



Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal
7200 Dombóvár
Szabadság u. 18.

Kovács Gyula Pénzügyi Irodavezető részére

Tisztelt Irodavezető Úr!

A 2016. november 3-án kelt, „közszolgáltatási szerződés módosítása” tárgyú levelére válaszolva az alábbiakról tájékoztatom.

I. Közútkezelői feladatok

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. (a továbbiakban Nkft.) a közútkezelői feladatait – jelentős részben – közmunkaprogram keretein belül látja el (önkormányzati útór program). A program keretében a közfoglalkoztatottak alkalmazásával kapcsolatos költségek (bér, járulék, védőfelszerelés stb.) valamint a felhasznált üzemanyag támogatott, így annak költsége a társaságot nem terhelte. A feladatot egy fő törzsállományú dolgozó bevonásával látjuk el, így biztosított a költség-hatékony feladatellátás.

A program 2016. november 30-án befejeződik, folytatását nem kívánjuk, a közfoglalkoztatotti állomány egyéb programokba lesz átirányítva. A közszolgáltatási szerződésben rögzített feladatainkat a továbbiakban is el tudjuk látni.

II. Lakásgazdálkodási feladatok

A jelenleg hatályos közszolgáltatási szerződés értelmében az Nkft. jelenleg az alábbi lakásügyi feladatokat látja el:

1. Az Önkormányzat tulajdonát képező lakások bérbeadásával kapcsolatos feladatok ellátása;
2. A bérlakások címét, alapterületét és komfortfokozatát tartalmazó nyilvántartás vezetése;

3. A lakbér megállapítása a lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerint;
4. A Közszolgáltató a saját nevében ellátja a bérbeadás teendőit, a Rendelet előírásainak megfelelően;
5. Beszedi a lakbéreket, az államilag támogatott lakások tekintetében a befizetett bérleti díjakat Dombóvár Város Önkormányzatának átutalja a tárgyhót követő hónap 15. napjáig (a V.7. pontban foglaltak figyelembe vételével);
6. A nem állami támogatású lakások tekintetében a Közszolgáltató a befolyó bérleti díjakkal a jelen megállapodás III. 6. pontjában foglaltak szerint járhat el.
7. Az államilag támogatott lakások kezeléséért a Közszolgáltató jogosult a kiszámlázott bérleti díj 5%-ának megfelelő ellentételezésre;
8. Részt vesz a lakógyűléseken és társasházi közgyűléseken;
9. Minden év február 15. napjáig javaslatot tesz az Önkormányzatnak a bérlakásokat érintő felújítási munkákra, amelynek tartalmaznia kell az előre láthatóan szükséges kiadási előirányzat mértékét.
10. Külön megállapodás esetében elvégzi a szükséges felújítási munkálatokat. A díjszabásra a jelen melléklet IX. 9. pontban foglaltak az irányadók.
11. Ellenőrzi a bérbe adott lakások tekintetében azok állapotát és szerződészerű használatát, nem szerződészerű használat esetben él a Rendeletben foglalt jogosultságaival;
12. Folyamatosan kapcsolatot tart a bérlőkkel a lakbérhátralékok felhalmozódásának megelőzése érdekében;
13. Kivizsgálja a bérlői panaszokat.
14. Az üres lakások fenntartásával járó költségeket (pl. távhődíj, közös költség) továbbszámlázza az Önkormányzatnak, amely azt 30 napon belül megtérít.
15. Ellátja mindazokat a feladatokat és teljesíti azon kötelezettségeket, amit jogszabály a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatban az ingatlan tulajdonosára rónak.
16. Részt vesz a Lakhatási Tanácsadó Testület munkájában.

A Kinizsi u. 37. szám alatt található iroda az ügyfeleknek állandóságot jelent. A bérlakásban élők nagy része évek óta ide jár a problémájával, egyéb kérdéseivel az

irodai ügyintézőkhöz-, akik készséggel segítenek eligazodni a közüzemi szolgáltatókkal, lakásbérlettel kapcsolatos kérdésekben, egyéb műszaki problémákkal, hátralékokkal felmerült kérdések megoldásában, lehetőségeiben.

A bérlők bármikor felkereshetik munkaidőben az irodát, munkaidő után pedig folyamatos telefonos elérhetőséget biztosítunk számukra. A folyamatos kapcsolattartás lehetővé teszi, hogy a bérlőket tájékoztassuk esetleges pénzügyi elmaradásairól, lejáró szerződéseikről, ezekkel, kapcsolatos feladataikról. Ezen kívül így biztosított az akár munkaidőn kívül előálló műszaki problémák megoldása.

A cég az évek során a közüzemi szolgáltatókkal hatékony együttműködést alakított ki (telefonon és személyesen,- célzottan az ügyintézőket keresik), akik megfelelő információkkal tudnak szolgálni felénk.

Az önkormányzati ügyintézőktől több olyan visszajelzést kaptunk, hogy szeretnek a jelenlegi ügyintézőkkel dolgozni, mert igyekeznek a kért adatokat mielőbb részükre eljuttatni, akár személyes vagy telefonos formában. A problémás ügyekben mielőbb segítségükre lenni.

A lakásügyi iroda kiszervezése nem csak a két ügyintézőre lenne kihatással, hanem érintené az Nkft. -egész működését. Az iroda működéséhez elengedhetetlen a pénzügyi, könyvelői feladatok ellátása, műszaki tudással bíró szakemberek alkalmazása. Ez a bérlői kör megfelelő kiszolgálásához elengedhetetlen. A műszaki szakemberek a lakásokban felmerülő problémák elhárításához szükségesek. Kisebb javítások, az Nkft-n belül a megváltozott munkaképességű munkavállalók bevonásával elvégezhetünk.

Jelen pillanatban 2 fő ügyintéző látja el a lakásügyi feladatokat. Folyamatosan jelen vannak, így nem probléma a szolgáltatói ügyintézés (mérőóra cserék, leolvasások, ellenőrzések – ahol a mai szabályoknak megfelelően az Nkft. részéről jelen kell lenni) a lakások ellenőrzése. Nem utolsó sorban az éves szabadságolások is megoldhatóak.

A lakásbérleti szerződés megkötését előkészítő munkák előzik meg. Az ügyintézők munkája nem csak a szerződés megkötésében merül ki. A Lakhatási Tanácsadó Testület munkájában részt vesz az Nkft. munkatársa. Az Nkft. megszervezi a lakások megtekintésének időpontjait, valamint folyamatos tájékoztatást ad az érdeklődők számára. A meghirdetett lakásra a pályázati anyagot az ügyintézők adják át az érdeklődők részére, majd a nyertes pályázó részére ügyfélfogadási időben az előkészített közüzemi adatlapokat kitöltve a leendő bérlő által aláírva átadják a szolgáltatók részére. Ezzel egy időben megtörténik a lakás átadása, írásos fényképes dokumentációval együtt. Az egész bérleti időtartam alatt, folyamatos a kapcsolattartás telefonon, személyesen és e-mailen is.

A lakásgazdálkodási feladatok kiszervezése esetében az aktuálisan fennálló, közüzemi szerződéseket módosítani kell, mivel a jelenlegi szerződések az Nkft. nevére szólnak. Ez jelenleg 211 lakásszerződést érint, az azokhoz tartozó víz,

villany, gáz, fűtés és szemétszállítás és közös költség-szerződésekkel együtt. Számos villanyóra az NKft. nevéen szerepel (lépcsőházi világítások), nem beszélve a vízórákról. Az átírások igen jelentős adminisztratív terhet jelentenek.

A feladat ellátásának kiadásait és bevételeit mutatja az 1. számú melléklet (1-9. hónap). A táblázatból látható, hogy a tevékenység eredményes, annak bevételei biztosítják az egyéb közszolgáltatási feladatok ellátását, köztük a közmunkaprogramok, így a járda-felújítási program nem támogatott kiadásainak finanszírozását. A közvetlen kiadásokhoz 2.439.792,- forint közvetett költséget számítunk (az egyéb tevékenységekre is jutó önköltség arányában). A közvetett költségek számítását – álláspontom szerint – abban az esetben is el kell végezni, amennyiben a bérlemények üzemeltetését az önkormányzat, illetve a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal átveszi.

A táblázat nem tartalmazza a villanszerelő tanulók által elvégzett munkálatok költségeit (pl. Platán tér 1-3-5. alatti ingatlan világítás-javítása, Mária-lak tűzvédelmi főkapcsoló felszerelés, földelő telepítés, egyéb villanszerelési munkák).

A lakásgazdálkodási feladatok kiszervezése esetében a társaság az eddigieket is meghaladó mértékű finanszírozási problémákkal fog szembesülni, amelyek alapjaiban rengetik meg a működésünket. Az előbbieket miatt drasztikusan csökkenteni kell a társaság igazgatási költségeit (amelyre vonatkozóan konkrét intézkedések történtek illetve történnek) illetve csökkenteni kell a műszaki állomány létszámát is, ami az egyéb (megrendelt) munkák elvégzését is nehezíti, hiszen egyes feladatok esetében nem lesz rendelkezésre álló személyi állomány. Ennek háttérében az áll, hogy az önkormányzattól érkező megrendelések nem biztosítanak fedezetet a műszaki állomány rendelkezésre tartására (az idei évben 3.778.987.- Ft + Áfa összegű megrendelést kaptunk). Állomány hiányában az elvégzendő munkákra árajánlatot sem tudunk adni, ami további bevétel-kimaradást jelentene.

Álláspontom szerint a lakásgazdálkodási feladatok kiszervezésének szakmai indoka nincs, a társaság a vonatkozó jogszabályokból és szerződésekből fakadó kötelezettségeinek eleget tett. Az Nfkt. az idei évre az üzemeltetést meghaladó kötelezettséget vállalt (egyedi vízmérési helyek kialakítása, azok részbeni finanszírozása). Megjegyzendő, hogy az előírt lakbér-átutalási kötelezettségeinknek nem tudtunk eleget tenni, tekintettel az önkormányzat által elrendelt, de írásban utólag meg nem rendelt feladatok mértékére.

A fentieket összefoglalva, a feladat kiszervezése rendkívül kedvezőtlen pályára állítaná a társaságot, amely az önkormányzati feladat-ellátást is károsan érintené.

Tekintettel a társaság vezetése által meghozott takarékosági intézkedésekre, a jövő évben biztosított lehet az előírt mértékű lakbér-átutalás.

A társaság Felügyelő Bizottságát a 2016. november 4-i ülésen tájékoztattam a legfrissebb intézkedéseimről:

1. Előkészítés alatt áll a villamos energia beszerzési eljárás (a székhelyen kívül több telephely vonatkozásában is). A jelenleg fizetett díj (amely 20,92 illetve 21,40 forint/kwh) becslésünk szerint 13-14 forint/kwh órára csökkenthető, ezzel az elérhető megtakarítás 500-800e forint lehet évente (természetesen az aktuális fogyasztástól függően).
2. Felülvizsgáltuk a Junior Étterem beszállítóit, ajánlatot kértünk több vállalkozástól, ennek alapján szállítási keretszerződést kötöttünk a Húsház Kft.-vel.
3. A Junior Étteremből két munkavállaló távozott, helyüket alacsonyabb bérigényű munkavállalókkal töltöttük fel (az elért megtakarítás meghaladja a 100e forintot havonta).
4. A parkgondozási és műszaki ágazat átszervezésével mintegy 500e forint/hó összegű megtakarítást értünk el. A személyi állomány tekintetében további vizsgálatot folytatunk megtakarítás érdekében.
5. Növeltük a saját bevételeket (szegélyek értékesítése, gyepmesteri tevékenység bővítése)

A Felügyelő Bizottság a beszámolót a fentiek szerint elfogadta, egyes kérdésekben (pl. Junior Étterem személyi állománya) további vizsgálat lefolytatását rendelte el.

III.Köztemetők üzemeltetése

A temetőkben 10 fő megváltozott munkaképességű személy foglalkoztatunk (ebből többen részmunkaidősök), ők a rehabilitációs szakvéleményben foglaltak szerint foglalkoztathatók, közterület-tisztítási munkára többen nem alkalmasak.

A temetők üzemeltetéséből fakadó bevételek a kiadásokra fedezetet biztosítanak, további finanszírozásra nincs szükség. Az üzemeltetéssel kapcsolatosan szakmai kifogás nem merült fel.

A kegyeleti közszolgáltatási szerződés határozott időre szól, a tulajdonos részéről felmondási jogcím nincs, közös megegyezéses megszüntetéshez a képviselő-testület utasítását kérem. A feladat kiszervezésének szakmai indoka nincs, az Nkft. a jogszabályokból és a kegyeleti közszolgáltatásból fakadó kötelezettségeinek eleget tesz, a bevételi előirányzat időarányosan teljesül, a feladatra vonatkozóan finanszírozási igényünk nincs.

A közeljövőben terveztük a temetők járdáinak és belső közlekedési útvonalainak felújítását az általunk legyártott szegélyekből és járdalapokból. A feladat kiszervezése esetében ezt nem tudjuk végrehajtani.

A köztemetőbe látogatók rendszeresen megjegyzik azok ápoltságát, rendezettségét.

A Hunyadi téren működő temetőgondnokság székhelyre történő átköltöztetését terveztük (pályázati támogatásból), a szükséges hozzájárulást az önkormányzattól megkaptuk, a feladat átszervezésének ismeretében más célú felhasználás mellett döntöttünk volna.

IV. Járási startmunka mezőgazdasági mintaprogram

A vagyonkezelési szerződés megszüntetését – a jelzett utasítás hiányában – nem írtam alá, az jelenleg is hatályos. A képviselő-testület döntéseiről a Munkaügyi Kirendeltséget tájékoztattam, egyelőre hivatalos választ nem kaptunk.

V. Szakképzés

A feladatra jutó bevételekről és kiadásokról a Felügyelő Bizottság kérésére összegezés készül, a tartalma jelenleg egyeztetés alatt áll, amennyiben a Felügyelő Bizottság azt elfogadja, haladéktalanul elküldöm a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatalba. Az 1-9. hónapra jutó bevételekről is kiadásokról a 2. számú mellékletben számolok be.

Kérem, hogy a fent leírtakat az előterjesztés elkészítésekor figyelembe venni szíveskedjék.

Dombóvár, 2016. november 15.

Tisztelettel:

Dr. Szabó Péter
Ügyvezető

1. számú melléklet

Lakásgazdálkodás bevételei (1-9. hónap)		
	Piaci és szociális bérlakások kiszámlázott lakbére	15 707 615
	Liget ltp. támogatott lakások kiszámlázott lakbére	2 777 210
	Tanácsköztársaság tér tetőtéri támogatott lakások kiszáml. lakbére	1 211 915
	Fecskeházi támogatott lakások kiszámlázott lakbére	1 203 180
	Népköztársaság u.1. lakások kiszámlázott rezsiktg. bevétele	333 016
	Kiszámlázott rezsiköltségek, közös költségek	423 046
	Ingatlankezelés 5 %-os kezelési költségéből származó bevétel	29 562
	BEVÉTELEK ÖSSZESEN	21 685 544
Lakásgazdálkodás kiadásai (1-9. hónap)		
	Befolyt lakbérék Polgármesteri Hivatalnak átadandó összege	4 585 539
	- Liget lakótelep	2 170 125
	- Tanácsköztársaság tetőtéri lakások	1 200 257
	- Fecskeházi lakások	1 215 158
	Lakásfelújításra fordított összeg (anyagköltség)	338 065
	Lakások karbantartására fordított összeg (anyagköltség)	865 358
	Felmerült rezsiköltségek	2 690 675
	Népköztársaság u.1. lakások továbbszámlázott rezsiköltsége	333 016
	Lakásgazdálkodás közvetlen személyi jellegű költsége	6 926 006
	KIADÁSOK ÖSSZESEN	15 738 659
	Bevételek és közvetlen költségek különbsége	5 946 885

A számított közvetett költség: 2.439.792,- forint.

Összesítő kimutatás
2016.01. - 09. hó

Bevételek	
Étterem napi bevételek	7 330 952
Étterem napi bevételek	544 400
Rendezvények bevételei	693 617
Junior bevételei	8 568 969
Szakképzési támogatás	29 499 531
Bevételek mindösszesen	38 068 500
Ráfordítások	
Vendéglátás	
Dologi kiadások	11 676 241
Oktatók személyi jellegű kiadásai	15 417 214
Tanulók ösztöndíja+ egyéb személyi jellegű	15 662 068
<i>Vendéglátás összesen</i>	<i>42 755 523</i>
Villanyszerelők	
Dologi kiadások	207 608
Oktató személyi jellegű kiadásai	2 113 393
Tanulók ösztöndíja+ egyéb személyi jellegű	3 532 486
<i>Villanyszerelők összesen</i>	<i>5 853 487</i>
<i>Oktatási refens költségei</i>	<i>1 192 696</i>
Ráfordítások mindösszesen	49 801 706
Eredmény	-11 733 206