

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

Jóváhagyott előterjesztés

2019 JÚN 17.

VIZSGÁLATI JELENTÉS

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

Tóth Veronika (DK) önkormányzati képviselő a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) 2019. január 29-ei ülésén interpellálta Victorné 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 levetni. 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 fogadóórakon is olyan lakhatási, ügyintézési problémákkal, emberi sorsokkal, gondokkal, lakossági panaszokkal, melyek a társasházakban fordulnak elő. Ezért úgy gondolom, hogy ez az a stratégiai 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 exopozéjából 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) képviselő 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 céggé 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 folyhatott 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.

Szilvágyi László
elnök

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

2. **Mellékletek:** -

3. **Jegyzői láttamozás:** 2019. június 17. Aláírás: Filip László.....

4. **Háttéranyag:** Szilvágyi 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: *[Signature]*

.....nyességi
.....vizsgálatra érkezett:.....

2019 JÚN.17.hó-n

[Signature]