



■ IGAZGATÓSÁG ■

Észrevételek az IFUA Horváth & Partners Kft által végzett átvilágítás végső jelentéshez

Ezúton kérjük a Tisztelt IFUA Horváth & Partners Kft-t, mint Társaságunk átvilágításával megbízott céget (a továbbiakban Átvilágító cég), illetve a Polgármesteri Hivatal e feladat koordinációjával megbízott szervezeti egységét, hogy jelen és a korábban már megküldött észrevételeinket szíveskedjenek az átvilágítás anyagához csatolni, azzal egy egységben kezelni!

Alábbiakban teszünk észrevételeket az átvilágítás végleges anyagához.

I. JGK irányításának és felügyeletének értékelése és fejlesztése

Előzetesen jelezzük, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt (továbbiakban: JGK) vezetőivel folytatott egyeztetésekre fordított időt nem tartjuk elégségesnek, a szakmai igazgatókkal folytatott egyeztetés csak néhány alkalomra korlátozódott. Megjegyezni kívánjuk, hogy a vagyongazdálkodási igazgatóval, aki a vizsgált terület felügyeletét, irányítását látja el, előzetesen nem tartottak a területre kiterjedő teljeskörű interjút. Az a véleményünk, hogy minden szakmai egység esetében az adott terület vezetője rendelkezik átfogó ismeretekkel, ő tudja komplex módon bemutatni azt a területet, amelyet az átvilágítás értékelni kíván. Az elkészült anyagban lévő szakmai hiányosságok nagy része megelőzhető lett volna azzal, hogy ha az illetékes vezetőikkel folytatott egyeztetésekre a szükséges időintervallumban sor kerül.

Az alábbiakban – a jelentés tervezet sorrendjének megfelelően – tételesen reagálunk az észrevételekre.

A helyzetelemzés bemutatása részben szerepel az a megállapítás, amely szerint *„a vagyongazdálkodás területén a bevételt generáló tevékenységek is mind veszteségesek, azok is, amelyekkel szemben a nyereséges gazdálkodás lenne az elvárás (pl. helyiséggazdálkodás, közös képviselői tevékenység).”* Önmagában a JGK tevékenységét vizsgálva nem is lehet nyereséges egyik közszolgáltatási tevékenység sem, hiszen a kapott kompenzációval tárgyévét követően elszámolni vagyunk kötelesek, így tehát a helyiséggazdálkodási feladatok ellátására év közben kompenzációs előleget kapunk, melyet felhasználunk a működés személyi és dologi költségeire, majd a megmaradt összeget visszafizetjük az Önkormányzat részére. Természetesen gondolhatunk arra is, hogy nem így érti a Tisztelt Átvilágító cég, hanem a helyiséggazdálkodás bevételeit viszonyítja annak kiadásaihoz (a helyiségek fenntartási, karbantartási költségei, illetve a JGK részére kifizetett kompenzáció). Ez esetben azonban nem a JGK bevételeiről van szó! Egyébként a helyiséggazdálkodás bevételeit-kiadásait tekintve számtalan tényező befolyásolja annak eredményét, a bevételek és kiadások mérlegét, amelyekkel később az anyag is részletesen foglalkozik (többek között az üres helyiségek állapota, elhelyezkedése, a bérleti díj mértéke, a bérbeadásra vonatkozó tulajdonosi döntések megszületése/vagy meg nem születése, a gazdasági, helyi tendenciák, stb...). Természetesen mi is törekszünk arra, hogy az Önkormányzat helyiségállománya minél nagyobb mértékben hasznosuljon és bevételei realizálódjanak, de a



■ IGAZGATÓSÁG ■

probléma megoldása nehéz, időigényes, és a folyamatban résztvevő szereplők részéről hatékony együttműködést és közös munkát igényel.

Más a helyzet a társaság közös képviseleti tevékenységével. Ez egy piaci feladat, el kell dönteni a tulajdonos részéről, hogy kívánja-e, és ha igen, akkor milyen keretek között működtetni (az ár befolyásolásával piaci részt kíván-e vállalni a tevékenységben, vagy részben-egészben kiszervezi a feladatot). Erre vonatkozóan a vagyongazdálkodási terület több alternatíva felvázolásával javaslatot fog tenni az Önkormányzat részére.

A 2. pontban foglalt mondat második részét nem értjük: „A vagyongazdálkodási tevékenység minősége romló tendenciát mutat.” Szeretnénk tudni, hogy e véleményt pontosan milyen naturáliák és tények alapján, milyen mutatókból számította ki a Tisztelt Átvilágító cég! Ennek megalapozására vonatkozóan az anyag levezetést nem tartalmaz, a vizsgált időszak alapján sem vonható le ilyen következtetés. Így az állítás alátámasztás nélkül tévedésbe ejtheti az Önkormányzatot, mint tulajdonost.

A 3. pontban szerepel, hogy „A belső ellenőrzések során feltárt hiányosságok pótlása nem történik meg.” Ezt a kijelentést vissza kell utasítanunk. Társaságunk mindig jogszabálykövető magatartást tanúsított, így a belső ellenőrzések által feltárt és az ehhez kapcsolódó jogszabályok által előírt kötelezettségeket teljesítjük! Két le nem zárt belső ellenőrzésünk van, a Társaság szabályozottságára vonatkozóan, ahol az utolsó lépés Társaságunk részéről az volt, hogy a Költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII.31.) számú Korm.rend. 43. § (1) bekezdésére hivatkozva, a 2020 szeptemberében továbbított levelünkben egyeztető megbeszélést kezdeményeztünk a belső ellenőrzéstől. E levelünkre reagálás még nem érkezett!

A második le nem zárt belső ellenőrzési vizsgálat a Budapest VIII., Ór u. 3. számú társasház melletti építkezéssel kapcsolatos. A belső ellenőri jelentés tervezetre az intézkedési tervet elkészítettük, megküldtük, a Polgármesteri Hivatal és az Önkormányzat részére előirányzott feladatok végrehajtására. A belső ellenőrzési vizsgálat nem a JGK Zrt-nek felróható okból nem került még lezárásra, hanem az igazságügyi szakértő kell ahhoz megismerni.

A 4. pontban szerepel az a megállapítás, amely szerint „A korábbi gazdasági társaságok és feladatok JGK-ba történő összevonásával járó előnyöket az Önkormányzat nem tudja kihasználni...”. Ezen véleményt is cáfolnánk, egyrészt pontosítva, hogy nem, illetve nemcsak gazdasági társaságok összevonásával alakult meg a JGK 2015. július 01-től, hanem egyetlen gazdasági társaság (a Kisfalu Kft) jogutódjaként, önkormányzati intézmények feladatainak átvételével. De ennél jóval lényegesebb az, hogy a Zrt megalakulásával rengeteg költséget tud megtakarítani az Önkormányzat, hiszen egyetlen gazdasági társaságnak egyetlen irányítása, felügyelő bizottsága, könyvvizsgálata, munka – tűzvédelme, megfelelési szakértője, pénzügye, könyvelése, informatikája, beszerzése, személyügye, bérszámfejtése (és még hosszasan sorolhatnám) van, míg a külön cég és intézmények esetében ez jelentős többletköltségeket okozott! További tény, hogy a feladatok integrációjával sokkal sikeresebben allokálhatók a humán és anyagi erőforrások a cégen belül, és ezt természetesen alkalmazza is a JGK (pl. a parkolás ingyenességi időszaka alatt nem kellett elbocsátani a parkolóellenőröket, hanem feladatot kaphattak a cég másik szervezeti egységeiben, vagy másik példa, hogy



■ IGAZGATÓSÁG ■

a társaság egyik igazgatóságában lévő szakmai tudást fel tudja használni egy-egy másik terület is, nem szükséges külső szakértőt bevonni).

Az 5. pontban szerepel, hogy „a JGK munkamegosztása sok esetben nem tisztázott a többi szervezettel kapcsolatosan, valamint a JGK vagyongazdálkodási és intézményüzemeltetési feladatai keverednek. Ebből következően a JGK és a többi szervezet között gyakori a feszültség, az Önkormányzat részéről pedig komplex iránymutatást és jelentős többletforrást igényel.”

A JGK pontos feladatellátását szerződések szabályozzák. Annak tisztázása, hogy a többi szervezettel kapcsolatosan hogyan alakul a munkamegosztás, nem a JGK feladata. Azonban véleményünk szerint nincs feszültség az önkormányzati feladatellátással érintett többi szervezettel és intézménnyel, gyakori szakmai egyeztetések és együttműködés mentén dolgozunk. A JGK-n belül valóban el kell látnunk a lakóingatlanok és az intézmények egyes feladatait is, de nem tudunk arról, hogy itt keveredés lenne, hiszen szerződéseink meghatározzák, hogy mikor milyen feladatok elvégzésére vagyunk kötelezettek.

A szakmai iránymutatás értékelése részben megállapításra kerül, hogy „Valós szakmai irányításra a Polgármesteri Hivatalon belül lenne lehetőség és szükség, azonban ott teljességgel hiányzik az a szakmai kompetencia és kapacitás, ami biztosítaná a szakmai kontrollt a JGK tevékenysége felett.” Itt pontosítani szeretnénk, hogy a külső és belső jogszabályok alapján valóban a Polgármesteri Hivatal látja el a gazdasági társaságok (köztük a JGK) szakmai koordinációját és működésének felügyeletét, ez azonban nem azonos a szakmai ellenőrzéssel és irányítással! E feladatoknak a JGK-n belül kell összpontosulni (és ez meg is történik). A gazdasági társaságokra vonatkozó szakmai koordináció helye egyébként – a Gazdálkodási Ügyosztály 2020. október 15-én kelt Ügyrendje alapján e szervezeti egységnél van, amely Ügyrend pontosan meg is fogalmazza az Ügyosztály JGK-val kapcsolatos feladatait.

Az Ügyrend 2.1. pontja alapján a Kerületgazdálkodási Iroda feladat – és hatásköre:

5. alpont: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, a Józsefvárosi Közösségiért Nonprofit Zrt és a Rév8 Zrt feladat ellátásával kapcsolatos szerződés kezelése, a feladat ellátás ellenőrzése a szerződésben foglaltak és a hatályos rendelkezések alapján,

7. alpont: Tulajdonosi jogkörből eredő feladatok koordinálása az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok esetében,

15. alpont: Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok vonatkozásában a feladatellátás körében szakmai támogatás biztosítása, a beruházásokhoz kapcsolódó koordinációs tevékenység ellátása, a megvalósulás üzemeltetői szempontú nyomon követése,...

Ugyanígy helytelen megfogalmazás az anyagban, a koordinációs eszközök hiánya bekezdésen belül az alábbi mondat: „Személyorientált koordinációs eszközöket a hivatal nem alkalmaz.” Egyetértünk azzal, hogy nem alkalmaz és reméljük, hogy erre a jövőben sem kerül sor, hiszen a JGK, mint önálló gazdasági társaság saját maga, a cégen belül alkalmazhatja ezt a társaság munkavállalói felé, a Polgármesteri Hivatalnak ehhez nincs jogköre.



■ IGAZGATÓSÁG ■

Az elégtelen tervezés és beszámolás bekezdésben került megfogalmazásra, hogy „Üzleti tervet és beszámolót a JGK vezetése minden évben készít, ám a hivatal vezetői számára ezen dokumentumok jelenlegi formátumukban nem nyújtanak kellő mennyiségű és minőségű információt a döntésekhez.” Mind a beszámolót, mind pedig az üzleti tervet kellő részletességgel, minden szakmai egységre vonatkozóan, számszaki adatokkal és diagrammokkal kiegészítve készítünk el. Ezen túlmenően az eseti döntések meghozatalához is rendszeresen biztosítjuk a szükséges információkat a Tisztelt döntéshozók és a Polgármesteri Hivatal részére. További igény esetén természetesen nyitottak vagyunk azok befogadására, kapacitásaink függvényében.

A következő bekezdésben szerepel, hogy „A finanszírozás és az elszámolás dokumentumai a törvényi és egyéb elvárásoknak való megfelelést célozzák, nem rajzolódik ki közép – vagy hosszútávú stratégiai szemlélet. A JGK terveiben még a legégetőbb problémákra, mint a bérezés és fluktuáció se látunk meggyőző válaszokat, akciósorozatokat.”

Itt kívánjuk jelezni, hogy közép- vagy hosszútávú stratégiát akkor tudunk kidolgozni, ha az Önkormányzat megfogalmazza számunkra ennek kereteit. Ha az alapvető célok nincsenek meghatározva, nem tudunk megfelelő stratégiai szemléletet kialakítani! A második megjegyzés kapcsán tájékoztatjuk a Tisztelt Átvilágító céget, hogy rendszeresen, minden évben elkészítésre került Társaságunknál a HR stratégia, amely éppen a bérezéssel, fluktuációval kapcsolatos problémák megoldását célozza (bár itt jegyezzük meg, hogy az anyagban példaként jelölt XIII. és IX. kerületi közszolgáltatónál vélhetően jóval magasabb bérkeretek állnak rendelkezésre, hiszen a teljes bérjellegű költségek létszámhoz való arányosításával használt mutatószám a JGK esetében 400e Ft/hó/fő, míg ugyanez a viszonyszám a IX. kerület esetében 530eFt/hó/fő, a XIII. kerület esetében pedig 580eFt/hó/fő, ezen keretek között biztosan jóval egyszerűbb a bérezési problémák megoldása).

A hivatal és a JGK közötti koordinációs mechanizmusok értékelése részben kiemelésre került a hierarchia hiánya: „A Polgármesteri Hivatal és a JGK között semmilyen függelmi helyzet nem áll fent, a hivatal ily módon nem tudja irányítani a JGK-t.”

E megjegyzéssel kapcsolatban pontosítani kívánjuk, hogy a JGK az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társasága, tehát önállóan gazdálkodó szervezet, felelős vezetéssel. Így a Polgármesteri Hivatal és a JGK között valóban nem áll fenn függelmi viszony, és nem is szabad, hogy fennálljon! Az Önkormányzat, mint döntéshozó (Képviselő-testület és annak megfelelő hatáskörrel felruházott bizottságai) fogalmazza meg gazdasági társaságával szemben az elvárásait, akaratát, s ennek végrehajtó szervezete a Polgármesteri Hivatal. Az irányítási funkciók JGK és Polgármesteri Hivatal között történő megosztása komoly zavarokat okozhatna a felelősségi kérdésekben!

Ugyanezen bekezdésben szerepel, hogy a vezető kiválasztás nem megfelelő a JGK-nál: „Vezető kiválasztás során hangsúlyos tényező volt az elődszervezet vezetésében szerzett tapasztalat. Az egyes divíziók vezetőinek vezetési stílusa, a hivatallal való együttműködése nagyon eltérő.”



■ IGAZGATÓSÁG ■

Jelezzük, hogy a vezető kiválasztásban nem az elődszervezet vezetésében szerzett tapasztalat volt hangsúlyos, hanem a szakértelem, gyakorlat, rátermettség, és valóban pozitívként értékelendő a helyi sajátosságok ismerete. Ennek oka, hogy az önkormányzati feladatellátás – a megfelelő szakképesítésen, tudáson kívül meglehetősen speciális ismereteket igényel. Már egy ügyintéző is csak minimum fél – egy év alatt tudja kellően elsajátítani azokat, egy magasabb beosztású vezető esetében ez még több időt is jelenthet (egyébként több olyan vezetőt alkalmaz a JGK, aki az elődszervezetben még nem volt jelen).

A következő mondat szerint: *„Stratégiai HR terület nincs a JGK-nál, így a szervezeti kultúra fejlesztésére irányuló eszköztár hiányos.”*

Mint ahogyan azt a korábbi észrevételeinknél is jeleztük, a JGK-n belül működik Személyügyi iroda, amely a HR feladatokat is ellátja. A személyügyi anyagok alapján nyilvántartja a munkavállalók kompetenciáit, szakmai tudását, gyakorlatát, a beérkező önéletrajzokat, és azok alapján segítséget nyújt a szakmai vezetőknek a betöltetlen állások pótlásában, a munkavállalók kiválasztásában. Nyilvántartja és vezeti az üres álláshelyeket, elkészíti az éves HR tervet, a kapcsolódó szabályzatokat, javaslatokat tesz a humánerőforrás problémák megoldására.

A szervezeti kultúra fejlesztése valóban alacsony szinten érvényesül, ennek oka főleg az, hogy a létszám oly módon került meghatározásra a cégnél, hogy csupán a feladatok elvégzésére van kapacitás. A költségvetés készítése során általában nem marad fedezet csapatépítő tréningekre, személyiségfejlesztő kiadásokra. Hozzá kell tennünk ugyanakkor, hogy a járványhelyzet még a minimális lehetőségeket is elvette, hiszen vissza kellett fognunk a személyes kapcsolatok lehetőségét.

Megállapítja az anyag, hogy a JGK költségvetésének tervezése bázis alapon, szokásjog szerint zajlik: *„A bázisalapú tervezés következtében nem érvényesíthetők hatékonysági elvárások.”*

A tervezés valóban bázisalapú, de a jogszabályi, feladatellátásbeli változások maximális figyelembevételével történik. Nem is lehetne más, hiszen a JGK egy magas munkavállalói létszámmal dolgozó, nagy szervezet, viszonylag állandó profillal, feladatokkal és zömében nem projekt jellegű feladatok ellátásával foglalkozik. Minden szakfeladatot sok éve ellát, van gyakorlati tapasztalata arra, hogy adott feladatok milyen emberi és anyagi kapacitást igényelnek, természetesen figyelembe véve a tulajdonos elvárásait, az azokban bekövetkező változásokat. A feladatalapú tervezés lényege, hogy nem az előző időszak kiadásai alapján, hanem az ellátandó feladatok költségigénye alapján történik a tervezés. Ez azonban nagymértékben egybevág a bázisalapú tervezéssel, hiszen a létszám és erőforrás igény az előző időszak tapasztalatai alapján kerül meghatározásra. A normatívák minden területen folyamatosan változnak, de nem olyan nagy mértékben, hogy az indokolná a tervezés teljes átalakítását, különös tekintettel arra, hogy a feladatalapú tervezés bevezetése rendkívül munka- és erőforrás igényes! A hatékonysági elvárások érvényesíthetőségének korlátját egyébként nem elsősorban a bázisalapú tervezés jelenti, hanem a közszolgáltatási (intézményi) jellegű finanszírozás.

Negatívként említi az anyag, hogy a költségvetési tervezés alapvetően excelben zajlik: *„Az excelben történő tervezés rendkívül erőforrásigényes, nagy a hibalehetőség, mert a tervtáblák közötti adatáramlás*



■ IGAZGATÓSÁG ■

nem automatizált, továbbá jelentős mértékű manuális beavatkozást igényel a tervek előállítása és szintén körülményes a tényadatokkal való összevetés.”

A tervezés excel táblázatokban történik, felmerült bennünk is az integrált programunk továbbfejlesztése, azonban az egyéb elvárások miatt eddig ez nem történt meg. A táblázatok bonyolultak, de ennek az az oka, hogy a feladatellátásunk is igen sokszintű és bonyolult. A táblák egymásra épülnek, annak okán, hogy a költségvetés módosítások könnyebben átvezethetők legyenek. A tervtáblák közötti átvezetések automatizmusa – az excel által adott lehetőségekhez képest – biztosított, de valóban nagyon munkaigényes. Egy költségvetési évben több tervtáblázat is születik, a költségvetés módosítások eredményeként. Egyébként minden módosítást tételesen egyeztetünk a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztályával, a szerződésbe csak a korrekt, egyeztetett számok kerülhetnek be, így a hibalehetőség kizárt!

A költségvetés a legaprólékosabb részletekből épül fel, minden szakmai egység – az előző időszaki tényadatok alapján – összeállítja a feladatellátásához szükséges költségek kimutatását, részletesen megtervezve, hogy mennyi beszerzést, szolgáltatást kíván igénybe venni, milyen szerződések alapján, milyen személyi állománnyal szükséges dolgoznia. A tervezett költségek költségnemekre, költséghelyekre kerülnek rendezésre és ebből épül fel egy-egy szakmai terület költségvetési terve.

A fejlesztéshez szükséges fedezet rendelkezésre bocsátása esetén természetesen nyitottak vagyunk arra, hogy az excel táblák helyett integrált rendszerünk továbbfejlesztésével külön programrész kerüljön kialakításra e célból!

A tervezet általában mindig jelentős eltéréseket mutat a tényadatokhoz képest. Ennek oka sokrétű, pl. az engedélyezett létszámhoz képest általában 10-15%-kal alacsonyabb létszámmal dolgozunk (hiány van képzett munkaerőből a műszaki, pénzügyi területeken), ennek azonban csak egy része eredményez valós költségmegtakarítást, mivel a hiányzó létszám munkáját túlórával, célfeladattal, esetleg külső szakértővel pótolni vagyunk kénytelenek. A megtakarítások egy részét az év közben jelentkező pluszfeladatok elvégzésére fordítjuk, illetve próbáljuk megvalósítani azokat a fejlesztéseket, amelyekre év elején sosincs fedezet. Éppen ezen okból szükséges is némi tartalékkal rendelkezünk, hiszen a közszolgáltatási szerződésünk tartalékra nem biztosít fedezetet és ez – egy 3,5 Mrd-os árbevételű cégnél – meglehetősen kritikus lehet (a kötelező kiadásokat, bért, járulékokat, adókat folyamatosan, határidőben biztosítanunk kell). Likviditási terv valóban nem készül a cégnél, hiszen a pénzáramlások folyamatában sok a bizonytalanság (esetenként a vevői számlák kifizetésének időpontja bizonytalan, jelentős késedelmet szenved, a beérkező szállítói számlák összege, ütemezése is hektikus. A részletes tényadatok kimutatását évente kétszer készítjük el, a féléves és az éves beszámoló alkalmával. Ennél gyakoribb elszámolásra nincs lehetőségünk (kapacitásbeli hiányok miatt az elkészítése munkaigényes, főleg a közvetett költségek felosztása, az elhatárolások számbavétele miatt), illetve év végén (november – december körül) áttekintjük a kompenzáció-felhasználást a várható pénzmaradvány becslése érdekében.

A JGK éves beszámolójának értékelése fejezetben megállapítja a Tisztelt Átvilágító cég, hogy „Az üzleti terv leginkább az SZMSZ-ben leírtakat ismétli, nem mutatja be, hogy merre tart a társaság, azt milyen lépéseken



■ IGAZGATÓSÁG ■

keresztül, milyen ütemben kívánja elérni. A beszámolóban nem találunk külön minden szervezeti egységnél létszámadatokat – ezzel inkonzisztenssé válik a beszámoló.”

Mind az üzleti tervet, mind pedig a beszámolót áttekintve megállapítható, hogy az alap szinten mutatja be a társaság szervezetét (amely az SZMSZ-ből ismételődhet), ez azonban szükségszerű, hiszen nem mindenki (tulajdonos illetve lakosság, vállalkozói réteg) ismeri 100 %-osan a JGK feladatellátását, minimális mértékben be kell azt mutatnunk! Mindemellett az üzleti terv és a beszámoló is részletes tájékoztatást ad a tárgyév feladatairól, az ahhoz szükséges költségekről, a bevételekről és a felmerülő problémákról (nagyon hasonlóan egyébként a példaként felhozott IX., és XIII. kerületi közszolgáltatók üzleti tervéhez és beszámolójához). Stratégiát abban az esetben tudunk a terv/tény anyagokban feltüntetni, ha annak kereteiről megfelelő információkat és útmutatást kapunk. A beszámolóban külön táblázat foglalkozik a létszámadatokkal, illetve a terv/tény táblázatokban minden szakfeladat tekintetében szerepelnek a tervezett és a tény létszámadatok (valóban nem szervezeti egységenként, mert az Önkormányzat szakfeladatonként kéri a beszámolót, de abból egyértelműen megállapítható, hogy pl. hány fő tervezett létszámmal kívánt dolgozni a lakásgazdálkodás vagy az elidegenítés és mennyi volt végül az állományi létszám).

Kiemeli az anyag, hogy *„A beruházásokat nem tervezi a társaság, noha annak már rövid-középtávon is jelentős hatása lehetne a kulcsproblémák megoldásában.”* Álláspontunk szerint rendszeresen, évente komplex és részletes beruházási, felújítási tervet készítünk az Önkormányzat részére, amely tartalmazza az általunk javasolt lakóépület, intézmény és egyéb beruházásokat, felújításokat, nagykarbantartásokat. Természetesen ez 2021-ben is megtörtént, döntően ez alapján dönti el a tulajdonos, hogy milyen beruházásokat priorizál.

A JGK finanszírozási szerződéseinek értékelése témakörben hangsúlyozza az anyag, hogy nincsenek a szerződésekben teljesítményösztönzők. Mint ahogyan azt korábbi észrevételeink között is jeleztük, a JGK jelenleg közszolgáltatói szerződéssel finanszírozott. Az előző tulajdonos döntött így az EU elvárásai és szemlélete alapján, hogy kvázi „intézményként” beintegrálva működteti a vagyongazdálkodási, vagyongazdálkodási feladatokat ellátó gazdasági társaságát. Ezen döntésen egyelőre a jelenlegi tulajdonos sem változtatott. Cég szinten valóban hiányzik az érdekeltség, hiszen a támogatási szerződés sajátossága, hogy a tulajdonos határozza meg, milyen célokra, és milyen összeg kerülhet felhasználásra.

A JGK köteles minden felhasznált költséggel elszámolni, visszafizetni a fel nem használt összegeket. Valószínűleg ösztönzőbb lehet egy vegyes szerződéses rendszer, amelyben a bevételt termelő, hasznot hozó „gazdálkodási” tevékenységekre olyan szerződés kerül megkötésre, amelyben vannak ösztönzők a nagyobb teljesítmény elérésére, míg a valódi közfeladatokra maradna az intézményfinanszírozás, ennek megfontolása a tulajdonos hatásköre. Közszolgáltatói finanszírozási formában kizárt a minőségi, vagy mennyiségi elvárások díjazáshoz kötése!

Megállapítja az Átvilágító cég az anyagban, hogy hiányzik az időszakos szakmai beszámolás. Ennek részben ellent kell, hogy mondjunk, hiszen rendszeres adatszolgáltatásokat nyújtunk a Polgármesteri Hivatal, Felügyelő Bizottság részére (bevételi adatok teljesülése, szakmai feladatellátás beszámoló, stb...). Ennél gyakoribb részletes beszámoló elkészítése a jelen kapacitással nem vállalható, mivel egy beszámoló



■ IGAZGATÓSÁG ■

elkészítése az egyéb munkavégzés mellett több hetes feladat (informatikai adatbázisból történő közvetlen adatszolgáltatási lehetőség esetén természetesen van mód ennek egyszerűsítésére, ehhez azonban informatikai fejlesztés szükséges, amelynek természetesen igen jelentős forrásigénye van).

Az I. témakör javaslatok között szerepel, hogy indokolt lenne a Polgármesteri Hivatalon belül megerősíteni a JGK irányításához és ellenőrzéséhez kapcsolódó funkciókat. Ezzel alapvetően nem értünk egyet, de a hivatal koordinációs szerepének erősítése indokolt lenne, és ezzel együtt szükséges a keretek meghatározása is!

Szintén a javaslatok között szerepel, hogy a JGK az üzleti tervezés során globális, önkormányzati szintű tervezést és eredménykimutatást készítsen, mivel az önkormányzati bevételeket is a JGK szedi be. A tervezésben és a tényadatok egyeztetésében – természetesen, az eddigi gyakorlatnak megfelelően – rendszeres segítséget nyújtunk. A tervadatokat minden feladat tekintetében tőlünk kapja az Önkormányzat. A bevételek és költségek könyvelése azonban nem a JGK-nál történik. Vezetjük a feladatellátásunkba tartozó bevételek és kiadások előirányzatait és tényadatait, megadunk hozzá minden adatszolgáltatást az Önkormányzat részére, ez azonban nem azonos a főkönyvi könyveléssel. Sokszor tapasztaljuk, hogy a könyvelésben végül nem ugyanazon adatok jelennek meg, hiszen az Önkormányzatnál felmerülhetnek – és fel is merülnek – még további tételek, melyek a JGK-n nem futnak át. Az egzakt adatok a könyvelésből nyerhetők ki.

Az üzleti terv általában az éves beszámolóval egyidejűleg májusban kerül elfogadásra a tulajdonos részéről. Ennek az az oka, hogy a tárgyévi költségvetés 2019. óta februárban kerül elfogadásra. Költségvetési sarokszámok nélkül nem tudunk reális üzleti tervet elkészíteni, amíg nincsenek meg az elfogadott tervszámok (természetesen előzetes üzleti terv készül, ez alapján fogadja el a költségvetésünket az Önkormányzat). Megjegyzem, a példaként bemutatott IX. kerületi közszolgáltató üzleti terve is rendszeresen, májusban kerül elfogadásra (a XIII. kerületi közszolgáltató honlapján nem is találtunk erre vonatkozó adatot).

Hangsúlyozza az anyag, hogy a jelenleginél jóval gyakoribb és magasabb szintű, gyorsabban elérhető beszámolások tartana indokoltnak. Ez a jelenleg rendelkezésünkre álló kapacitással, eszközökkel nem elérhető. A tulajdonos ilyen irányú döntése esetén természetesen nyitottak vagyunk rá, de ez személyi állományban, finanszírozásban, informatikai fejlesztésben többletforrásokat igényel.

A javaslat mellékleteiben részletezi az anyag, hogy pontosan milyen jogosultságokat kíván adni a JGK irányításával és ellenőrzésével kapcsolatban a Polgármesteri Hivatal részére. Ismételten felhívjuk a figyelmet arra, hogy a JGK önálló gazdasági társaság, a vezetősége részletesen szabályozott munkajogi és polgári jogi felelősséggel tartozik. A döntéshozásban való felelősség Polgármesteri Hivatallal való megosztása komoly felelősségi kérdéseket vetne fel, emellett felesleges többletkapacitást igényel, hiszen a feladatellátással kapcsolatos felelősség a JGK vezetőségén számonkérhető.

II. JGK szervezeti, működési és pénzügyi hatékonyságának elemzése



■ IGAZGATÓSÁG ■

A JGK szervezeti felépítésének elemzése körben megállapítja az anyag, hogy „A JGK jelenlegi szervezeti felépítéséből és az interjúk alapján arra lehet következtetni, hogy az összevonást nem követte valódi racionalizálás, csak az adminisztrációs tevékenységek egyesítése történt meg.”

Nem értünk egyet a megállapítással, az I. fejezetben már részletezettek szerint, a kiszolgáló feladatok és az irányítás központosítása, és a szervezet indokolt átalakítása maradéktalanul megtörtént, minden szakfeladat esetében egyetlen közös központi irányítás, gazdasági terület, és egyéb, a háttérfeladatokat ellátó szervezeti egység (pl. beszerzés, informatika, adminisztráció, stb...) van. Az igazgatóságok mérete és felépítése eltér, ennek oka az, hogy az általuk végzett feladatellátás ezt a méretet és szerkezetet indokolja.

Az integráció teljes volt, működik az egyesített irányítás, az egyes szakmai egységek közötti feladatmegosztás és megfelelő kommunikáció, a közös irányítási és háttértámogatási feladatokból adódóan jelentős megtakarítások realizálódnak.

Szerepel az anyagban, hogy „Az igazgatóságok mérete és szervezeti felépítése nem kiegyensúlyozott: két igazgatóság teszi ki a szervezet 80%-át, ekkora egységet egy funkcionális vezető nehezen lát át.”

A JGK egyes igazgatóságainak mérete, felépítése különböző, mert ezt indokolja az egyes szakterületek feladatellátása. A vagyongazdálkodási terület bonyolult, sokrétű terület, egymásra épülő, egymástól függő feladatellátással. Nem lehet megbontani, mert szerves egységet képez, a döntésekben minden szervezeti egység álláspontjainak meg kell jelennie!

Az önálló szakfeladatok (intézményműködtetés, Teleki téri piac) munkaszervezés okán kerültek a Vagyongazdálkodási igazgatóság illetékességébe, az önálló elszámolás így is megvalósul. Mi is ésszerűnek tartjuk a két terület szervezeti felépítésének áttekintését és – indokolt esetben – átszervezését. A piaci feladatok esetében meg kell vizsgálni, hogy indokolt-e a feladatokat a vagyongazdálkodó cégben tartani, vagy esetleges kiszervezésük javasolt.

A szervezetenkénti elemzés során az anyag több olyan tévedést, helytelen összehasonlítást tartalmaz, amely magyarázatra, pontosításra szorul! A 9. ábra alatt található, a Vagyongazdálkodási igazgatóság feladatai I. részében felsorolt feladatok I. részből történő átemelése nem volt teljeskörű. A II. részében található 2. pontban az „így különösen” megfogalmazott feladatok nem helytállóak. a 4. pont nem beruházási, karbantartási, gyorszólgálati feladat.

A 10. ábra alatti, a Rév8 Zrt. és a JGK Zrt. közötti feladatellátásra vonatkozó „semmilyen együttműködés nincsen” megfogalmazás nem megalapozott. Ugyanez igaz a JSZSZGYK-val közösen ellátandó feladatok hiányosságára vonatkozó megállapításra is. A szervezeti egységek telephelyek közötti tagozódása a feladatellátás praktikussága miatt alakult ki így, már eddig is folyamatosan vizsgáltuk annak a lehetőségét, hogy egyes szervezeti egységek elhelyezkedésének racionalizálásával további telephelyek kerüljenek megszüntetésre, ugyanakkor a feladatellátás terjedelme, a szükséges iratanyagok nagysága, kapcsolódó eszközök tárolása miatt a telephelyek nem szűkíthetők. Természetesen nagymértékben egyszerűsítene a folyamatainkat, ha egyetlen, vagy kevés számú telephelyen tudnánk működni, de nem tudunk ilyen



■ IGAZGATÓSÁG ■

önkormányzati tulajdonú telephely(ek)ről. E probléma megoldása (jelentős, milliárdos nagyságrendű) finanszírozási többletet igényelne a tulajdonos részéről!

A több telephelyen megvalósuló ügyfélszolgálat átalakítását továbbra is megfontolásra javasoljuk, az egyes vagyongazdálkodási feladatokhoz társuló ügyfélfogadás egy telephelyre történő koncentrálása átvizsgálandó feladat. Ezt annak ismeretében kell tenni, hogy feladatellátás történik, ott vannak az iratanyagok és az ügyfélfogadáshoz szükséges szaktudás.

A JGK által ellátott feladatok ismeretében egyértelmű, hogy egyablakos ügyfélszolgálat nem tudja kiváltani a vagyongazdálkodási területen jelenleg alkalmazott ügyfélfogadást. Az ellátott helyiséggazdálkodási, lakásgazdálkodási, elidegenítési feladatok nem egyszerű iratbevételből állnak. Az ügyfélfogadás alkalmával az ügyfelekkel jegyzőkönyveket veszünk fel, helyben megoldásokat kínálunk nekik. Az ügyfél részére nem kielégítő, ha csak elveszik tőle a kérelmét, és – később értesítik a további ügymenetről. Elvárja, hogy a kérelmével kapcsolatban részletes tájékoztatást kapjon, amihez a teljes iratanyag is szükséges az előzmények miatt.

Az ügyfélszolgálati tevékenység pontosításra került, a JGK részéről utoljára küldött anyagban már csak azok az ügyfélszolgálati pontok és munkatársak szerepelnek, ahol és akik valóban az önkormányzati feladatellátás kapcsán (vagyongazdálkodás, parkolás) látnak el ügyfélfogadási feladatokat. Ennek ellenére a Losonci u. 2., Gazdasági Igazgatóság benne maradt a 7/43. oldalon a kimutatásban (ahogyan egyébként az első részben a 87 fő ügyfélszolgálatos dolgozó is, amely később már a javított létszámmal – 67 fő – szerepel).

Megállapítja az anyag, hogy az ügyfélszolgálat 6 különböző telephelyen működik, az irodák között ráadásul nagy távolságok vannak. Cáfolnunk kell ezt is, hiszen az 5 telephelyen működő ügyfélfogadás éppen abból a célból került odatelepítésre, ahol van, hogy az ügyfelek számára a legkényelmesebb megoldást nyújtsa. A vagyongazdálkodási terület ügyfélfogadása az Őr u. 8. szám alatti székhelyen és a Tavaszmező u. 2-ben van, amely a kerület központi részén (az Önkormányzathoz közel) található, egyébként a két ügyfélszolgálat egymástól egyébként rendkívül kis távolságra van! Ez tehát azt jelenti, hogy a teljes vagyongazdálkodási feladatellátás ügyfélfogadása gyakorlatilag egy helyen van! Külön helyezkedik el a parkolási ügyfélszolgálat, amely egyablakos rendszerben működik. A két társasházkezelési terület ügyfélfogadása azon a helyen került kialakításra, ahol az általuk kezelt társasházi épületek koncentrálódnak, szintén az ügyfelek kiszolgálása érdekében.

A JGK irányítási tevékenységének értékelése körben téves az a megállapítás, hogy az igazgatóság alá 11 szervezeti egység tartozik. A 11 egységen belül 4, a szakmai igazgatókat jelzi, ahol a kapcsolat nem önálló szervezeti egységet jelez, hanem az alá-fölé rendeltséget. Ugyanígy itt jelenik meg a könyvvizsgáló, a megfelelési szakértő, a Felügyelő bizottság és a belső ellenőr is, amelyek szintén nem önálló szervezeti egységek, hanem a gazdasági társaság kötelező felügyeleti szervei. A fennmaradó szervezeti egységek (összesen 5) olyan (nagyraoszt 1-2 fős egységek), amelyek a cég egészével kapcsolatban látják el feladatukat, így nem sorolhatók a szakmai egységekhez.



■ IGAZGATÓSÁG ■

Nem értünk egyet azzal az állásponttal is, hogy ilyen számosságú szervezeti egységet egy vezető már nehezen tud eredményesen irányítani, indokolt lenne cégvezető helyettes alkalmazása a társaságnál. Nem egy extrém méretű gazdasági társaságról van szó, minden alsóbb szintnek megvan a megfelelő, felelős vezetője (egyébként pl. a Polgármesteri Hivatal vezetőjének sincs helyettese, a helyettesítést az aljegyzők látják el, akik egyébként külön feladatokkal rendelkeznek, ahogyan a JGK-nál is az igazgatóság tagjai helyettesítenek).

A Vagyongazdálkodási Igazgatóság feladatellátásával foglalkozva megállapítja az anyag, hogy mindössze a munkatársak kb. 25%-a 38-40 fő foglalkozik vagyongazdálkodási feladatokkal. Ezzel a megállapítással sem értünk egyet, hiszen a feladatok az Mötv.-ben is egyetlen pontban szerepelnek, a vagyongazdálkodási feladatok egymásra épülnek, jelentős mértékben összefüggenek, a területek szétbontása zavaros, problémás feladatellátást eredményezne.

Kiemeli a beszámoló, hogy a szervezeti egységen belül pl. 3 egység foglalkozik takarítással. Ez a 3 rész: a 100%-os lakóépületek takarítása, a Teleki téri piac takarítása és a Polgármesteri Hivatal és intézményeinek takarítása. Ez a 3 feladat nem vonható össze, hiszen a közszolgáltatásban külön elszámolást igényelnek. A háztakarítás szervesen kapcsolódik a vagyongazdálkodáshoz, költségeit ott kell elszámolni. A Teleki téri piac szintén külön terület, működési (így takarítási) költségeit nem lehet összekeverni a lakóépületek költségeivel. A hivatali takarítás pedig piaci feladat, tehát szintén külön elszámolást igényel.

Itt kitérnék még arra, hogy hiába takarítási tevékenység mind a három, más – más képességet, készséget igényelnek, nem cserélhető fel pl. egy hivatali takarító egy piactakarítóval, vagy egy háztakarítóval, hiszen az egyik munkakörben poharakat (is) kell mosogatni, a másikban lépcsőházat takarítani!

Megállapítja az anyag azt is, hogy a szervezet felépítésében keveredik, hogy mi alapján kerülnek a szervezeti egységek megbontásra (funkcionális vagy tárgyi szempontok). Ez a megállapítás téves, hiszen az SZMSZ egyértelműen rendezi a feladatmegosztásokat, alá-fölrendeltséget, az egyes szervezeti egységek feladatbeli összefüggéseit.

Említi az anyag, hogy a JGK szabad kapacitása terhére karbantartási és gyorsforgalmi feladatokat is elláthat az önkormányzati intézmények számára. Szerződése szerint ellátni köteles az egyébként pontosan meghatározott feladatokat, ez nem szabad kapacitás kérdése.

A Városüzemeltetési igazgatóság feladatellátása – mint ahogyan azt már korábban is említettük – jóval egyszerűbb és átláthatóbb, mint a Vagyongazdálkodási igazgatóságé. Magas – főleg fizikai – munkavállalói létszámmal dolgozik, de munkája, gazdálkodása nem hasonlítható össze a vagyongazdálkodási területtel, nincsenek a feladatok, döntések között olyan szoros összefüggések, mint a vagyongazdálkodási terület esetében.

A Parkolási igazgatóság feladatellátása, szervezeti felépítése is egyszerűbb, azt azonban hangsúlyozni kívánjuk, hogy a megállapításoknál szerepeltetett 20 fő létszám csak a 2020. december 31-i, pandémia utáni létszámot foglalja magában. A tényleges létszám (amelyre igyekszünk mielőbb feltölteni az állományt, főként a parkolóellenőrök létszámát) 37 fő! Az átmeneti létszámcsökkenés a pandémia miatt alakult így, mivel a fizető parkolás nem üzemelt, valamennyi parkolóellenőrt átvezényeltünk cégen belül más területekre. A



■ IGAZGATÓSÁG ■

parkolás újraindulását követően azonban igyekszünk a létszámot újra feltölteni (ebből adódóan téves megállapítás az is, hogy a JGK pénzügyi eredményének értékelésében jelentős COVID-19 hatás nem figyelhető meg!).

Megállapítja az anyag, hogy a JGK engedélyezett létszáma 14%-kal magasabb a jelenlegi létszámnál. Az engedélyezett létszám feltöltése a JGK szervezetének racionalizálása nélkül nem lehet reális cél! Ezt a megjegyzést nem értjük! A szervezet feladatellátása rendezett, szerződésekben megfogalmazott. A feladatokhoz engedélyezett létszám nem eltúlzott (ezt alátámasztja a példaként felhozott IX. és XIII. kerületi közszolgáltató létszáma is, illetve maga a Tisztelt Átvilágító cég sem jelezte sehol sem, hogy a feladatellátáshoz megállapított létszám esetlegesen magas lenne.

Kiemeli az anyag a jogi költségek nagyságrendjét, amely 2020. évben 107 MFt volt. Jelezni kívánjuk azonban, hogy 2019-ben a jogi költségek nagyságrendje ennél 30 MFt-tal magasabb volt, míg 2021-ben – a feladatellátás további racionalizálásának eredményeként – várhatóan már csak éves 93 MFt lesz (mivel ez az összeg nem tartalmazza a közbeszerzési, beszerzési feladathoz kapcsolódó szakfeladat ellátás szolgáltatást, amit akkreditált közbeszerzési tanácsadó lát el, tehát külön kezelendő).

Egyébként a jogi ügyek száma (ügyvédi felszólítások, fizetési meghagyások, bírósági meghagyások, végrehajtások, első – másodfokú peres eljárások, felszámolások, stb...) száma kb. 19-20 ezer db, az ügyvédi irodák díjazásának jelentős része a behajtási tevékenységgel összefüggésben (parkolás, lakás – és helyiség bérleti díj hátralékkezelés, lakás – és helyiség értékesítés hátralékkezelés, értékesített telkek utáni kötbérbehajtás) merül fel, illetve egy kisebb rész kapcsolódik az előterjesztések jogi véleményezéséhez, a szerződések jogi megfelelőségéhez és ellenjegyzéséhez, egyéb ügyvédi tanácsadáshoz, valamint a cég általános jogi képviseletéhez (megjegyezni kívánjuk, hogy a példaként bemutatott IX. és XIII. kerületi közszolgáltató honlapján a jogi tevékenységek óradíja 20 – 30.000,- Ft + ÁFA összegben mozog).

A következő megjegyzésben kiemelésre került, hogy az igénybe vett és eladott közvetített szolgáltatások nagyságrendje magas. Ezzel kapcsolatban azonban helytelen megállapítást tesz az anyag! Valamennyi önkormányzati ingatlanra saját nevünkben kötjük meg a szolgáltatóval, közműekkel a szerződéseket (gyorsszolgálat-karbantartás, egyéb karbantartási feladatok, üzemeltetés, közművek), befogadjuk a számlákat, kifizetjük a szolgáltatóknak, majd továbbszámoljuk azokat az Önkormányzat felé. Ezek tehát nem a hagyományos értelemben vett alvállalkozói teljesítések, saját feladatellátásunk érdekében jellemzően munkavállalókat foglalkoztatunk, a külső szolgáltatók, alvállalkozók csak jóval alacsonyabb összegben jelennek meg (megjegyezzük, hogy a XIII. kerületi közszolgáltató esetében a társaság költségei között jóformán csak a személyi jellegű kiadások jelennek meg).

Az 1 főre jutó személyi jellegű ráfordítások összege a beszámoló szerint 400ezer forint. Ez a szám is magyarázatot igényel és ebben a formában kissé torz! Azt mutatja, hogy a teljes bér jellegű költségek összegét elosztva az átlagos állományi létszámmal, mennyi összeget kapunk. Az 1 főre jutó bruttó bérköltség 2020. december 31-én 271.100 Ft volt. A 400.000 Ft tartalmazza a bérjárulékokat és adókat, cafeteriát, helyettesítési díjakat, felmentési díjakat, szabadságmegváltást, pótlékokat, a bérszámfejtésre kerülő



■ IGAZGATÓSÁG ■

megbízási díjakat, az alkalmi munkavállalóknak a bérét, járulékát is, tehát olyan foglalkoztatottak bérköltségét is, akik meg sem jelennek a létszámban!

A társasház tulajdonosi képviseletnél megállapítja az anyag, hogy itt vannak a legmagasabb bérek, a 2020-as tényadatok alapján 573.000-Ft a jellemző. A megállapítás helytelen. Valószínűleg nem vette figyelembe a Tisztelt Átvilágító cég, hogy a tulajdonosi képviseletnél nagyon sok külső és belső megbízott munkáját vesszük igénybe, főleg a közgyűlések dömpingidőszakában. Február és május között közel 1.000 db. beszámoló közgyűlés megtartására kerül sor, melyet csak saját munkavállalóinkkal képtelenek lennénk ellátni.

Külön fejezet foglalkozik a JGK-nak a IX. és a XIII. kerületi közszolgáltatóval történő összehasonlításával, amelyben jelzi a Tisztelt Átvilágító cég, hogy a két közszolgáltató egyes eljárásai példaértékűek lehetnek a VIII. kerületi Önkormányzat számára. Bizonyára jó példával szolgálhatnak sok tekintetben, de egy jó példával a JGK is szolgálhat. A IX. és XIII. kerületi közszolgáltató 2015-17. időszakra vonatkozó ÁSZ vizsgálata megállapítja, hogy a társaságok éves leltára nem a számviteli törvénynek megfelelő volt. Ezzel ellentétben ugyanezen időszakban az ÁSZ a JGK-val kapcsolatban pozitív jelentést adott...

A köztes megállapításban – melyet az IFUA rendelkezésünkre bocsátott – még több téves megállapítás is szerepelt, a XIII. kerületi közszolgáltatóval történt összehasonlítás során részben (szervezeti felépítés, költségek), a létszám és árbevétel adatok összehasonlításában azonban most is helytelen megállapítás olvasható, mely szerint „a XIII. kerületi közszolgáltató létszáma és árbevétele is hasonlóan alakul a JGK-éhoz.” Önmagában ezek az adatok megtévesztőek lehetnek, hiszen a XIII. kerületi közszolgáltató éves beszámolóját áttekintve megállapítható, hogy a személyi jellegű ráfordítások aránya (a személyi + anyagjellegű ráfordításokon belül) 86,3 %-os, míg ez az arány a JGK-nál 48,9 %. Ez azt jelenti, hogy – mint ahogyan az a XIII. kerületi közszolgáltató Szervezeti és működési szabályzatának 5-dik oldalán olvasható is –, hogy a társaság finanszírozása két formában történik:

- a) az Önkormányzat közvetlenül megfizeti azon kiadásokat, amelyek a társaságnál a közszolgáltatási tevékenységével kapcsolatosan merülnek fel, és amely költségről az Önkormányzat nevére állították ki a számlát,
- b) biztosítja a közszolgáltatási feladatok ellátásával összefüggésben felmerült személyi és dologi kiadások fedezetét akként, hogy a társaság, mint közszolgáltató által erről kiállított számla ellenértékét megfizeti.

Tehát – a JGK-val ellentétben, ahol a közfeladatok ellátásával kapcsolatos csaknem valamennyi kiadás átfolyik a cégen – a dologi kiadások nagy részét nem a közszolgáltató által kiállított számla alapján fizeti meg, hanem a saját (Önkormányzat) nevére kiállított számla alapján. Ezek a kiadások nem jelennek meg a közszolgáltató beszámolójában, csupán az Önkormányzat kiadásai között (tehát hiába hasonló a XIII. kerületi közszolgáltató árbevétele a JGK-éhoz, a dologi kiadások nem futnak át a közszolgáltató könyveiben, azokat egyenesen az Önkormányzat fizeti ki.

Természetesen ez mindkét esetben szabályos, de az összehasonlítás így torz képet nyújt.



■ IGAZGATÓSÁG ■

Tehát a közszolgáltatóval és az általa ellátott feladatokkal kapcsolatos költségek nem merülnek ki az eredménykimutatásában lévő, mintegy 2,5 Mrd Ft összegű személyi jellegű ráfordítások, valamint a további, mintegy 0,5 Mrd Ft összegű anyagjellegű ráfordítások és anyagköltségek szintjén (összesen kb. 3 Mrd Ft), hanem ennél jóval többbe, legalább ennek még két - háromszorosába kerül a közszolgáltató finanszírozása a XIII. kerületben (ellentétben a JGK-éval, amelynek működtetési költségei valóban kiolvashatóak az eredménykimutatásából)!

A javaslatok részben bemutatja az anyag a JGK részére elkészített feladatkataszter és javaslatot tesz arra vonatkozóan, hogy ez legyen az alapja a JGK további szabályzatainak, finanszírozási szerződéseinek, üzleti tervének és éves beszámolóinak. Ez a javaslat sem érhető számunkra, hiszen minden működéssel kapcsolatos anyagunk jelenleg is erre épül.

A 8. ábrában szereplő naturáliák nem megfelelőek a feladatalapú finanszírozáshoz, mivel azok általános jelleggel, kötelezően ellátandó feladatok (lobogózás, vagy szemetesedény kihelyezés, rovarirtás, stb). A táblázat alatt felsoroltak között a feladat ellátás szempontjából nincs jelentősége, hogy tiszta önkormányzati épületben, vagy társasházban helyezkednek-e el a lakások, helyiségek.

Szerepel még a javaslatok között, hogy a JGK piaci tevékenységével kapcsolatban tulajdonosi döntés szükséges, ezzel egyetértünk, és az Észrevételünk elején a közös képviseleti tevékenységet már ki is emeltük. Azt jelezni kívánjuk, hogy a hivatali takarítás új szerződése alapján ez a tevékenység 2021-ben már nyereséget tud termelni!

A javaslatok között szereplő közműholding (Kapos Holding) mintafolyamatait Cégünkre nézve nem megfelelő példának tartjuk, hiszen a vagyongazdálkodási folyamatok nem összehasonlíthatóak, jóval bonyolultabbak, mint egy közműholdingnál!

Amennyiben jónak látja a Tisztelt Döntéshozó, természetesen kialakítjuk és már a 2022. évi költségvetésben betervezzük a költségeit a szervezeti kultúra fejlesztéssel is bővített HR iroda működtetésének (bár jelezni kívánjuk, hogy a szakember pótlással, fluktuációval kapcsolatos problémák megoldását ettől nem várjuk).

Ahogy nem látjuk akadályát a kontrolling terület létrehozásának sem (természetesen a plusz létszám itt is többletköltségeket eredményez), azt azonban itt is megjegyezzük, hogy a kontrolling területen felsorolt feladatok jelenleg is teljes mértékben ellátásra kerülnek.

A jogi terület szervezeten belüli integrációjával egyáltalán nem értünk egyet, ilyen nagyságrendű jogi feladatok esetén jelentősen megrágítaná a működést! A jelenlegi jogi költségeink nagyságrendje éves nettó 93 MFt, melyből levonva a közbeszerzéshez, beszerzéshez kapcsolódó jogi költségeket megállapítható, hogy összesen kb. évi 86 MFt-ot költünk jogi közreműködésre. Ehhez viszonyítva a képviselt ügyek számát (19-20 ezer), valamint a nélkülözhetetlen (tanácsadás, szerződés ellenjegyzés, stb.) feladatokat kiszámolható, hogy kb. nettó évi 4.300 – 4.500 Ft-ba kerül ügyenként a jogi tevékenység. Minden ügyvédi iroda több jogással, gyakornokkal dolgozik, ezt a mennyiségű jogi ügyet csak nagyon nagy számú munkavállaló lenne képes kezelni (emellett figyelembe kell venni azt is, hogy külső ügyvédi iroda esetén a helyettesítés mindig megoldott és sokkal rugalmasabban tudunk alkalmazkodni a változásokhoz).



■ IGAZGATÓSÁG ■

Tökéletesen egyetértünk azzal a javaslattal, hogy alkalmaznunk kell marketing- és kommunikációs feladatokra megfelelő munkatársakat, ez a gondolat már bennünk is megfogalmazódott, azonban költség-takarékossági okokból eddig még nem került megvalósításra. A 2022. évi költségvetésben természetesen tervezni fogjuk ennek költségeit.

Végül, de nem utolsósorban megállapításra kerül az elemzésben, hogy az igazgatóság jelenlegi kialakítása helytelen, helyette vezérigazgatói modell vagy szakmai igazgatósági modell lenne javasolt. Indoklás itt nem szerepel, nem értjük, mire alapozza javaslatát a Tisztelt Átvilágító cég. A jelenlegi szerkezet fenntartása miért nem szerepel a javaslatok között?

Az igazgatóság jelenlegi működése szabályszerű és racionális. Az igazgatóság tagjai (akik egyszemélyben a szakmai igazgatók is) a JGK napi ügyeiben benne vannak, döntéseik nem formálisak, ismerik a cég ügyeit. Ugyanakkor döntéseik felelősségét pontosan szabályozzák a külső és belső jogszabályok, visszaélésre nem kerülhet sor.

Vezérigazgatói irányítás esetén szükséges marad a szakmai igazgatóságok fenntartása, működtetése, azonban az egyszemélyi felelősség erősebben érvényesül. Ez esetben a jelenlegi igazgatósági forma megszüntetésre kerül.

Külső, független szakmai tagokból álló igazgatóság működése nehézkes, hiszen a szakértők nincsenek benne a JGK napi folyamataiban, így döntésük vagy formális, vagy rengeteg plusz energiába kerül az, hogy az egyes döntésekhez megfelelően képbe kerüljenek. Működésük vitathatatlanul drágább, hiszen plusz díjazást kell fizetni részükre, valamint személyi, tárgyi plusz költségeket von magával!

III. Helyiséggazdálkodási koncepció

I. szegmensre vonatkozó javaslat

A jelentés két oldalról közelíti meg a – viszonylag friss – bérlőkkel kapcsolatos tennivalókat. Egyrészt megvizsgálandó, hogy mekkora értéknövekedés történt a bérbevétel óta és ez alapján lehetőség van a bérleti szerződés újratárgyalására. Másrészt feladat a „*elsődleges cél*” a bérlők megtartása. Amíg a jelentés az első feladat kapcsán külön kiemeli, hogy ezt különös gondossággal kell megoldani, addig a második feladatra nem ad javaslatot. Márpedig a bérlők megtartása – főleg a COVID járvány idején – különösen fontos feladatnak tűnik.

II. szegmensre vonatkozó javaslat

A jelentés szerint itt hosszútávon mindenképp érdemes felülvizsgálni a bérleti díjakat. Általánosságban elmondható, hogy az 5 év után lejáró szerződések esetén a bérleti díj több mint duplájára emelkedne (plusz közös, illetve üzemeltetési költség), és leggyakrabban egy 1,5-szeres emelést tudunk ezeknél a szerződéseknel végrehajtani. Nehéz tehát meghatározni, hogy mit nevezünk nagy eltérésnek. Külön foglalkozni kell azzal a problémakörrel, hogy a hosszútávon bérlők bérleti díja pontosan azért emelkedne, mert jelentős beruházásokat hajtottak végre az ingatlanon.



■ IGAZGATÓSÁG ■

Önmagában jónak, de nem tartjuk reálisnak azt az elképzelést, hogy a határozott idő lejáratára előtt bármely ügyfél módosítaná a szerződést akként, hogy közös vagy üzemeltetési költséget is fizessen, emiatt pedig a szerződését felmondani nem célszerű. Az eljárás hozhat jelentős bevétel növekedést, de esetlegesen további megüresedő helyiségeket is. Megjegyzendő, hogy már valamennyi, a bérlő által kezdeményezett módosítás esetén közös vagy üzemeltetési költség fizetési kötelezettség előírása mellett kerül jóváhagyásra. Ilyen változtatás esetén a JGK részére mindenképpen tulajdonosi döntés szükséges.

III. szegmensre vonatkozó javaslat

A köztes jelentés 56 db helyiséget említ, amelyek esetén a közös költséget nem fedezi a bérleti díj bevétel. Ebben az 56-ban található trafóház (10 db), amelyek bérleti díja nem megállapodás tárgya, 18 db pedig egyesület, alapítvány, egyházközség. Ezek közül többeknek évente döntenek a kedvezményes (közös költség alapú) bérleti díj előírásról (ezeknek a szerződéseknek a civil stratégia keretében kerül felülvizsgálatra a bérleti díj előírásuk), a többi vizsgálat tárgyát képezi. Összesen az 56-ból 28 db cég, egyéni vállalkozó, illetve magánszemély az, akiknek a bérleti szerződése felülvizsgálatra szorul. A végső jelentésben az összesen szám 56-ról 34-re csökkent, amely csökkenés a fentiek alapján nem levezethető.

IV.-V.- XVI. szegmensekre vonatkozó javaslat

Az anyag a XVI. szegmensnél a közös tulajdonban álló helyiségekkel kapcsolatos teendőket rögzíti. A 7 db helyiség társasházi közös tulajdon, külön albetétesítve (pl.: teremgarázs, tároló benne tároló-rekeszekkel) ezekben az esetekben a tulajdonosok önállóan hasznosítják a tulajdonukban álló beálló-helyeket, tároló-rekeszeket. Ugyanebben a szegmensben vannak azok a helyiségek, amelyek esetében a bérleti jogviszony felmondásra került, és a bérleti/használati díj hátralék behajtása, a helyiség kiürítése érdekében eljárás van folyamatban. Ezen helyiség használók esetében a bérleti jogviszony rendezésére nincs lehetőség, a helyiség mielőbbi kiürítése és újra hasznosítása a cél. Ehhez az eljárások lezárása szükséges.

A VI. szegmensnél a javaslat megfogalmazza, hogy érdemes lenne a társasház lakóközösségét megkeresni azzal, milyen funkciót látna szívesen az épületben található önkormányzati üres helyiségben. A felvetés rendben van, és részünkről nyitottak is vagyunk rá.

A VIII.-IX. szegmens esetében az anyag a társasházakban lévő helyiségekkel azonos bérbeadási metódus javaslat szerepel. Más módon nem is lehetséges ezt megvalósítani, fontos azonban rögzíteni, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló épületek többségében nem főutak mellett helyezkednek el. Ezekben a sokszor kis utcákban található épületekben vélelmezhető, hogy már nincs szükség üzletekre, illetve a helyiségek egy része nem rendelkezik utcai kirakattal, utcai bejárattal, így irántuk a kereslet csekély.

A tartósan üres, rossz állapotú helyiségek hasznosítására vonatkozóan a jelentéstervezet nem tartalmaz javaslatot, pedig ez az ingatlan-állomány jelentős részét teszi ki. A megállapítások összehasonlításaként felhozzák, hogy hasonló belvárosi kerületek (Margit-negyed, Bartók-negyed) az üres pincéket sikeresen adtak bérbe, de arra már nem tér ki, hogy azok milyen pincei helyiségek voltak. Az állapotukra, elhelyezkedésükre, alapterületükre, kialakításukra vonatkozóan nem adott információt az anyag, ellenben tudomással bírunk arról, hogy Józsefváros tulajdonában milyen pincei helyiségek vannak. Jelentős részük semmilyen szellőzéssel, utcai kapcsolattal nem rendelkezik, van olyan, amelyik csak ablakaiban utcai, de megközelítése kizárólag udvarról, vagy a lakóépület közös használatú területeiről közelíthető meg. Az anyag kizárólag a Berlin-Kreuzberg negyed fejlesztésével mutatott be, a józsefvárosi adottságokkal rendelkező terület



■ IGAZGATÓSÁG ■

hasznosítására vonatkozó példát. A személyes előadás alkalmával viszont elhangzott, hogy ez a Népszínház utcához hasonló terület. A Népszínház utcában található utcai bejáratú helyiségek többsége magántulajdonban van, így ott csak abban az esetben lehet megvalósítani hasonló fejlesztést – ahogy egyébként a kerület utcai bejáratú helyiségeivel rendelkező más területein –, ha abba a magántulajdonosok is bevonásra kerülnek. Erre vonatkozóan érdemes hosszú távú koncepció kialakítását átgondolni.

A X.-XV. szegmensekre bemutatott javaslatok a JGK feladatkörén túlmenő javaslatok, azok komplex városfejlesztési terveket igényelnek. A JGK csak részt vesz a városfejlesztési feladatok megvalósításában, nem önállóan tervezi azokat.

Általánosságban meg kell állapítani, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek rossz állapotúak, nem csak felújításra, de korszerűsítésre is szorulnak, amelyek költségei nem háríthatók át a bérleti díj kompenzációja nélkül a bérlőre. Ha minden költséget a bérlő teljesít, úgy értelmezhetetlenül hosszú idejű bérleti jogviszonyt kellene létesíteni a bérbeszámítás lezárása érdekében, amely viszont azért sem lehetséges, mert az elvégzett munkák avulása miatt, újabb beruházásra lenne szükség még a bérbeszámítás futamideje alatt.

Az anyag nem foglalkozik azzal, hogy a társasházban lévő üres udvari bejáratú helyiségek hasznosítása miért nehezebb, mint az utcai bejáratú helyiségeké. Üzlethelyiség létesítése udvari helyiségben abban az esetben lehetséges, ha a kapu egésznap nyitva áll, és a társasház lehetővé teszi, hogy a homlokzatán (a településképi előírások betartásával) hirdetőtábla kerüljön elhelyezésre. Az udvarról megközelíthető helyiségekben olyan tevékenységek végezhetők, amelyek nem járnak nagy ügyfél/vásárló forgalommal, emiatt a potenciális bérlők száma jelentősen csökken. Ugyanez igaz egyébként az Önkormányzat tulajdonában álló épületekben található helyiségekre is, azzal a különbséggel, hogy az ott lakóknak a használatba nincs közvetlen beleszólásuk, ám a lakók igényeire, a lakhatás körülményeire, az esetlegesen beérkező panaszokra a tulajdonosnak tekintettel kell lennie.

Az anyag a leírt célok között a gyors beavatkozás eszközeinek megteremtését fogalmazza meg. Önkormányzati keretrendszerben erre nincs lehetőség. Gyors döntéshozatali eljárás mellett is jelentősen elmarad az Önkormányzat az egyéb piaci szereplőktől, akik mind az ingatlanpiaci mozgásokra gyorsabban reagálnak, mind a bérlői igényekre (bérleti díj, felújítás, beszámítás) rugalmasabban reagálnak.

A Margit-negyedi példa alapján feladatellátási szerződés megkötését javasolja a készítő. Ilyen megállapodás közfeladat átvállalása esetén köthető, és él is vele az Önkormányzat.

A méltányossági alapon történő bérbeadás nem teljesen érthető, és mivel a személyes egyeztetésen ennek kifejtésére már nem volt idő, és a végleges anyag sem tér ki erre mélyebben, nem tisztázott a jelentése. Helyiséget abban az esetben lehet bérbeadni, ha üres. Amennyiben a bérleti jogviszony lejárt vagy fennálló bérleti jogviszony alatt (ilyen megállapodás mellett) előre meghatározott időnként meghirdeti a bérbeadó a helyiségét, és az azt használó a megállapodás ellenére, vagy a jogviszony megszűnésekor nem hagyja el a helyiséget, az új bérlő részére azt nem tudja használatba adni. Ez esetben az Önkormányzatnak kártérítési kötelezettsége áll fenn az új bérlővel szemben, illetve nem látjuk, hogy miért jelentkezne bárki a helyiség bérbevételére, ha nem biztosított, mikor veheti azt használatba.

A felújítások, beruházások ösztönzése javaslat esetén arra szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy a jelenlegi gyakorlat szerint beszámítás esetén a bérlő nem a teljes bérleti díj összegben jogosult a költségek



■ IGAZGATÓSÁG ■

elszámolására. Azaz a bérlő a bérleti díj egyrészét megfizeti, míg a fennmaradó részbe kerül beszámításra a felújítás költsége, így amennyiben a bérlő nem teljesíti a fennmaradt bérleti díj fizetésére vonatkozó kötelezettségét, a bérleti szerződést fel kell mondani. A bérlő díjfizetése esetén bérleti szerződés felmondására az elmúlt 2-3 évtizedben önkormányzati döntés alapján nem került sor csak abban az esetben, ha az épületet az Önkormányzat eladta, vagy lebontotta. Épület rehabilitáció esetén is biztosította az Önkormányzat az üzlethelyiség folyamatos üzemelését.

Megjegyzendő, hogy a javaslatok egyrésze szembe megy az anyag első részében kifejtett, negatívumként megfogalmazott ténnyel, hogy az Önkormányzat alacsony összegben adja bérbe a helyiségeket. A bemutató megbeszélésen is elhangzott annak a lehetősége, hogy az Önkormányzat ingyen, vagy kedvezményesen, a közös költség megtérülése mellett adjon bérbe helyiséget. Ilyen jelenleg is van.

A negyedekre megfogalmazott javaslatokkal ebben az anyagban nem kívánunk foglalkozni, tekintettel arra, hogy azok városgazdálkodási kérdések, és az Önkormányzat lakáspolitikáját is érintik, pl.: „Magdolna negyed: Új lakóépületek magánberuházásban történő megépítése, a Középső-Ferencvárosi rehabilitáció pénzügyi modelljéhez hasonló konstrukcióban.”

Mindent összegezve fontos megjegyezni, hogy egy bürokratikus, szigorú jogszabályok alapján működő, a piaci mechanizmusokat nélkülöző bérbeadási működés nem versenyezhet egy piaci szereplő gyors, alkalmazkodó reakcióival. Erre vonatkozóan a JGK Zrt. megvizsgálja egy új rugalmasabb bérbeadási rendszer kialakítását.

Az anyag nem foglalkozik az emeleti helyiségekkel. Az 57. oldalon található osztályozás sem tér ki ezekre a helyiségekre, amelyek között a pár négyzetméteres tárolótól, a 150-200 m² alapterületű helyiségek is vannak.

Az anyag az egyes negyedekben található helyiségeket csak darabszám és összes alapterület szerint rögzíti, de fontos lett volna kimutatni ezeket a helyiségeket minimum-maximum területek szerinti csoportosításban is. Így látható lenne, hogy vannak például főútvonal mellett 1.000 m² alapterület körüli pinceszinti helyiségek is, amelyek bár utcai bejárattal és ablakokkal is rendelkeznek, de alapterületük jelentős része semmilyen szellőzéssel nem rendelkezik, a használhatóvá tételük, szellőzés biztosítása 10 milliós beruházással valósítható meg, amennyiben ahhoz az épület megfelelő adottságokkal rendelkezik, azaz a hatályos rendelkezések szerint a szellőző berendezés kivezetése megoldható, a zajszint az előírt mérték alatt tartható.

IV. Díjhátralékezelés felülvizsgálata a bérlakások esetében

A jelentés szerint, könnyű eljutni a bérlőnek abba a szakaszba, amelyben a bérleti szerződése felmondásra kerül, majd azt követően a kilakoltatásig. A valóságban a bérleti szerződés felmondását megelőzően több fizetési felhívást, a hátralék rendezéséhez igénybevehető támogatásról (részletfizetés lehetősége, önkormányzati, Hálózat alapítványi támogatás) szóló tájékoztatást is kap a bérlő. Többen élve ezekkel a lehetőségekkel igyekeznek rendezni a tartozásukat, mások viszont nem élnek a lehetőségekkel, vagy nem tudnak élni a lehetőségekkel, mert olyan mértékű tartozás felhalmozása esetén folyamodnak már segítségért, amely esetben már nem tudják teljesíteni az őket terhelő önrészt.

A tartozás rendezésére motiváló lehetőségek az új Lakásrendelet elfogadását megelőzően is léteztek. Tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos bérleti szerződések jelentős hányada nem került kiegészítésre közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállaló nyilatkozattal, nem helyt álló az az állítás továbbra sem, hogy a bérlő gyorsan jut el a kilakoltatásig. A kilakoltatásról szóló jogerős végrehajtási eljárás megindítása előtt



■ IGAZGATÓSÁG ■

több éves peres eljárás van folyamatban. Az adós/lakáshasználó ez idő alatt bőven rendelkezik arra idővel, hogy a tartozás rendezéséhez igénybe vegye a rendelkezésre álló lehetőségeket.

Az anyag szerint a már kiköltöztetett adósokon nem hajtható be jelentős összegű tartozás. Véleményünk szerint nem a státuszon múlik a behajtás sikeressége. Végrehajtás esetén a megfelelő csatornán utolérhető az adós, a hátralék összegének megtérülése az adós jövedelmi helyzetétől függ. Attól nem lesz behajtható a tartozás, ha önkormányzati lakásban lakik – mivel az ingatlan nem az ő tulajdona, így nem is rendelkezhet vele –, mert előállhat az a helyzet, hogy nincs behajtható jövedelme, egyéb ingó- és ingatlanvagyon tárgya. Ha pedig van beköltözhető magántulajdonú ingatlana, akkor a lakhatásának biztosítására az megoldást nyújthat, vagy vidéki – a megélhetést nem, vagy csak nehezen biztosító nyaraló, tanya, tulajdonrész – ingatlan eladásával akár a tartozás is rendezhető. A végrehajtó jogosult az ingó- (gépjármű) és ingatlanvagyonra vonatkozó nyilvántartások figyelésére, valamint a terhelhető jövedelmekről is tudomást szerez, így a behajtás eredményre vezethet, míg ilyen nyilvántartására az Önkormányzatnak csak hatósági ügyekben van lehetősége, ezeket nem jogosult ellenőrizni, lekérdezni.

A lakbértámogatás módjának meghatározásába nem kívánunk bővebben belemenni, számtalan módszer létezik erre, az önkormányzatok maguk állapítják meg a lakbér és a támogatás mértékét. Azt azonban érdemes megjegyezni, hogy egy bérlakás szociális bérleti díja Józsefvárosban pár száz, esetleg pár ezer forint, ami bőven elmarad a magánpiaci bérleti díjaktól. Azon megállapítás a költségelvű és a piaci bérleti díjakra is igaz, hogy alatta maradnak a magánpiaci bérleti díjaknak, tekintettel arra, hogy egy 50 m² alapterületű összkomfortos, nem távfűtéses lakás költségelvű, csökkentő és növelő tényezők nélküli bérleti díja 24.500 Ft (és nem tartalmazza a közös költséget vagy az üzemeltetési költséget sem!), a piaci bérleti díja 110.000 Ft.

A költségelvű bérleti díj önmagában is kedvezményesnek mondható, mivel az ingatlan.com hirdetési portálon végzett keresés szerint legalacsonyabb találatra 120.000 Ft bérleti díj jelenik meg, és 190.000 Ft-ig terjed a havi bérleti díj mértéke. Ennél magasabb összegű hirdetés is található, de azokat nem vettük figyelembe, tekintettel arra, hogy a Corvin sétány új építésű lakóépületeiben található lakásokra vonatkoznak. Előzőek alapján kijelenthető az is, hogy az Önkormányzat felé teljesítendő kötelezettség a piaci bérleti díj meghatározásánál is a magánpiaci bérleti díjak alatt marad, bár 2020. július 1-től hatályos bérleti díj emelés már közelít az ingatlanpiaci viszonyokhoz.

Az anyagban a hátralék rendezésére vonatkozó részben Szombathely példáját mutatja be Vizsgálatvezető, azt viszont nem tette mellé, hogy ez Szombathely Önkormányzatának mennyibe került. Az Önkormányzat minden elengedett forint után köteles a vonatkozó jogszabályok alapján TB járulékot fizetni, a bérlő, aki pedig így jövedelmet szerzett SZJA fizetésére kötelezett. Így az Önkormányzat nem csak nem jutott hozzá a jogszabályok és a szerződés alapján őt megillető bérleti, használati díjhoz, de további fizetési kötelezettsége is keletkezett.

Az anyag nem tér ki arra, hogy Szombathelyen mekkora a hátralékállományt keletkeztető adósok száma, mennyi lakás van bérbeadás útján hasznosítva, a keletkezett hátralékokra, hátralékosokra hány ügyintéző jut. Az anyaggal kapcsolatban általánosságban megállapítható, hogy a hozott példák nem alkalmasak arra, hogy azokból összehasonlítás alapján következtetések le vonható legyenek, tekintettel arra, hogy a józsefvárosi adatok ismertek, de a példák azonos adatait nem ismerteti az anyag. A szóban elhangzott információ alapján olyan minimális a darabszám, amely semmilyen módon nem vethető össze Józsefváros állományával.



■ IGAZGATÓSÁG ■

Az anyag a banki technikákat is bemutatja a hátralékrendezés folyamatának rendezésére. Minden, az ott felsorolt technikát ismerjük és alkalmazzuk. Sokan azonban például nem képesek jövedelemigazolást hozni, mert például nem rendelkeznek állandó jövedelemmel.

A banki rendszerben, ha megkívánja valaki tartani a hitelét, lakhatását abban érdekelt, hogy minden jövedelmét bemutassa. A bankok a követelésük behajtásában érdekeltek, míg Józsefváros a lakhatás megtartását támogatja. A bankok sokkal rövidebb idő alatt, és (véleményünk szerint bár erre vonatkozóan nem rendelkezünk adatokkal) nagyobb hányadban jutnak el a kilakoltatásig és árverezésig.

Az erőteljes emlékeztetésre és figyelmeztetésre épülő, teljesítést motiváló eljárás működőképességéhez nagyfokú informatikai fejlesztés szükséges. Amennyiben az emlékeztető jelzések után a hátralék megfizetése megvalósul, úgy élő-munkaerő növelése nem feltétlenül szükséges, de a soft collection folyamat zökkenőmentes, határidőben történő teljesítéséhez, valamint a scoring-hoz a kiemelt prioritású ügyfelek kezeléséhez elengedhetetlen.

Nekünk az a tapasztalatunk, hogy több fizetési felszólítás kiküldésével, a bérlővel való személyes kapcsolattartással, nagyobb esélye van annak, hogy az adós rendezze hátralékát, de amíg a korábbi évek végrehajtási eljárására kell fókuszálni, nem marad elegendő kapacitás az „új” hátralékosok aktív – többszöri, akár ügyvédi – felszólítására.

Véleményünk szerint is hasznos és eredményesebb lehet a behajtás további soft collection módszer bevezetésével (pl. fizetési emlékeztető küldése). Erre vonatkozóan – amennyiben a tulajdonos ezt igényli – az informatikai fejlesztéshez szükséges előzetes ajánlatokat bekérjük, és a döntéshozó elé tárjuk.

A közműszolgáltatói példa említi a követelésállomány értékesítésének lehetőségét, azonban fontos megjegyezni, hogy ez esetben a követeléskezelők vásárlási kedvét és a vételárat befolyásolja, hogy a követelés mögött nincs fedezetként ingatlanvagyon! Míg egy közműszolgáltató tartozó ügyfeleinek egy részét magántulajdonnal rendelkező adósok teszik ki, akik esetében a behajtás az ingatlanvagyon terhére megtérülhet, addig egy önkormányzati lakás bérleti és használati díj hátralékállomány mögött ez a fedezet nem áll rendelkezésre. Számos esetben jut el hozzánk olyan végrehajtás, amelyben a közműszolgáltató kezdeményezi az Önkormányzattól részletfizetéssel megvásárolt lakás árverezését, mivel az Önkormányzat ilyen eljárást nem indít lakhatás biztosítása érdekében. Megállapítható, hogy aki a közműszolgáltatónak tartozik, még számtalan más kötelezettségének sem tesz eleget.

A prezentáció alatt említésre került, hogy szükséges a JSZSZGYK és a JGK Zrt. szoros kapcsolattartása, kommunikációja. Szeretnénk megemlíteni, hogy a szociális szolgáltatóval igen szoros és jó a kapcsolatunk, napi szinten akár többször is egyeztetünk és adatokat szolgáltatunk egymásnak.

Tisztában vagyunk a szoftverfejlesztés szükségességével és a hatékonyság növelése érdekében reméljük, hogy ez meg is valósulni.

Budapest, 2021. október 18.



■ IGAZGATÓSÁG ■

Tisztelettel:

Kovács Ottó s.k.
az igazgatóság elnöke