt elfogadta, hogy amint elkészül ezzel a munkával ketten konzultálnak róla. Tisztelettel remélem, hogy a FEB is jelentéktelen apróságnak, a hétköznapi tennivalók egyikének tekinti ezt a dolgot. Mint mindig, ebben az ügyben is elősegítjük az ellenőrzést.

Tisztelt Képviselő Testületi Tagok!

Köszönöm, hogy figyelmet szenteltek a felmentésemet célzó előterjesztés álláspontom szerinti megválaszolására! Kérem Önöket, szíveskedjenek még egy perc alatt áttekinteni, mi is történik valójában a Palota Holding Zrt.-nél!

- Az általam aláírt szerződések szerint a jó gazda gondosságával vagyok köteles vezetni a rám bízott vállalatot. Ennek mindenkor eleget tettem, ez nekem hazai pálya. Az elmúlt 25 évben egy évi 7 milliárdos és egy évi 4 milliárdos nettó árbevételt elérő céget vezettem így.
- A Palota Holdingból európai vállalatot csináltam, ez az igyekezetem még folyamatban van. Javulást segítő intézkedések sorozatát vezettem be.
- Vezetésemmel stratégiai tervet készítettünk és ezt mellékeljük a 2016. évi üzleti tervünkhöz.
- Jelentős fejlődést jelentő, 17 pontos javaslattal segítettük a Testületet a formálódás alatt lévő lakásrendelet módosításában.
- Átszerveztem a vállalatot, lelapítottam a piramist, a vezetői lánc helyett vezetői hálózatot hoztam létre.
- A gazdasági hatékonyságot javító és az Önkormányzattal való együttműködést elősegítő új szervezeti és működési szabályzatot vezettem be.
- Működésünk eredményét a kerületi ingatlanállomány fejlesztésére használjuk fel. Takarékos gazdálkodásunk következtében minden évben több tíz millió forinttal segítjük az ingatlan állomány fejlődését és csökkentjük az Önkormányzat költségeit.
- Erőfeszítéseimet és sikereimet a polgármester úr 6 hónappal ezelőtt a 2016. évre 82,5%-os prémiumértékeléssel, a Felügyelőbizottság egy hónapja egyhangú szavazással a 2017. évre 35% prémiumelőleg javaslattal honorálta.
- Megszerveztem a kontrolling rendszert, melynek eredménye az Önkormányzat és a Képviselők számára átlátható havi jelentések küldése a vállalat működése szempontjából legfontosabb témákban. Havi jelentés rendszerünk áttekinthetősége és szakszerűsége kivívta a Jegyző Asszony dicséretét is.
- Átszerveztem a személyügyet. A blanketta munkaszerződések helyett jól megszerkesztett munkaszerződésekkel dolgozunk, visszaállítottuk a Mt. szerinti munkaidőt, üres állásainkat teljes nyilvánosságot biztosítva a profession.hu oldalon hirdetjük.



- A vállalat által használt szoftvereket egyrészt alkalmatlanság, másrészt elavultság miatt lecseréljük.
- 18 hónap után kezdtem hozzá ahhoz a feladathoz, hogy a szükséges személyi változásokat végrehajtsam. Mindig betartottam a személyi változtatás módszerességét: mit kell elérni – mit kell csinálni – megmutatom, hogyan kell – megcsinálom én, nézd így kell, és csak a legvégső esetben határoztam el a személycserét.
- Ma már nem dolgoznak a Palota Holdingnál olyan emberek, akiknek a Palota Holding fenntarthatatlan rossz hírnevét köszönhetjük.
- A társasház kezelés megújul, a helyiség bérbeadás jelentősen növekedett, a lakáskezelés stabil pont.
- Műszaki egyetemi, közgazdaság tudományi egyetemi és adószakértői diplomáim, vállalatvezetői gyakorlatom és nemzetközi tapasztalatom segít abban, hogy továbbra is jó irányba vezessem a vállalatot.

Tisztelt Képviselő Testületi Tagok!

Kerületünk érdekében kérem, ne szavazzák meg az elmozdításomról szóló előterjesztést!

Budapest, 2017. november 27.

Tisztelettel:



Földi Tamás
vezérigazgató



SZÁMÍTÁSI ALAPOK A KÖLTSÉGVÉNY LAKÁSBÉRLŐK ELLENŐRZÉSÉNEK
EREDMÉNYÉHEZ

234 bérlő esetében a költségelven megállapított lakbérnek az önkormányzati rendelet szerinti piaci alapú bérlési díjra kell emelkednie. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a költségelven megállapított 400.- Ft/nm/hó bérlési díj helyett 700.-Ft/nm/hó, de akár 900.-Ft/nm/hó piaci alapú bérlési díjat kell fizetnie az adott bérlőknek. Az átlagos 44 nm-es lakás-alapterülettel és az átlagosan 400.-Ft/nm-es lakbérkülönbséggel számolva 234 bérlő esetében ($44 \times 400 \times 234 =$) jelenleg havi 4.118.000.-Ft, azaz évi 49.416.000.-Ft be nem folyó bevételt jelent. **Feltártunk tehát egy olyan tételt, amely, amennyiben a fentiekhez azon bérlőket is hozzászámítjuk, akik egyáltalán nem (217 bérlő), vagy hiányosan (132 bérlő) nyújtották be a jövedelmüket igazoló dokumentumokat, úgy akár 100 millió forint nagyságrendű éves összegről beszélhetünk, mely jelenleg jogellenes módon nem folyik be az Önkormányzat kasszájába, és amely összeggel évente „megrövidül” az Önkormányzat.**