

Hiv. szám: 5/4047-2./2019
(Népjóléti és Intézményfelügyeleti
Főosztály)

Jóváhagyott előterjesztés

2019 JÚN 21.

Átvette:.....

ELŐTERJESZTÉS

**a Kerület- és Vállalkozásfejlesztési, Érték- és Környezetvédelmi Bizottság
interpellációval kapcsolatos vizsgálatáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

„**Mi lett a társasházkezeléssel?**” címmel, Tóth Veronika önkormányzati képviselő interpellációt nyújtott be Németh Angéla polgármester asszony részére a Képviselő-testület 2019. január 29-i ülésére.

A Képviselő-testület a 5/2019. (I.29.) számú határozatában úgy döntött, hogy az interpellációra adott választ **nem fogadja el**. A 6/2019. (I.29.) határozatában úgy döntött, hogy az interpellációra adott **válasz kivizsgálására a Kerület- és Vállalkozásfejlesztési, Érték- és Környezetvédelmi Bizottság jelöli ki**.

A Bizottság a vizsgálatot lefolytatta, és a vizsgálat eredményét az előterjesztés 4. sz. mellékletét képező 2/6-23/2019. iktatószámú vizsgálati jelentésben foglalta össze.

A Bizottság a jelentésbe foglaltak alapján javasolja a Képviselő-testületnek, hogy erősítse meg korábbi elutasító döntését és kérje fel a polgármestert intézkedési terv készítésére.

Budapest, 2019. június 21. ”



Szilvágyi László

elnök

1. Témafelelős: Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály.....

2. Mellékletek:

1. Tóth Veronika önkormányzati képviselő interpellációja.
2. Németh Angéla polgármester interpellációra adott válasza.
3. Képviselő-testület 5-6-8./2019. (I.29.) ök. számú határozatai.
4. Jelentés a KKB interpellációval kapcsolatos vizsgálatáról.
5. KÉB 35-36/2019. (VI.17.) sz. határozatai.

3. Egyeztetésre megküldve:

4. Bizottságok:

PTB	ESZB	VKB	KKB	JÜB	KÉB
			x		

5. Jegyzői láttamozás: 2019. június 21.

Aláírás:.....

6. Hátteranyag: Szilvágyi László elnöknél található.

7. Meghívandók:

Határozati javaslat:

1) A Képviselő-testület **úgy dönt**, hogy a „**Mi lett a társasházkezeléssel?**” című, 2/2-4/2019. iktatószámú interpellációra adott, 2/6-23/2019. iktatószámú vizsgálati jelentésben foglaltak alapján, az SZMSZ 55.§ (8). bekezdés c) pontja szerint megerősíti **korábbi elutasító döntését**.

Felelős: polgármester

Határidő:2019. június 25.

2) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy 2 hónapon belül **készítsen intézkedési tervet**, amelyet terjesszen a képviselő-testület elé az alábbiakról:

- A Palota Holding Zrt. vizsgálja meg minden részletre kiterjedően a társasházkezelés szolgáltatás megtérülését, a szolgáltatás megtartásának szükségességét.
- A Palota Holding Zrt. a társasház kezelés során alkalmazott beszerzési folyamatok, pénzügyi folyamatok és műszaki kivitelezésének ellenőrzési folyamatainak felülvizsgálatát végezze el.

Felelős polgármester, Palota Holding vezérigazgatója

Határidő:2019. augusztus 31.

Jogszabályi hivatkozás:

a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2012. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 55. § (8) bekezdése

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2019 JÚN 21.
Átvette: 

versenyességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2019 JÚN 21. hó-n

f. A



**BUDAPEST FŐVÁROS XV. Ker.
ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐJE**

Száma: 2/2-4/2019

Témafelelős:

Határidő:

INTERPELLÁCIÓ

(SzMSz 53.§)

„53.§ (1)” A képviselő jogosult önkormányzati ügyben a polgármesterhez, az alpolgármesterhez és a bizottság hatáskörével összefüggésben a bizottság elnökéhez interpellációt intézni. Közigazgatási hatósági ügyben interpellálni nem lehet.

Az interpelláló neve: **Tóth Veronika**, Demokratikus Koalíció

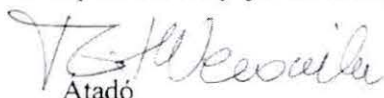
Az interpelláció tárgya: Mi lett a társasház-kezeléssel?

Az interpellált neve: VICTORNÉ DR. KOVÁCS JUDIT, alpolgármester

A Képviselő-testület ülésének időpontja: 2019. január 29.

Az interpelláló aláírása:

Az interpelláció benyújtásának időpontja: 2019. 01. 15. 14:45


Atadó


Átvevő

Az interpelláció tartalma

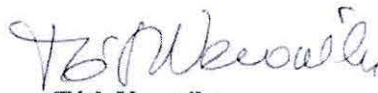
Tisztelt Alpolgármester Asszony!

A polgármesteri-alpolgármesteri feladatmegosztás alapján az ön területéhez tartozik a kerületi lakhatási ügyek, problémák kezelése, megoldása. Ez egy rendkívül megtisztelő, egyben embert próbáló feladat is, főleg egy olyan kerületben, mint a mienk, ahol igen magas a társasházakban lévő magántulajdonú lakások és önkormányzati tulajdonú bérlakások száma.

Ezért is fontos szerintem, hogy a lakhatással kapcsolatos kérdéseket a XV. kerületi lakosok megaláztatására, jól, és hatékonyan kezeljük. Hónapról hónapra találkozunk a bizottságban és a fogadóórákon is olyan lakhatási, ügyintézési problémákkal, emberi sorsokkal, gondokkal, lakossági panaszokkal, melyek a társasházakban fordulnak elő. Ezért úgy gondolom, hogy ez az a stratégiaileg fontos terület, ahol még igen sok feladat megoldásra vár, és ahol a szabadpiaci verseny miatt még mindig jelentős problémákkal küzdünk. Ezért kérdezem Önt, hogy:

1. Mint tudjuk, a Palota Holding egyik önálló üzletága a társasház-kezelés. Ez egy olyan üzletág, amely folyamatos fejlesztésekkel gazdaságosan üzemeltethető, sőt, nyereségessé tehető. Mégis azt látjuk, hogy a Holding által kezelt épületek, lakások száma folyamatosan csökken, miközben a még meglévő, jelenlegi szerződött partnerek is folyamatosan panaszkodnak a szolgáltatás minőségére. Kérdezem Önt: mennyivel csökkent évenkénti bontásban 2014. óta a Holding által kezelt lakások száma, és ennek mi az oka?
2. A területért felelős alpolgármesterként mit tett azért, hogy ez a csökkenés megálljon, és e terület fejlődésnek induljon?
3. Milyen stratégiai lépésekre van szükség Ön szerint ahhoz, hogy visszafordítható legyen ez a folyamat?
4. Van-e Ön szerint személyi, humán erőforrásbeli oka annak, hogy az önkormányzat által közpénzből finanszírozott társasház-kezelési rendszerünk ma sem minőségben, sem árban nem versenyképes a piaci szereplők ajánlataival?

A válaszait előre is köszönöm!



Tóth Veronika
önkormányzati képviselő
Demokratikus Koalíció



Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat

ALPOLGÁRMESTER



1153 Bp. Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46. • Tel.: 305-3284 • Fax.: 307-7360 • polgarmesterikabinet@bpxv.hu • www.bpxv.hu

127. sz.: 212-4/a/2019

Ügyiratszám: 1/1-3/2019.

Tárgy: Válasz Tóth Veronika interpellációjára

Tisztelt Képviselő Asszony!

Mint Ön előtt is ismeretes a Palota-Holding Zrt. Társasházkezelési üzletága az elmúlt években jelentős humánerőforrás- és kezelt albetétszám változáson ment át.

2015-ben a Palota-Holding Zrt. Kobory Vilmosné osztályvezető (Társasházi osztály) munkájának köszönhetően a Nyírpalota út 81-95. szám alatti társasház, az ún. „hosszúház” kezelésbe vonásával a kezelt albetétszámot 3500 db. fölé vitte. A Társasházkezelés ezen 526 db albetét megszerzésével elérte sokéves átlagban a maximumát.

Ekkor az osztályvezető, Kobory Vilmosné mellett 5 fő közös képviselő és 3 könyvelési feladatokkal megbízott látta el a kezeléssel kapcsolatos feladatokat.

2016-ban a Társasházkezelésről két kolléga, Tasnádi Gyuláné és Farkas András nyugdíjba vonultak, s önálló társasházkezeléssel foglalkozó céget alapítottak. Ezen humánerőforrás veszteség rögtön érződött is a kezelt albetétszámon, hiszen nagy albetétszámú panelházakat vesztett el a Palota-Holding Zrt. kezeléséből rögtön: Sárfü útca 21-27., Nyírpalota út 12-14. és 16-18. A két nyugdíjba vonult kolléga helye ekkor gyorsan betöltésre került, a munkavégzés folyamatosságát biztosítva.

2017-ben a Társasházkezelési Osztály vezetője, Kobory Vilmosné felmentésre került az akkor vezérigazgató, Földi Tamás által a munkavégzés alól. Helyette Nováczki Eleonóra került kinevezésre az Osztály élére. A volt osztályvezető távozásával a kezelt társasházi albetétszám drasztikusan lecsökkent, mintegy egy év alatt közel 1000 albetét elvesztésével. Ezen időszakban azonban a vezérigazgatói döntésnek megfelelően a csökkenő kezelt albetétszám mellett a Társasházkezelési Osztály létszáma 11 főre emelkedett.

2018-ban a negatív tendenciát követően a Földi Tamás és Kéry István vezérigazgatók után dr. Erdélyi-Kincses Andrea visszavette 2018. 02. 13-án a korábbi osztályvezetőt Kobory Vilmosnét. Ez a humánpolitikai döntés a közgyűlési időszak kezdetén történt, így az osztályvezető évtizeden túli tapasztalatát felhasználva meg tudta akadályozni a további kezelt albetétszám csökkenést. Ekkor, 2018. februárjában a Palota-Holding Zrt. 2970 darab kezelt albetéttel rendelkezett, s ezen kezelt állományból a két jelentős albetétszámmal rendelkező nagy sávház, a Nyírpalota 81-95., a maga 526 albetétével, a Zsókavár utca 46-62., a maga 396 albetétével kívánt megválni a Palota-Holdingtól. A 2018-as közgyűlési időszak végére megmutatkozott Kobory Vilmosné vezetői tapasztalata, hiszen a Palota-Holding az öt nehéz közgyűlésekkel terhelt hónap alatt csak 2 darab társasházat, 32 albetétet vesztett.

2018-ban több kolléga elmozdításra került az Osztályról, a közgyűlési időszakot követően pedig két kolléga beadta felmondását a Társasházkezelésen. Koós Éva 2018. 05. 31-vel, Juhász Attila 2018.06.30-vel távozott a Palota-Holding kötelékéből. Így az Osztályon a nyár végére 3 fő könyvelő, 3 fő közös képviselő és 1 fő közös képviselői munkatárs dolgozott.

2019. év elejére további kilépés és humánerőforrás változás következtében a Társasházkezelési Osztály feladatait 3 fő könyvelő 1 fő közös képviselő és 1 fő frissen tanfolyamot végzett, gyakorlattal nem rendelkező közös képviselő látta el.

2019. január 15-én délben került megküldésre a Palota-Holding Zrt. új Szervezeti és Működési Szabályzata a dolgozók részére. Ezen SZMSZ-ről mint tervezetről, s az általa bevezetésre került új struktúráról a Palota-Holding Zrt. vezérigazgatója dr. Erdélyi-Kincses Andrea Németh Angéla polgármester asszonyt tájékoztatta. Sem én, mint a területért felelős alpolgármester, sem a gazdasági társaságokért felelős referens nem értesült ezen változtatási szándékról az új SZMSZ bevezetése előtt. Az új SZMSZ bevezetésével megszűntek az osztályvezetői pozíciók, így a Társasházkezelési Osztály vezetője is azonnali hatállyal felmentésre került a munkavégzés alól.

Kobory Vilmosné elküldésével a társasházkezelők száma 1 gyakorlattal és tapasztalattal rendelkező kollégára csökkent, valamint egy frissen végzettre, s a korábbi 3 fő könyvelőre.

Jelenleg ők látják el a 173 darab kezelésben lévő társasház közgyűléseit megtartását május 31-i határidővel, a társasházak éves beszámolóinak és költségvetésének elkészítését a meghívók kiküldéséig. Ugyanezen szakmai stábnak kellene megoldania a közgyűlések levezetését és jegyzőkönyvezését, valamint az elfogadott határozatok és albetétek után kiszámított új közös költségek lakóknak és üzlethelyiségeknek történő megküldését. Ez lehetetlen küldetésnek tűnik jelenleg, bár a Palota-Holding Zrt. vezérigazgatója a tegnapi felügyelő bizottsági ülésen elmondta, hogy meggyőződése, hogy „a jövő beigazolja” döntése és korábbi döntései helyességét. Németh Angéla alpolgármester asszonymak 2019. január 16-án reggel felvázoltam az osztályvezető elbocsátásával járó közgyűléses időszakban várható negatív irányú következményeket. Polgármester Asszony megnyugtatót, hogy a vezérigazgató asszony már közel egy éve áll a Palota-Holding Zrt. élén, így biztosan tudja hogy mit csinál.

Ezúton is, jelzem, ahogy tettem azt Polgármester Asszonymak, s a Felügyelő Bizottság részére, én úgy látom vezérigazgató asszony megalapozatlan és felelőtlen döntést hozott, mellyel veszélyezteti a Palota-Holding Zrt. Társasházkezelési Üzletágának létét, a gazdasági társaság bevételeit és munkavállalóinak megélhetését.

Kobory Vilmosné elbocsátásával a Palota-Holding Zrt. Gazdasági igazgatója alá, Kéry István alá besorolt üzletága irányítás, információ és feladatot ellátó személy nélkül maradt. Mi sem bizonyítja ezt jobban, mint Képviselő Asszony kérdéseivel kapcsolatban a Palota-Holding Zrt. részéről késve, hiányosan és érdemi információk nélkül érkezett válasza.

Dr. Erdélyi- Kincses Andrea vezérigazgató humánpolitikai döntésének következményeként, melyre vonatkozó diszkrecionális jogát soha nem vitattam el s próbáltam befolyásolni, az elmúlt héten a Palota-Holding Zrt. a kezdődő közgyűlési időszakban már két társasházat veszített el a Fő utca 37. és az Adria utca 55-57. szám alatt.

Amint az újabb személyi változásoknak híre ment, úgy kezdett el csökkenni a bizalom a Palota-Holding Zrt. felé a kezelt társasházak felől. A kezelésből történő távozását jelezte több nagy albetétszámú társasház lakóközössége, számvizsgáló bizottsági tagja, gondnoka,....stb.

Jelzés érkezett többek között a Zsókvár utca 46-62., a Mézeskalács tér 1., a Nyírpalota út 97-103., a Nyírpalota út 81-95., mintegy 1.300 albetétre. Ez közel a kezelt társasházi albetétek felét jelenti.

Mint tudni lehet nagy albetétszámú panelházakból kezel kevesebbet a Palota-Holding Zrt., s ezek kezelése gazdaságos. A kis albetétszámú társasházakból kezel többet a Holding. Ezen kisebb albetétszámú társasházakra már több visszajelzés érkezett, hogy bejelentkeztek a Holding korábbi távozott, vagy nyugdíjba vonult társasházkezelői. A tavaly távozott és az idén elbocsátott kollégák sem rendelkeztek a szerződésükben megváltással, mely biztosította volna azt a lehetőséget, hogy legalább egy évig ne jelentkezzenek be ezen kollégák a korábbi kezelt társasházakért.

Ezen fentebbi folyamatok hatására előfordulhat, hogy a kezelt társasházak száma drasztikusan lecsökken a közgyűlési időszak végére, s presztízs veszteségként, gazdasági veszteségként és a hibás vezetői döntés következményeit viselve a Palota-Holding Zrt. Társasházkezelési Üzletágát fel kell számolni.

Az alábbiakban táblázatokban ismertetem a minden év december 31-i dolgozói létszámokat, kezelt társasházi albetétszámokat, s a társasházkezelési tevékenység gazdasági mutatóit.

THK dolgozói megoszlás

	létszám	osztályvezető	csoporthoz vezető	közös képviselő	könyvelő	értékesítési munkatárs	adminisztrátor
2014	10	0	1	6	3	0	0
2015	10	0	1	6	3	0	0
2016	11	1	1	5	4	0	0
2017	10	1	1	4	3	1	0
2018	6	1	0	1	3	0	1

Az elmúlt és idei évben is, ahogy a Társasházkezelési Osztály vezetője, úgy én is többször hívtuk fel a vezérigazgató asszonyt, a gazdasági igazgatót és a Felügyelő Bizottság figyelmét is

	árbevétel	közvetlen költség	eredmény közvetett költségek nélkül	létszám	albetétszám	albetét változás
2014	53 936 298	36 570 460	17 365 838	10	2914	
2015	57 302 374	41 419 518	15 882 856	10	3458	544
2016	57 976 747	48 524 666	9 452 081	11	3339	-119
2017	54 432 212	50 912 148	3 520 064	10	2973	-366
2018	51 169 796	40 037 355	11 132 441	6	2876	-97

a létszámhiányra. A Palota-Holding Zrt. a jelen lévő piaci partnerekkel szemben a XV. kerületben és a környező kerületek közelebb eső részein is versenyképes tudna ugyanis lenni, sőt, akár „piacvezető” is. Ehhez minden adottsága meg van. Mint a XV. kerületi Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló cég a legnagyobb biztosítékkal és garanciával rendelkezik. Helyben megtalálható székhellyel, munkavállalókkal rendelkezik, így a lakók, tulajdonosok rövid időn belül elérhetik a saját közös képviselőjüket. A Palota-Holding megfelelő informatikai rendszerrel, ügyvédi háttérrel, könyvelési és pénzügyi nyilvántartó rendszerrel rendelkezik. A Palota-Holding Zrt. lenne a legmegbízhatóbb választás elméletileg, hiszen tevékenységét a Felügyelő Bizottság, az ÁSZ, a XV. kerületi Önkormányzat, a Belső Ellenőrzés rendszeresen vizsgálja. Jelenlegi vállalási áraival a piacon az átlagos szinten

mozog, így sok piaci szereplőt megelőzhet. Amennyiben megfelelő számban és minőségben rendelkezne kreatív társasházkezelőkkel, akik a napi ügyek vitelén túl a megfelelő vállalkozói-beszállítói környezet kialakítására, PR és arculati tevékenység kialakítására, valamint a tulajdonosokkal, számvizsgáló bizottsági tagokkal és gondnokokkal rendszeres operatív munkavégzésre lennének képesek, akkor a társasházkezelés területén mutatkozó negatív folyamatok visszafordíthatóak lennének.

Több próbálkozás történt új társasházak kezelésbe vonására, régiak visszaszerzésére. Ezen kezdeményezéseknek igyekeztem aktív résztvevője lenni, s személyes jelenlétemmel a társasházi közgyűléseken erősíteni a Palota-Holding Zrt. versenytársakkal vagy korábbi közös képviselőkkel szembeni előnyeit. Sajnos ezen kísérletek nem jártak eredménnyel, hiába készültek a társasházkezelés „reklámozására” szórólapok és kedvező ajánlatok, sem a Neptun utca 78-88., sem a Páskomliget utca 56., sem az Eötvös utca 87. vonatkozásában. Jelenleg még tárgyalásban vagyunk a Boeskaai utca 90-92. szám alatti társasház kezelésébe vonása ügyében, ahol korábban maga a Palota-Holding Zrt. vezérigazgatója bízta arra a lakókat levélben, hogy ne Palota-Holdingot válasszák meg kezelésre. Ezen hibás és megengedhetetlen eljárásra mind vezérigazgató asszony, mind a munkáltatói jogkört gyakorló figyelmét felhívtam, s személyesen vettem részt közgyűlésen s tárgyaláson is a közel 50%-os önkormányzati tulajdon és Társasházkezelési Üzletág védelmében.

Javaslatlalt élttem a kerületben épülő új, lakásszámuk alapján társasháznak minősülő épületek esetében a kezelésre előszerződést kötni az építetővel, magam vettem fel a Hubay Jenő tér 8. szám alatt épülő 68 albetétes társasház építetőjével a kapcsolatot ebből a célból.

Javaslatlalt élttem a szemétszállítást segítő targoneás cég felszámolása előtt, még tavaly nyár elején a feladatkör átvételére, ezzel esetleg kezelte társasházaink megörzésének, újak szerzésének segítésére. Ugyanezen javaslattal élttem akkor is, amikor a várt esemény bekövetkezett, s a szolgáltatás megszűnéséről értesülhettek az újpalotai társasházak lakói.

Beszélgetések, megbeszéléseket és levelezéseket folytattam mindazon társasházak lakóival, tisztséget ellátóival, akik el kívántak menni a Holding kezeléséből. A tavalyi évben a nagy házak vonatkozásában úgy érzem mind pl.: a Zsókavár utca 4., mind a Nyírpalota út 85-91. vonatkozásában sikerrel járhattam.

Ma azonban látva a negatív folyamatokat, olvasva az ismételt szándékokat, meghallgatva a panaszokat félek attól, hogy a megszerzett, megtartott vagy visszaszerzett bizalom nem megtartható.

Vezérigazgató asszony döntéseiért, tanácsaim, vagy jobbitó szándékú felvetéseim megfogadásáért saját maga vállalta a felelősséget, hiszen egy önállóan gazdálkodó társaság egy személyi vezetője. Döntéseit saját maga hozta, befolyásomtól mentesen, saját stábjára, tanácsadóira alapozva, így a felelősségét is vállalnia kell. A döntések erősen kihatással voltak és úgy néz ki lesznek is a Társasházkezelési Üzletágra, főleg a létszámhiány megoldatlanságának oka folytán.

A fentebb felvázoltak azt jelzik, hogy a korábban elkövetett hibák megismétlődnek a Palota-Holding Zrt-nél és egy a 2016-os és 2017-es drasztikus kezelte albetétszámvesztést felülmúló esökkenéssel nézhetünk majd idén szembe.

Ha és amennyiben ez a kezelt albetétszám és darabszám csökkenés hétről-hétre láthatóan bekövetkezik, valamint a lakossági elégedetlenség a korábban tapasztaltakat mutatja, kérem ezúton is a tulajdonos képviselőjétől a vezérigazgató asszony felelősségre vonását, a vele járó prezstizsvesztés, gazdasági hátrány és egyéb negatív a Palota-Holding Zrt. megítélését és működését negatívan befolyásoló körülmények miatt a megfelelő jogi lépések megtételét!

Budapest, 2019. január 29.


Victorné dr. Kovács Judit
alpolgármester



KIVONAT

készült a Képviselő-testület
2019. január 29-én, 16.00 órakor kezdődő
nyilvános ülésén hozott határozatokról

1. **Mi lett a társasházkezeléssel?**

(Ikt.sz. 2/2-4,4/a/2019. sz. anyag)

Tóth Veronika képviselő a „Mi lett a társasházkezeléssel?” című interpellációra adott polgármesteri választ nem fogadja el.

5/2019. (I.29.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2/2-4/a/2018. iktatószámú, a „**Mi lett a társasházkezeléssel?**” című interpellációra adott választ **nem fogadja el.**

(Szavazati arány: 0 igen szavazat, 19 ellenszavazat, 2 tartózkodás)

6/2019. (I.29.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2/2-4/a/2019. iktatószámú, „**Mi lett a társasházkezeléssel?**” című interpellációra adott **válasz kivizsgálására a Kerület- és Vállalkozásfejlesztési, Érték- és Környezetvédelmi Bizottságot jelöli ki.**

Felelős: a Bizottság elnöke

Határidő: a Képviselő-testület 2019. március havi munkaterv szerinti ülése

(Jogsabályi hivatkozás: 28/2012. (VII.2.) önkormányzati rendelet 55. § (6) és (7) bekezdése)

(Szavazati arány: 16 igen szavazat, 2 ellenszavazat, 3 tartózkodás)



Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.

Tel.: +36 1 305 3110 • Fax: +36 1 307 4008

aljegyzo@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Az ülés száma:

2/1-14/2019.

Az ülés időpontja:

2019. május 14.

KIVONAT

**készült a Képviselő-testület
2019. május 14-én, 16.00 órakor kezdődő
nyilvános ülésén hozott határozatokról**

7. **Előterjesztés a 6/2019. (I. 29.) ök. számú határozat határidejének módosításáról („Mi lett a társasházkezeléssel?” című interpellációs bizottsági jelentés)**
(Ikt.sz. 2/2-65/2019. sz. anyag)

321/2019. (V. 14.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete hogy a 2/2-4/2019. iktatószámom, Tóth Veronika képviselő által benyújtott „Mi lett a társasházkezeléssel?” című interpelláció kivizsgálásának határidejét meghosszabbítja.

Felelős: polgármester

Határidő: a képviselő-testület 2019. június havi munkaterv szerinti ülése

(*Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CLXXXIX törvény, 10. § (1) bekezdés*)

(Szavazati arány: 20 igen szavazat, egyhangú)



Budapest Főváros
XV. Kerület Önkormányzata
Kerület- és Vállalkozásfejlesztési, Érték és
Környezetvédelmi Bizottság
1153 Budapest, Bocskaei u. 1-3 • 1601 Bp. Pf. 46
Tel: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360
polgarmester@bpxv.hu

Ikt. szám:
2/6-23/2019.
Az ülés száma:
2/5-6/2019.
Az ülés időpontja:
2019. június 17.

Hiv. szám: 5/4042/2019
(Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály)

VIZSGÁLATI JELENTÉS

a Kerület- és Vállalkozásfejlesztési, Érték és Környezetvédelmi Bizottság interpellációval kapcsolatos vizsgálatáról.

Jóváhagyott előterjesztés

2019 JÚN 17.

Alvetté.....

Toth Veronika (DK) önkormányzati képviselő a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) 2019. január 29-ei ülésén interpellálta Victoriné dr. Kovács Judit alpolgármestert „Mi lett a társasházkezeléssel?” címmel.

A képviselő-testület 5/2019. (1.29.) ök. számú határozatával nem fogadta el az alpolgármester interpellációra adott válaszát és a 6/2019. (1.29.) ök. számú határozatával az interpellációra adott válasz kivizsgálására a Kerület- és Vállalkozásfejlesztési, Érték- és Környezetvédelmi Bizottságot (a továbbiakban: Bizottság) jelölte ki.

A Bizottság elnökeként, 2018. 02.18.-án kerestem meg dr. Erdélyi-Kincses Andrea vezérigazgató asszonyt (a továbbiakban: vezérigazgató asszony) a társaság részéről, adatszolgáltatást kérve a bizottság munkájához.

Vezérigazgató asszony első körben hiányos tájékoztatást adott félreértésre hivatkozva, majd a kívánt mennyiségű anyag 2018. 04. 17.-én került átadásra részünkre.

A bizottság érdemi munkája ezután tudott elkezdődni.

Általános megállapítások:

A Képviselő-testület 2018. évben a Palota Holding Zrt.-nél vezérigazgató váltást hajtott végre. Az új vezérigazgató asszonynak nem lehetett ismeretlen a terep, hiszen korábban az önkormányzat lakásosztályán dolgozott, **és Hajdu László a 2014-ben megválasztott polgármester az elsők között hívta vissza a hivatalba.** Így politikai támogatása és helyismerete is meg volt a munka elkezdéséhez, ezen kívül, akkor és azóta, folyamatosan élvezte Németh Angéla polgármester asszony bizalmát is, hiszen a vezérigazgató asszony állítása szerint például az SZMSZ módosítást is kizárólag vele egyeztetette.

Sajnos első körben leginkább restaurációs, és kádercsere lépések történtek a társasház kezelés és a cég jogi képviselete területén. 2018.02.13-án vezérigazgató asszony visszavette a korábbi társasház kezelési osztályvezetőt, valamint egy korábbi, baloldali színekben induló képviselőjelöltnek kínált jogász feladatokat, aki lassan a mostanra a kerület új Dárdai Andrása is lehetne, hiszen minden jogi feladatra alkalmas a kerületben, több helyen több projektben találkozhattunk már vele, az Ő neve **Miklóssy Krisztián.**

Ezeknek később még lesz jelentősége, de az kijelenthető, hogy a visszavett osztályvezető korábban is megosztó személyiség volt, és volt olyan társasház ahol igazságügyi szakértői véleményt is felülírt egy másik, azóta már konkurensként működő társasház kezelővel együtt megakadályozott egy szellőző felújítást, mely komoly egészségügyi kockázatot jelentett a társasház lakóira.

Itt megjegyzendő, hogy az említett visszavett kollégánót, 2019 januárjában már a vezérigazgató asszony, és a Palota Holding Zrt. jogásza, Miklóssy Krisztián egy érdekes lebonyolítású SZMSZ módosítással - melyet vezérigazgató asszony kizárólag polgármester asszonnyal egyeztetett - már elküldött a társaságtól, és próbálta ezen időszak minden felelősségét rajta levérni. Azonban szeretnénk leszögezni, hogy az említett kollégánót a vezérigazgató asszony kérésére és javaslatára alkalmazták 2018.02.13 és 2019.01.16 között. Az FB jegyzőkönyvek is ellenmondásosak, hiszen 2018 tavaszán nem látszik kifogás az említett munkavállalóval szemben, azonban a 2019. januári FB jegyzőkönyvekben pedig már visszafelé mutogatás történik.

Meg kívánjuk jegyezni az információk igen szűrt és csepegtetett rendelkezésre állását is. Miklóssy ügyvéd úr által készített anyagban arra a kérésre, hogy kérjük az alpolgármester asszony és a vezérigazgató asszony közti levelezéseket, azt a választ sikerült megalkotnia, hogy itt levéltitok védelméről szóló rendelkezéseknek kell megfelelni. Természetesen teljesen információ tartalom nélküli sorokat megosztott velünk, melyek sugalmakat is tartalmaznak. Azonban kísérletet sem tett arra, hogy feloldást kérjen a levéltitok alól, hiszen a bizottság Képviselő-testületi felhatalmazással rendelkezve igen nehezen nevezhető illetéktelennek a levélben lévő információk tekintetében.

Ezen felül a bizottság elnöke hangsúlyozza, hogy a Palota Holdingnak lehetősége volt adatokat iratokat átadni, magát megvédeni a vádaktól melyek az interpellációban Tóth Veronika (DK) képviselő asszony említi, a panaszokra adott írásbeli reakciókat becsatolni, de nem tette. Így a bizottság a rendelkezésére álló iratanyagból és bizottsági ülések jegyzőkönyveiből dolgozott.

A bizottság kijelentheti, hogy Tóth Veronika (DK) képviselő helyzetleírása, melyet az interpellációján Ő állít, miszerint:

„Hónapról hónapra találkozunk a bizottságban és a fogadóórákon is olyan lakhatási, ügyintézési problémákkal, emberi sorsokkal, gondokkal, lakossági panaszokkal, melyek a társasházakban fordulnak elő. Ezért úgy gondolom, hogy ez az a stratégiaileg fontos terület, ahol még igen sok feladat megoldásra vár, és ahol a szabadpiaci verseny miatt még mindig jelentős problémákkal küzdünk.”

Amit jelenleg nem látunk, hogy a 2016-18 közötti időszak problémáiból milyen módon vonjuk le a tanulságokat, és milyen jövőképpel rendelkezik a cég?

Képviselő asszony kérdései melyekre a vizsgáló bizottságnak fókuszálnia kellett:

1. „Mint tudjuk, a Palota Holding egyik önálló üzletága a társasház-kezelés. Ez egy olyan üzletág, amely folyamatos fejlesztésekkel gazdaságosan üzemeltethető sőt, nyereségessé tehető. Mégis azt látjuk, hogy a Holding által kezelt épületek, lakások száma folyamatosan csökken, miközben a még meglévő, jelenlegi szerződött partnerek is folyamatosan panaszkodnak a szolgáltatás minőségére. Kérdezem Önt: mennyivel csökkent évenkénti bontásban 2014. óta a Holding által kezelt lakások száma, és ennek mi az oka?”

Nos, Miklóssy ügyvéd úr expozéjából megtudhattuk, hogy véleménye szerint egy szóval jellemezhető a társasház kezelés helyzete és ez a „POLITIKA”! Azt gondolja politikai háborúskodás folyik jelenleg és aggódott a jövőbeni helyzetéért. Azt ugyan nem osztotta meg a bizottsággal, hogy Tóth Veronika (DK) képviselőnő interpellációját érti-e politikai támadás alatt vagy egészen pontosan mit. **A csatolt FB jegyzőkönyvek szerint a nyereségesség nem tartozik a prioritások közé, a null-szaldóval ügyvéd úr megelégszik „(Ez egy masszív termelő képes üzletág lehetne, de még a null-szaldós eredmény is megéri a kerületnek, hiszen gyakorlatilag a kerületi lakosok ellátásáról van szó..)”** A bizottság véleménye, hogy itt fedezhető fel az első tévedés, és a fejlődés egyik gátja. Ezen szakterület nem kerületi lakosok ellátásáról szól, hanem egy szolgáltatási tevékenységről, melyet minőségi módon megfelelő áron kell szakemberekkel elvégezni!

A bizottság arra jutott, hogy az egyik legfőbb probléma, hogy a Palota Holding Zrt. szereptévesztésben van, és társasház kezelőként is vagyongazdálkodói minőségben óhajt eljárni, holott itt egy szolgáltató cégként kellene viselkednie!

Az ügyvéd úr és vezérigazgató asszony az egyik jelentős problémaként a számítógépes programok hiányát és fejlesztését hiányolta.

Ez mindenképpen meglepő kijelentés, hiszen hosszú évek óta költ közpénzből kerületünk erre, a Palota Holding Zrt. minden éves jelentésénél kiemeli a szoftverfejlesztést, és nem utolsó sorban, **2014 után Hajdu László polgármester úr régi hű fegyverhordozóját, Ambrus Jánost nevezte ki Földi Tamás vezérigazgató mellé szoftverfejlesztési felelősnek. Ezek szerint itt számolatlanul és hatékonyan nem nevezhető módon folytatott el a közpénz,** hiszen még most is szoftver problémákkal takaróznak az illetékesek.

A képviselő-testületi ülések jegyzőkönyvei arról árulkodnak, hogy Földi Tamás vezérigazgató úr (akit Fidesz közeli munkássága miatt váltott le a Képviselő-testület), és Ambrus János kéz a kézben remek munkát végzett e területen. Ennek ellentmond Miklóssy ügyvéd úr és vezérigazgató asszony szoftver használatról alkotott véleménye.

Az is elhangzott, hogy jelenleg a vezérigazgató asszony új ügyfelek szerzésére nem gondol, a jelenlegi társasház állomány megtartását tűzte ki célul, hiszen a problémák miatt a gondok kezelése, és a jó hírnév visszaszerzése a cél.

A tájékoztató anyagból kiderül, hogy 2015 óta csökken a kezelt állomány száma nagyjából 17 %-al.

2. „A területért felelős alpolgármesterként mit tett azért, hogy ez a csökkenés megálljon, és e terület fejlődésnek induljon?”

Sajnos, mivel az alpolgármester asszony és vezérigazgató asszony levelezése kérdésében Miklóssy ügyvéd úr minket „illetéktelennek” nyilvánított, hiába rendelkezünk Képviselő-testületi felhatalmazással, így erről a kérdésről csak a két fél elmondása alapján tudunk véleményt formálni.

A bizottság kereste annak a nyomát, hogy a vezérigazgató asszony és az alpolgármester asszony leült-e egyeztetni a terveit vezérigazgató asszony kinevezése után? Minden bizottsági tag egyetértett azzal, hogy kell egy egyeztetés minden ilyen esetben az elvárásokról és a tervekről.

Ilyen konkrét találkozó nyomát nem találtuk, csak az „egyeztetések voltak”, illetve a „jeleztem a problémákat” kifejezéseket használták a felek.

Természetesen abból kiindulva, hogy a Palota Holding Zrt. kvázi titkolta a levelezések tartalmát, kénytelenek vagyunk az általános gazdasági társaságokkal kapcsolatos elveket figyelembe venni jelentésünkben. E szerint a vezérigazgató a felelős a Palota Holding működtetéséért, a jogszabályi megfelelésért, és a gazdaságos működtetésért. Az alpolgármester asszony direkt felelősséggel ezért nem tartozik.

3. „Milyen stratégiai lépésekre van szükség Ön szerint ahhoz, hogy visszafordítható legyen ez a folyamat?”

Ebben a kérdésben csak ismételni tudjuk a 2. pontban elhangzottakat.

4. „Van-e Ön szerint személyi, humán erőforrásbeli oka annak, hogy az önkormányzat által közpénzből finanszírozott társasház-kezelési rendszerünk ma sem minőségben, sem árban nem versenyképes a piaci szereplők ajánlataival?”

Ennél a kérdésnél vetődnek fel a legbonyolultabb kérdések. Miklóssy ügyvéd úr és vezérigazgató asszony gyakorlatilag felvázolt egyfajta régebbi IKV-ra hajazó tevékenységi tervet. Ahol egy műszaki brigádot szeretnének fenntartani arra, hogy a kezelt társasházak műszaki problémáit kezeljék.

Ez több kérdést váltott ki a bizottság tagjaiból:

- **jelenleg történik-e olyan, vagy történt-e olyan hogy a Palota Holding Zrt. mint társasházkezelő saját magát bizza meg megrendelőként karbantartási feladatokra? Ilyenkor a Palota Holding folytat-e versenyeztetést a társasházak érdekében, hogy a legkedvezőbb áron dolgoztasson, vagy visszaél erőfölényével?**
- egy műszaki brigád fenntartása rentábilis-e, nem veszélyezteti-e a jó gazda gondosságát?

- mivel gyakorlatilag a piacon jó szakemberek elérhetetlenek, miként kelti jó hírét a Palota Holdingnak a csatolt kontár minőségű csatorna szerelés és a számvitelileg teljesen hibás számla kiállítása?

Ezek tekintetében érdemes lenne megvizsgálni, és erre bizottságunk javaslatot is tesz, az éves belső ellenőrzési tervben szereplő belső ellenőri jelentések anyagát, különösen a tekintetben miként működnek a számlázási, számviteli folyamatok, és minden tekintetben megvalósulnak-e a törvényi rendelkezések a beszerzési és megrendelési folyamatok tekintetében.

A bizottság azt is megállapította az rendelkezésére bocsátott anyagokból, hogy a társasházkezelésre vonatkozó részletes költségelemzés nem készült, így bár közvetett költségek nélkül nyereséget mutat a tevékenység, de valójában ez egy nem kellően körüljárható téma.

Ezért bizonyossággal nem kijelenthető, hogy ez egy rentábilis üzletág, és sajnos valóban előfordulhat, hogy közpénzből finanszírozzunk egy ilyen tevékenységet, ami teljességgel elfogadhatatlan

A társaság árképzésével kapcsolatosan zárt ülésen tárgyalt témaként nyilatkozni ennyit tudunk, de annyi bizonyossággal kijelenthető, hogy az árképzési technika idejétmúlt, korszerűtlen alapelvek alapján folyik, nem biztosítja a rentábilis működést, és a minőségi feltételek biztosítását!

Javaslom a tisztelt Bizottságnak hogy a jelentésben összefoglalt információkra figyelemmel, a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 28/2012. (VII.2.) ök. rendelet 55. § (8) bekezdés c) pontja alapján, a Képviselő-testület 5/2019. (I.29.) ök. számú határozatában foglalt elutasító döntését erősítse meg.

Budapest, 2019. június 14.

Szilvágyné László
elnök

1. **Témafelelős:** Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály:.....

2. **Mellékletek:** -

3. **Jegyzői láttamozás:** 2019. június 14. Aláírás:.....

4. **Háttéranyag:** Szilvágyné László elnöknél található.

5. **Meghívandók:** Tóth Veronika képviselő

Határozati javaslat:

- 1) A Bizottság a jelentésben ismertetett információk alapján úgy dönt, hogy az SZMSZ 55.§ 8.(bek) c. pontja alapján a korábbi képviselői és Képviselő-testületi elutasító döntést megerősíti.

Felelős: Szilvágyi László

Határidő: 2019. június 17.

- 2) A Bizottság felkéri a Polgármestert, hogy 2 hónapon belül készítsen intézkedési tervet, amelyet terjesszen a képviselő-testület elé az alábbiakról:

- A Palota Holding Zrt. vizsgálja meg minden részletre kiterjedően a társasház kezelés szolgáltatás megtérülését, a szolgáltatás megtartásának szükségességét.
- A Palota Holding Zrt. a társasház kezelés során alkalmazott beszerzési folyamatok, pénzügyi folyamatok és műszaki kivitelezésének ellenőrzési folyamatainak felülvizsgálatát végezze el.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. augusztus 31.

Jogszabályi hivatkozások:

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2012. (VII.2.) önkormányzati rendelet 55. § (8) bekezdése.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva

2019 JÚN 17

Átvette:



.....osségi

.....megalatra érkezett:.....n

2019 JÚN 17. hón



KIVONAT

**készült a bizottság 2019. június 17-én
17.30 órakor kezdődő nyilvános ülésén
hozott határozatokról**

- 1. Előterjesztés a Kerület- és Vállalkozásfejlesztési, Érték- és Környezetvédelmi Bizottság interpellációval kapcsolatos vizsgálatáról (Mi lett a társasházkezeléssel?)**
(KÉB ikt.sz: 2/6-23/2019. sz. anyag)

KÉB 35/2019. (VI.17.) sz. határozat

A Kerület- és Vállalkozásfejlesztési, Érték- és Környezetvédelmi Bizottság a 2/6-23/2019. iktatószámú vizsgálati jelentésben ismertetett információk alapján **javasolja a képviselő-testületnek**, hogy az SZMSZ 55.§ (8). bekezdés c) pontja alapján erősítse meg **korábbi elutasító döntését.**

Felelős: Szilvágyi László bizottsági elnök

Határidő: 2019. június 17.

(Jogsabályi hivatkozás: 28/2012. (VII.2.) önkormányzati rendelet 55. § (8) bekezdés)

(Szavazati arány: 7 igen szavazat, egyhangú)

KÉB 36/2019. (VI.17.) sz. határozat

A Kerület- és Vállalkozásfejlesztési, Érték- és Környezetvédelmi Bizottság **javasolja a képviselő-testületnek, kérje fel a polgármestert**, hogy 2 hónapon belül **készítsen intézkedési tervet**, amelyet terjesszen a képviselő-testület elé az alábbiakról:

- A Palota Holding Zrt. vizsgálja meg minden részletre kiterjedően a társasház kezelés szolgáltatás megtérülését, a szolgáltatás megtartásának szükségességét.
- A Palota Holding Zrt. a társasház kezelés során alkalmazott beszerzési folyamatok, pénzügyi folyamatok és műszaki kivitelezésének ellenőrzési folyamatainak felülvizsgálatát végezze el.

Felelős polgármester

Határidő: 2019. augusztus 31.

(Jogsabályi hivatkozás: 28/2012. (VII.2.) önkormányzati rendelet 55. § (8) bekezdés)

(Szavazati arány: 7 igen szavazat, egyhangú)