

INTEGRIT-XX. Kft.

Ügyintézés helyszíne: 1204. Bp. Tátra téri új vásárcsarnok

Levelezési cím: PE1 1725. Pf. 39.

Telefon (06 1) 285-3081

Fax (06 1) 285-1691

E-mail info@integritxx.hu

Web www.integritxx.hu



**Budapest, Főváros XX. kerület
Pesterzsébet Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

Tárgy: Beszámoló az Integrit-XX. Kft. 2014. évi működéséről és a felmerült problémák rendezése ügyében tett intézkedésekről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alábbiakban Önök elé terjesztjük az Integrit-XX. Kft. 2014. évi működéséről szóló beszámolómat.

Az Integrit – Kft. két fő tevékenysége 2011. július 1-jétől a XX. kerületi önkormányzati piacok kezelése és a társasház kezelési feladatok ellátása.

I. Az Integrit - XX. Kft. 2011. július 1-jétől a Képviselő-testület 35/2011. (I.27.) Ök. sz. határozata és a 2011. július 15. napján kötött, azóta többször módosított megbízási szerződés alapján végzi a XX. kerületi Vörösmarty téri és Tátra téri piacok üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat és a kényszerkezelt társasházak kezelését.

I/1/a A **piacüzemeltetésen** belül feladata, hogy az 55/2009. (III.13.) sz. Kormányrendeletben foglalt előírásoknak megfelelően megszervezze a piacok és a csarnokok zökkenőmentes működését, amelynek keretében:

- gondoskodik a piac önkormányzati rendelet 5. számú mellékletét képező Házirend alapján meghatározott időben történő nyitásáról és zárásáról az alábbiak szerint:

Tátra téri piac és vásárcsarnok:

Hétfő: 7⁰⁰ - 16⁰⁰
 Kedd: 6⁰⁰ - 17⁰⁰
 Szerda: 6⁰⁰ - 17⁰⁰
 Csütörtök: 6⁰⁰ - 17⁰⁰
 Péntek: 6⁰⁰ - 18⁰⁰
 Szombat: 6⁰⁰ - 14⁰⁰

Vörösmarty téri piac:

Hétfő: 6⁰⁰ - 13⁰⁰
 Kedd: 7⁰⁰ - 16⁰⁰
 Szerda: 7⁰⁰ - 16⁰⁰
 Csütörtök: 6⁰⁰ - 16⁰⁰
 Péntek: 7⁰⁰ - 16⁰⁰
 Szombat: 6⁰⁰ - 13⁰⁰

- beszedi a helyhasználóktól a Képviselő-testület hatályos döntésében megállapított helyhasználati díjat, mely 2014. május 1-től a 074/2014.(IV.24.) Ök. sz. határozat alapján a következő:

Díjtétel megnevezése	Tátra téri piac				Vörösmarty téri piac			
	nettó	bruttó	bruttó kerekített		nettó	bruttó	bruttó kerekített	
Helyhasználati díj felépítmény tulajdonjogával rendelkező üzletekre	1 056 Ft	1 341 Ft	1 340 Ft	m ² /hó	778 Ft	988 Ft	990 Ft	m ² /hó
Napi helyhasználati díj helybiztosítással rendelkező termelők részére	210 Ft	267 Ft	265 Ft	m ² /nap	210 Ft	267 Ft	265 Ft	m ² /nap
Napi helyhasználati díj helybiztosítással nem rendelkező termelők részére	602 Ft	764 Ft	765 Ft	m ² /nap	602 Ft	764 Ft	765 Ft	m ² /nap
Napi helyhasználati díj üzlettel nem rendelkező /bérlő/ vállalkozók részére	318 Ft	404 Ft	405 Ft	m ² /nap	233 Ft	296 Ft	295 Ft	m ² /nap
Helyhasználati díj üzlettel rendelkező, de kitelepült vállalkozók részére	233 Ft	296 Ft	295 Ft	m ² /nap	233 Ft	296 Ft	295 Ft	m ² /nap
Havi helyhasználat biztosítás termelők és vállalkozók részére	516 Ft	656 Ft	655 Ft	m ² /hó	516 Ft	656 Ft	655 Ft	m ² /hó
Helyhasználati díj felépítmény tulajdonjogával rendelkező nem piaci tevékenységet végzők részére /irodák/	614 Ft	780 Ft	780 Ft	m ² /hó				m ² /hó
Napi helyhasználati díj helybiztosítással nem	445 Ft	565 Ft	565 Ft	m ² /nap	445 Ft	565 Ft	565 Ft	m ² /nap

A Tátra téri piac új csarnok területén 131 üzlethelyiség és 23 iroda, az átrium területén 112 elárúsító asztal, a régi csarnokban 23 felépítmény tulajdon jogával rendelkező üzlethelyiség található.

A Vörösmarty téri piacon 2 felépítmény tulajdon jogával rendelkező üzlethelyiség, az átrium területén 136 árusító hely van.

- beszedi a helyiségbérlőktől a Képviselő-testület hatályos döntésében megállapított bérleti díjat, mely 2014. május 1-től a 074/2014.(IV.24.) Ök. sz. határozat alapján a következő:

Díjtétel megnevezése	Tátra téri piac				Vörösmarty téri piac			
	nettó	bruttó	bruttó kerekített		nettó	bruttó	bruttó kerekített	
Bérletidíj Önk. Tulajdonában lévő üzletekre	2 163 Ft	2 747 Ft	2 745 Ft	m ² /hó	1 277 Ft	1 622 Ft	1 620 Ft	m ² /hó

A Tátra téri régi csarnok területén 71 bérleti joggal rendelkező üzlethelyiség, illetve raktár a Vörösmarty téri piacon 14 bérleti joggal rendelkező üzlethelyiség, illetve raktár található.

- megállapítja az arányos üzemeltetési költségeket és azt a helyhasználók és a bérlők felé érvényesíti;

Saját használatú közüzemi víz- és csatorna, fűtés díjak számlázása a felszerelt és az üzemeltetőnek bejelentett mérőóra állása, vagy az alapterületre, légköbméterre vetített fogyasztás alapján történik.

A piac területén lévő és közös használatú utak és helyiségek rendeltetésszerű használatával összefüggő tisztításáról, a szemét

elszállításáról, a szükséges fertőtlenítésről az őrzésről az üzemeltető gondoskodik, melyet a helyhasználati díj tartalmaz.

- gondoskodik a piac rendszeres tisztántartásáról, a szemét elszállításáról, a közegészségügyi és járványügyi, valamint állategészségügyi szabályok betartásáról és betartatásáról;

-

A 2014. április 24-én ajánlattételi felhívás közvetlen megküldésével indított közbeszerzési eljárás és a Vállalkozó 2014. május 12-én kelt ajánlata alapján az Integrit-XX. Kft. épületeinek takarítását 1 év határozott időre a Banetti Direct Kft. végzi 2015. május 31-ig.

Szemétszállításra a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt.-vel van határozatlan idejű szerződésünk. A szerződésben meghatározott szolgáltatások teljesítését végző közreműködő vállalkozó 2014. május 15 naptól az Ökont 2008 Kft. Az állati eredetű hulladékok elszállítására az ATEV Fehérjefeldolgozó Zrt.-vel van határozatlan idejű szerződésünk 2012. június 1-jétől.

- gondoskodik a piac nyitvatartási időn kívüli őrzéséről, melyet az EP-RC Security Kft. végez 2010. január 26-án kelt, határozatlan idejű szerződés alapján.
- a helyhasználati díjban megtérülő térvilágításon túli és a közhasználatú vízvételi helyekről igénybevett vízmennyiségen felüli többlet áram-, illetve vízszolgáltatásért járó díjakat beszedi;

A piacokon a tulajdonosok, illetve bérlők vagy átalány közüzemi díjat fizetnek szerződésükben meghatározott összegben vagy az almérők által mért fogyasztás alapján továbbszámlázott díjat.

- teljes körűen ellátja a piacüzemeltetési feladatokat – a házirendben az üzemeltetőt érintőeket figyelembe véve is - adminisztratív, nyilvántartási és számlavezetési feladatokat végez;

A díjak befizetése 90%-ban egyszerűsített készpénzfizetési számlán történik, szigorú számadású nyilvántartás vezetése mellett, melyet a jelenleg is folyó önkormányzati belső ellenőrzés és természetesen a könyvvizsgáló is vizsgál, vizsgált. 2015 áprilisáig 2 példányos egyszerűsített készpénzfizetési számla volt használatban, mely a NAV honlapján ellenőrizhető, NAV által kiadott sorszámmal rendelkezik. A 2015. március 5-ei Vörösmarty téri piacon tartott FB helyszíni ellenőrzés és a 2015. április 14-ei FB ülésen elhangzott kérésnek megfelelően 2015

májusától 3 példányos egyszerűsített készpénzfizetési számla bevezetésére került sor. A bérlőkről és tulajdonosokról a részletes analitika rendelkezésre áll.

- évente egyszer –minden év május 31-ig beszámol a piac üzemeltetéséről a Képviselő-testületnek, e beszámolóban részletesen kitér az üzemeltetési költségekre és a piacot igénybevevők (becsült) számára is.

2013. évtől a piacbeszámoló a társaság mérlegbeszámolójának része, a kiegészítő mellékletben külön fejezetben található.

Jelenleg 3 fő gazdasági munkatárs, pénzbeszedő (ebből 1 fő irodavezető) és 3 fő műszaki munkatárssal látjuk el a Vörösmarty piac, a Tátra téri régi csarnok és új csarnok, valamint az Átrium üzemeltetési feladatait.

I/1/b Használcikk piac, bolhapiac üzemeltetése

Az Integrit-XX. Kft. 2012. október 5-én a Vörösmarty tér területén működő piacra adatváltoztatást nyújtott be az Önkormányzat felé, használcikk-piac működését kérve. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának jegyzője 2012. november 7-én kelt határozattal az adatváltozást nyilvántartásba vette.

2013.július 30-ei dátummal a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Állategészségügyi és Élelmiszer-ellenőrző Hivatala a szakhatósági hozzájárulást megadta a Vörösmarty téri piacon a napi élelmiszer piac, valamint heti vásár működtetéséhez.

A Képviselő-testület a 254/2013. (X.10.) Ök. sz. határozat alapján 2013. novembertől a Bp., XX. Vörösmarty téri piacon használcikk árusítás lehetőségének biztosításáról döntött. A határozat alapján a mindenkor hatályos helyhasználati díj ellenében pénteki napokon kellett az üzemeltetőnek lehetőséget biztosítani használcikk árusításra. A döntést követően, a jogszabályok és a tulajdonosi határozatban meghatározott feltételek alapján a használcikk árusítás lehetősége biztosított volt.

A használcikk árusítás kapcsán 2013. évben 890.-Ft nettó árbevételünk származott, költségeink azonban 1 hónap alatt elérték a nettó 40 eFt-ot. A használcikk piac már a döntést követő 1 hónapon belül a jogszabályokban előírt működési feltételek és szabályok miatt érdeklődés hiányában megszűnt.

A Képviselő-testület 023/2015. (II. 12.) Ök. sz. határozata alapján tekintettel a 254/2013. (X.10.) Ök. sz. határozatára, felkérte az Integrit-XX. Városüzemeltetési, Szervező, Fejlesztő és Szolgáltató Kft-t, mint üzemeltetőt

annak biztosítására, hogy 2015. február 22-től a használtcikk árusok a Vörösmarty téri piacon a nem piaci napokon ingyen mehessenek be a piac területére és kínálhassák portékáikat. Ebben az időszakban átlag 20-30 fő jelent meg.

- Felmerült költségek 2015.02.22-03.31: 45.600.-+áfa

2015. március 12-én a Képviselő-testület a 040/2015.(III.12.) Ök. sz. határozatot hozta, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata jegyző Kp/49069/2012/V sz. határozatának megfelelően 224 m² területet kijelölt a Vörösmarty téri piacból használtcikk-piac üzemeltetésére.

2015. április 1-től engedélyezte a kijelölt területen, piacnapokon (hétfő, csütörtök, szombat) is az árusítást, a következő feltételekkel:

- a.) A területen egy árus csak a saját nevében maximum 1 m² területet vehet igénybe. Egy időben maximum 40 árus, érkezési sorrendben árusíthat a használtcikk-piacon;
- b.) A használtcikk-piacon piacnapokon (hétfő, csütörtök, szombat) az állandó piaccal azonos területalapú helyhasználati díjat kell fizetni. Nem piaci napokon a díj a piacnapokra érvényes helyhasználati díj 50%-a;
- c.) Pesterzsébet kártyával rendelkezők piacnapokon 50% kedvezményt kapnak.

2015. április 1-től a használtcikk-piac kihasználtsága átlagosan 30%.

- Felmerült költségek 2015.04.01-04.30: 75.000.-+áfa
(A közüzemi díjak változásáról információnk még nincs, mivel a szolgáltatók 2 havi csúszással számláznak felénk)
- Beszedett helyhasználati díjak 2015.04.01-04.30:
 - teljes áru helyhasználati díj 70.291.-+áfa
 - kedvezményes helyhasználati díj 31.414.-+áfa

I/1/c Az üzleteik elé kitelepülők helyhasználati díja

23/2013. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében megjelölt Budapest, XX. ker. Tátra téri piac és vásárcsarnok területén elhelyezkedő új vásárcsarnokban található helyiségek tartós helyhasználói, bérleti a helyiségeken kívül kizárólag a helyiségek előtt felfestéssel jelölt területet jogosultak árusításra, vagy azzal összefüggő tevékenységre használni a rendelet (8) bekezdésében szabályozottak szerint.

Hosszas egyeztetések után a Képviselő-testület 2014. január 29-i ülésén elfogadta a vásárokról és piacokról szóló rendelet módosítását.

Az 1/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2014. II. 1-től lehetővé tette a Tátra téri piacon és vásárcsarnokban található helyiségek tartós helyhasználói, bérlői részére, hogy az eddigi napi (131.-Ft /m² /nap.+áfa) helyhasználat szabályai és díjtételei helyett, az üzemeltetővel kötött külön szerződés alapján havi helyhasználati díj megfizetése ellenében vegyék igénybe a helyiség előtt felfestéssel jelölt területet árubemutató céljából.

A külön szerződés alapján a helyiségek tartós helyhasználói, bérlői 1.340.- Ft/m² /hó+áfa helyhasználati díjért vehetik igénybe a fent körülírt területet. A szerződés abban az esetben köthető meg, ha az üzemeltető felé nem áll fenn díjhátralék.

A Tátra téri új csarnok területén 131 üzlethelyiségből 62 tulajdonos mutatja be áruit

- 50 tulajdonos szerződött le a kedvezményes díjra,
- 2 üzlet tulajdonos naponta fizeti a 131.-Ft /m² /nap.+áfa összeget,
- 7 tulajdonossal perben állunk a mai napig,
- 3 tulajdonossal peren kívül, végrehajtási eljárás során sikerült a felhalmozott tartozást behajtani.

„Kipakolással” kapcsolatos nettó árbevételek:

2014. évi	3.444eFt
2015.01-04.havi:	904eFt

„Kipakolással” kapcsolatos lejárt bruttó vevőkövetelések 2015.04.30-án:

Vevőkövetelés (8 tulajdonos)	1.722eFt
------------------------------	----------

Ezen követelésekből a 2013.07.15-2014.11.30. időszak peresített követelés, melynek összege: 1.603eFt. A jogi eljárást a társaság által megbízott dr. Virág István ügyvédi iroda végzi. Az eljárások miatt felmerült plusz költségek, melyek a fizetési meghagyás eljárási díjait tartalmazzák eddig 53 eFt-ot tesznek ki.

I/1/d Piacok üzemeltetési költségei

A piacok üzemeltetési költségeiről szóló beszámoló két éve a Kft. mérlegbeszámolójával együtt, annak részeként készül. Az idei beszámolót a Képviselő-testület 2015. május 7-én fogadta el.

2013. évben helyhasználati díjemelés a Képviselő-testület 150/2013 (VI.13.) Ök. sz. határozat alapján nem történt, ez a döntés közel nettó 4 MFt árbevétel kiesést jelentett a Kft.-nek.

A 2013. üzleti évben a Kft. ezt az árbevétel kiesést, mely összes árbevételünk 2,5 %-át jelenti, költségeinek drasztikus – jellemzően a karbantartási költségeket - csökkentésével tudta csak ellensúlyozni.

Tekintettel arra, hogy 2014. évben sem volt inflációs emelés a piaci helyhasználati díjakkal kapcsolatosan a Képviselő-testület 074/2014. (IV.24.) Ök. sz. határozata alapján és a Képviselő-testület a 004/2014. (I.29.) Ök. sz. határozatával kedvezményes díjat állapított meg az üzleteik elé az üzemeltetővel kötött külön szerződés alapján kitelepülő tartós helyhasználók, bérlők részére további bevételkiesést eredményez a Kft. költségvetésében.

A 2012. (5,7 %) és 2013. évi (1,7%) infláció érvényesítésének elmaradása és a 2014. február hónaptól bevezetett kedvezményes kipakolási díj következtében számításaink szerint **2014. évben a Kft. nettó 6,3 MFt bevételkiesést szenvedett el.**

Ezt a veszteséget az Képviselő-testület 116/2014. (V.29.) Ök. sz. határozatában megállapított piacüzemeltetési átalánydíjjal fedezték.

Jogcím	2014. év tény eFt (nettó)
Anyagjellegű kiadások	9.153
Igénybevett szolgáltatások	48.260
Egyéb szolgáltatások költségei	60
Béreköltség	15.883
Személyi jellegű költségek	1.608
Bérbírálatok	4.433
Értékcsökkenési leírás	2.298
Közvetített szolgáltatások értéke	0
Egyéb ráfordítások	80
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0
Rendkívüli ráfordítások	0
Költségek, ráfordítások összesen	81.775
Értékesítés nettó árbevétele	101.552
Egyéb bevételek	2.904
Pénzügyi műveletek bevételei	0
Rendkívüli bevételek	0
Összes bevétel	104.456
Közvetlen eredmény FNOK nélkül	22.681
FNOK szétosztása üzemi eredmény alapján	22.332
Tevékenység eredménye	349

Üzemeltetési költségek részletezése (nettó összegek):

Az anyagjellegű kiadások jellemzően a piac közüzemi díjait tartalmazza, melyek villamos energia díja, gázfelhasználás díja és vízdíj. Az igénybevett szolgáltatások közül jelentős összeget a takarítás, rovarirtás (15.828 eFt), a biztonsági szolgálat díja (13.224 eFt), a szemétdíj (5.362 eFt) és a szennyvízszolgáltatás díja (3.913 eFt) teszi ki. Az egyéb szolgáltatások közjegyzői díjat, egyéb hatósági díjakat tartalmaznak. A bérköltség, személyi jellegű kifizetések és bérjárulékok kizárólag a piacüzemeltetésen dolgozó munkatársak munkabérét, egyéb juttatásait és annak járulékait tartalmazzák.

Az értékesítés nettó árbevétele a piacüzemeltetéssel kapcsolatos helyhasználati díjak, bérleti díjak, tárolási díjak, vásárok árbevételét és az Önkormányzat által fizetett átalánydíjat tartalmazza. Egyéb bevételek között a továbbszámlázott közüzemi díjak vannak elszámolva.

A fel nem osztott költségek azok a közvetett költségek, melyek a központi költséghelyre vannak elsődlegesen elszámolva, majd a tevékenységek tiszta, közvetlen eredménye alapján szétosztásra kerülnek. Ezek a költségek, ráfordítások jellemzően rendszerfelügyeleti díj, jogi képviselet díja, könyvvizsgálati díj, üzem-egészségügyi költségek, bankköltségek, a központi irányítás munkavállalóinak bér és járulékköltségei, a felügyelő bizottság tiszteletdíja és járuléka és a fizetendő egyéb adók, hozzájárulások, mint innovációs hozzájárulás, iparüzési adó és építményadó arányos része.

I/1/e Műszaki állapot

2013.év végén az Önkormányzattal kötött külön Vállalkozói szerződés alapján elvégeztük a Tátra téri és Vörösmarty téri piacok felújítási munkáit,

- Vörösmarty téri piac kukatároló újra fedése acélszerkezet átalakítással, festésekkel, belső térburkolat felújítása simított betonnal, víz- és világítás átépítéssel
- Tátra téri új épület I-II. ütem tetőtéri szárnyon öltözők felújítása.

A felújítást követően a Kft. finanszírozásával az öltözőkbe kártyás beléptető rendszer és kamera lett kiépítve az eddig tapasztalt folyamatos rongálások elkerülése végett.

A 2014. 11.7-én készült általános közegészségügyi ellenőrzése során a Budapest Főváros Kormányhivatala XX. kerületi Népegészségügyi Intézete által felvett jegyzőkönyv alapján:

„A mai napon a piacon és vásár csarnokban általános higiénés, közegészségügyi ellenőrzést tartottunk. A bejárás során az árusító területek, közlekedők, öltözők és szociális helyiségek, nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtő-tároló helyiség tisztaságát, takarítottságát ellenőriztük. A Vásár csarnokban a közlekedők általános rendje megfelelő volt. A dolgozók illemhelyei takarítottak voltak, kézfertőtlenítő, papírkéztörlő, hulladékgyűjtő ki volt helyezve. A takarításhoz falikút, a takarítószerek és eszközök tároló helye biztosított. A férfi wc felújításra került, valamint akadálymentes illemhelyiség is ki lett alakítva, és egy további különálló wc fülke.”

Mellékeljük a takarítással kapcsolatos panaszlevelet és az ahhoz kapcsolódó tájékoztatásunkat, mely a Városvezetés és az FB tagok részére megküldésre kerültek. A benne foglaltakkal a fentiekben az ÁNTSZ által leírtak alapján nem tudunk egyet érteni.

2014. év nyarán az Önkormányzat a régi csarnok épületében mozgássérült wc-t alakított ki, a Kft. pedig az ott található férfi wc-t újította fel. A felújításokat követően a Kft. finanszírozásával a régi csarnokban a wc-khez beléptető rendszert és kamerát építettünk ki.

2014 őszén az Önkormányzat a Vörösmarty téri piac csarnok épületeinek tetőfelújítását elvégeztette. Ezt megelőzően több ízben jeleztük a Vagyongazdálkodási osztálynak a beázások miatt felmerült problémákat.

A már meglévő kamerarendszer (rég csarnok 2 db közlekedő folyosón, 2 db épületen kívül; új csarnok épületén körben 8 db, hátsó folyosói részen 2 db; átrium területén 6 db kamera volt) kiegészítéseképpen további kamerák kiépítése történt, mely a Kft, saját belső kameralánc hálózatában működik és a Kft. tulajdonát képezik:

- 2014. tavaszán a Tátra téri új csarnok épületében 9 db kamera kiépítése történt meg (nyilvános wc, irodák folyosói, öltözők előtt, II. ütem közlekedő folyosó,...)
- 2014 őszén 2 db kamera kiépítése a női és férfi wc-k elé
- 2015 tavaszán 3 db kültéri kamera kiépítése az átrium területén

2015 tavaszán a Tátra téri új csarnok épületén megtörtént a párkánycsatornák fóliabádoggal való lefedése, szükség szerinti cseréje, dísztagozat, szegélyek, hajlatbádogozás cseréje, műkö felületek fugázása.

Jelenlegi állapot, jövőben elvégzendő karbantartási és felújítási munkák:

Tátra téri új csarnok:

- Az épület víz-csatorna alapcsövezési rendszerit át kell vizsgáltatni, mert a csatornában sokszor – részben az üzletek használóinak szabálytalanságai miatt – keletkezik jelentős dugulás.
- A víz elosztó aknáiban az elosztók elavultak, rozsdásodtak, az órák részben lejártak – nem hitelesek- az előttük lévő elzárók beszorultak. Ezeket szakaszosan, de cserélni kell. Ezzel együtt át kell gondolni a vízórák hitelesítésének kérdését is.
- Az új épület műkö lábazata is felújításra szorul.
- Az iskola felőli aládúcolást, amit a tartószerkezeti hiba miatt kellett elvégezni is meg kell szüntetni. Itt statikai felülvizsgálat és szakvélemény készítése is szükséges.

Tátra téri régi csarnok:

- Az épületben a vevők által használt közlekedőket egységesen csúszásmentes felülettel kell ellátni – ÁNTSZ kötelezése -.
- Az elektromos rendszert át kell vizsgáltatni, s a szakvélemény alapján a teljes épületben az alapcsövezéstől, vezetékevezéstől, világítástól, fel kell újítani. Szükséges az áramigény felmérése is. (Többször leégtek már a régi vezetékek, pl. női wc, üzletek)
- A jelenleg kihasználatlan és használaton kívüli galéria részen lévő acélszerkezetű „üzletek” elbontását javasoljuk, s pályázatúton keresztül koncepció terv kidolgozását a terület hasznosítására.
- A jelenlegi lépcsők balesetveszélyesek, felújításuk szükséges, statikai szakvélemény után. Ezzel együtt a galéria hasznosítását nagyban elősegítené, mozgólépcsők, vagy belső lift megépítése is.

2014. szeptember 17-én Szabados Ákos Polgármester Úrnak írt levélből idézet:
„A régi csarnokkal kapcsolatosan már évek óta az ÁNTSZ és a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatóság ellenőrzéseinél folyamatos hiányosságként van megjegyezve, hogy a „padozat repedezett, egyenetlen, elhasználódott, az összefolyókba nem vezetődik le a víz, pangó vízfoltok maradnak”. Az elvégzendő munkálatok nagysága meghaladja az üzemeltetési, napi karbantartási munkákat. A régi csarnok burkolatának felújítása, az összefolyók cseréje miatt az üzemeltető többször jelezte a felújítás szükségességét és kérte ebben a tulajdonos segítségét. Az Állategészségügyi és Élelmiszer Ellenőrző Állomás 2004. október 12-ei jegyzőkönyve alapján az ellenőrzést végző hatóság még 2004. évben kérte a Budapest, Főváros XX. kerület Polgármesteri Hivatalának Jegyzőjét egy intézkedési terv elkészítésére.

Mellékeljük az ellenőrzések jegyzőkönyveit és egy pár darab jelenlegi helyzetet bemutató fotót is a régi csarnok állapotáról. ”

Vörösmarty téri piac:

- A területen lévő nyilvános wc nem felel meg az előírásoknak, teljes átépítése szükséges már most is. / ÁNTSZ/
 - Gazdaságossági számítások elvégzése után, szerintünk egy új wc-blokk (külön női-férfi) építése is megvalósítható, mert a hosszú távú üzemeltetésben megtérülne (természetesen ez nagyban függ a piac kihasználásától).
 - A jelenlegi csapadékvíz elvezetési hiányosságok miatt a területen sokfelé víz áll, illetve szabálytalanul a közterületi csatornába folyik. Ezért a piac burkolatának felújítása is szükséges úgy, hogy a csapadékot a területen belül összegyűjtve a csatornahálózatba kötjük, ekkor a terület megvilágítását is fel lehet újítani, bővíteni.
- 2012 évben a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatóság Dél-Budapesti Hivatala által felvett jegyzőkönyv alapján:
„A területet kerítés veszi körül, 8 db bejárattal. A padozat aszfalt, az épületek (csarnok) folyosóján és a nyílt piaci területen felújításra szorul.”

A felsorolt felújítási, illetve karbantartási munkálatok elvégzése részben az Önkormányzat, részben a Kft. pénzügyi helyzetének függvénye.

I/2 **A kényszerkezelt társasházak kezelésével** kapcsolatosan társaságunk feladata:

- intézkedéseivel az önkormányzat érdekeit figyelembe véve köteles eljárni
- a fizetést nem teljesítő tulajdonostársak tartozásainak behajtására a szükséges eljárásokat megteszi
- annak felelőssége azonban, ha az előbbiek ellenére a társasház fizetésképtelensége miatt- a közművek kikapcsolása, ANTSZ felszólítások, balesetveszélyes állapotok- az önkormányzat érbeadói kötelezettségét a bérlők felé nem tudja teljesíteni, nem a Kft.-t terheli. Az ilyen súlyos helyzetet a Kft. időben és soron kívül köteles jelezni az önkormányzat részére.

Ezen tevékenységünket társasház kezelési részlegünk végzi a többi általunk kezelt társasházzal együtt.

II., **Társasház kezelési tevékenységünk** független az önkormányzati megbízási szerződéstől, ez a tevékenységünk **tisztán piaci tevékenység**.

Munkatársaink több éves, esetenként évtizedes tapasztalattal és az előírt valamennyi képzettséggel rendelkeznek. A közös képviselőt ellátó munkatársaink feladatellátását külön könyvelői részleg segíti elő. A könyvelést mind az egyszeres, mind a kettős könyvelési rendszerben el tudjuk végezni. Jelenleg 5 fő teljes munkaidős társasházkezelő (ebből egy csoportvezető), 2 fő teljes munkaidős társasházi könyvelő és 2 fő részmunkaidős műszaki kollégával látjuk el tevékenységünket.

Társasház kezelési megbízásaink keretében az alábbi tevékenységeket végezzük:

- A közgyűlés határozatainak megfelelően irányítjuk a Társasház tevékenységét
- Közgyűlések összehívása, levezetése
- Irányítjuk és ellenőrizzük a Társasház gazdálkodását
- Havi könyvelési feladatokat ellátjuk, adóbevallásokat elkészítjük
- Az éves beszámolót és a következő évi költségvetést elkészítjük
- A rezsicsökkentésről szóló tájékoztatókat elkészítjük, kifüggesztjük
- Az épület műszaki felügyeletét ellátjuk, sürgős hibaelhárítás esetén azonnali intézkedéssel szakembert biztosítunk
- Az épületen tervezett felújítási, szükség szerinti karbantartási munkák műszaki előkészítése, felmérése, árazott-árazatlan költségvetési kiírás készítése
- Jogi tanácsadás

2014.12.31-én kezelt házak: 201 db ház (3722 albetét)	
ebből:	
Társasház: 197 db ebből: <ul style="list-style-type: none">• XX. kerületi: 193 db• XVIII. kerületi: 2 db• XXIII. kerületi: 1 db• VII. kerületi: 1 db	Lakásszövetkezet, szövetkezet: 4 db Ezen házak könyvelési feladatait látjuk el.

Jelenleg (2015. május 20-án) kezelt házak: 202 db ház (3730 albetét)	
ebből:	
<p>Társasház: 198 db</p> <p>ebből:</p> <ul style="list-style-type: none"> • XX. kerületi: 194 db • XVIII. kerületi: 2 db • XXIII. kerületi: 1 db • VII. kerületi: 1 db 	<p>Lakásszövetkezet, szövetkezet: 4 db</p> <p>Ezen házak könyvelési feladatait látjuk el.</p>

III., További tevékenységünk a társaság tulajdonában lévő és részére hasznosításra átadott **telephelyek, helyiségek hasznosítása.**

A társaság tulajdonában és hasznosításában lévő helyiségek túlnyomó részben bérbe vannak adva.

A Jókai M.u.89. sz. alatti székhely fsz-i műhelyei, irodái jelenleg teljes körűen bérbe vannak adva, kivéve a társaság által használt irattár és raktárhelyiség. Üresek az emeleti irodák, de a fűtési rendszer felújítása, korszerűsítése nélkül azok nem hasznosíthatóak az igen magas üzemeltetési költségek miatt.

A Tátra téri és Vörösmarty téri piacon is vannak a Kft.-nek saját tulajdonú és hasznosításra átadott irodái, helyiségei, melyek részben bérbe vannak adva, részben a piacüzemeltetési iroda üzemel bennük.

Saját tulajdonú üzlethelyiségünk még a Kende Kanuth u 65/a 4. sz. albetét és a Berkenye gépkocsi tároló szövetkezet 2 garázs helyisége. Jelenleg minkét ingatlanon található helyiségek bérbe vannak adva.

Hasznosításra átadott helyiségünk a Helsinki u. 55. és a Kossuth L. u. 80.sz. alatti helyiségek. Jelenleg a Helsinki 55. bérbe van adva, a Kossuth L.u.80. sz. alatti helyiségre 2015.04.20-án szűnt meg a bérbeadás.

IV. Vevőkövetelések nyilvántartása, számlázás

A Kft. a QSoft Számítástechnikai és Ügyviteli Szolgáltató Kft. által készített SUP integrált számviteli rendszert használja a főkönyvi könyvelés, a pénztárvezetés, a vevő- és szállító nyilvántartás, az ÁFA nyilvántartás és a vevőszámlák kiállítására is.

A Kft.-nek két fő tevékenységi területe van, a társasházkezelés és a piacüzemeltetés. A társasház-kezelési tevékenységgel kapcsolatos számlázás kizárólag a SUP rendszerrel történik. A számlák kiállítása automatikus, mivel

havi ismétlődő számlákról van szó. A másik nagy tevékenység számlázása főleg készpénzes fizetésről lévén szó kézi egyszerűsített, NAV sorszámmal ellátott számlatömbbel történik. 2015. év áprilisáig 2 példányos egyszerűsített készpénzfizetési számla volt használatban, mely a NAV honlapján ellenőrizhető, NAV által kiadott sorszámmal rendelkezik.

A 2015. március 5-ei Vörösmarty téri piacon tartott FB helyszíni ellenőrzés és a 2015. április 14-ei FB ülésen elhangzott kérésnek megfelelően 2015. év májusától 3 példányos egyszerűsített készpénzfizetési számla bevezetésére került sor. A bérlőkről és tulajdonosokról a részletes analitika rendelkezésre áll. Azon piaci kereskedők esetében, akik külön kérelem alapján átutalással fizetnek, illetve a késve (hónap végéig készpénzben nem fizetők esetében) fizetők a SUP rendszer által kiállított átutalásos számlát kapnak.

A SUP által kiállított számlák analitikáját a rendszer automatikusan végzi, minden egyes vevőnek külön folyószámlája van, melyen látszik a számla kiállítás és a kiegyenlítés dátuma is. A készpénzes vevők nyilvántartását a piac gazdasági munkatársai végzik, számítógépes nyilvántartást vezetnek. Ezen nyilvántartás alapján látszik, hogy melyik vevő melyik napon és milyen számlaszámon fizetett.

A Számvitelről szóló 2000.évi C. törvény rendelkezik a szigorú számadású nyomtatványokról az alábbiak szerint:

„168. § (1) A készpénz kezeléséhez, más jogszabály előírása alapján meghatározott gazdasági eseményekhez kapcsolódó bizonylatokat (ideértve a számlát, az egyszerűsített adattartalmú számlát és a nyugtát is), továbbá minden olyan nyomtatványt, amelyért a nyomtatvány értékét meghaladó vagy a nyomtatványon szereplő névértéknek megfelelő ellenértéket kell fizetni, vagy amelynek az illetéktelen felhasználása visszaélésre adhat alkalmat, szigorú számadási kötelezettség alá kell vonni.

(2) A szigorú számadási kötelezettség a bizonylatot, a nyomtatványt kibocsátót terheli.

(3) A szigorú számadás alá vont bizonylatokról, nyomtatványokról a kezelésükkel megbízott vagy a kibocsátásukra jogosult személynek olyan nyilvántartást kell vezetni, amely biztosítja azok elszámoltatását. „

A Társaság Pénzkezelési szabályzata rendelkezik a szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartásáról, kezeléséről.

A szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása folyamatosan vezetett, ezt a most lezárult önkormányzati ellenőrzés is vizsgálta.

A Kft. vevőköveteléseinek változását az alábbi táblázatban mutatjuk be.

Időszak	Vevőkövetelés (bruttó)
2014.12.31-ei állapot	12.904.723.-
- ebből határidőn belüli	1.234.927.-
1-30 nap	1.359.371.-
31-60 nap	721.587.-
61-90 nap	612.872.-
91-180	929.148.-
181-360	1.662.796.-
361 napon túli	6.384.667.-
túlfizetés	-645.-
2015.03.31-ei állapot	12.998.830.-
- ebből határidőn belüli	13.001.-
1-30 nap	2.373.514.-
31-60 nap	781.333.-
61-90 nap	268.446.-
91-180	1.016.574.-
181-360	1.361.802.-
361 napon túli	7.215.447.-
túlfizetés	-31.287.-
2015.05.19-ei állapot	11.010.882.-
- ebből határidőn belüli	47.341.-
1-30 nap	1.379.065.-
31-60 nap	397.830.-
61-90 nap	264.103.-
91-180	647.759.-
181-360	1.099.273.-
361 napon túli	7.319.099.-
túlfizetés	-143.588.-

A piaci kintlévőségek esetében a két hónappal tartozók esetében a gazdasági munkatársak I. fizetési felszólítást küldenek a tartozó részére. Amennyiben ez nem vezet eredményre II. fizetési felszólítás kiküldése történik, majd ezután kerül átadásra a követelés a dr. Virág István Ügyvédi Iroda részére.

A társasházkezeléssel kapcsolatos vevőkövetelések esetében, amennyiben a társasház bankszámlája felett a Kft. rendelkezik és van rá fedezet a társasházkezelők által ki nem egyenlített számlákat a pénzügyi és számviteli iroda havonta „leemeli” a társasház bankszámlájáról. Saját magunk által kezelt

társasház tartozását ügyvédnek nem adjuk át, mivel ezek a házak likviditási problémával küzdenek, vagy egyenesen fizetéseképtelenek és ezzel csak a társasház kintlévőségét növeljük. Ezek a társasházak az önkormányzati tulajdon miatt (Géza u. 19., Korom u. 25.) kezelésből nehezen kiadható épületek.

Kintlévőség részletezése:

Felszámolás alatt, végrehajtás folyamatban (Jókai M.u.89.sz. alatti lakatos műhely volt bérlője)	3.360.720.-
Per folyamatban (piaci „kipakolásos” ügyek)	1.524.628.-
Végrehajtási eljárás folyamatban (Jókai Mór u. 89. sz. alatti asztalos műhely volt bérlője)	572.602.-
Végrehajtási szakaszban, letiltás érkezik (piacos tartozás)	253.414.-
Jogi eljárás megindítva (2 db volt társasházunk, 1 db volt Kossuth L.u. 80. sz. alatti helyiség bérlő, 3 db piaci tartozó)	775.234.-
Végrehajtás leállítva, részletfizetés (1 db volt bérlő bérleti díja)	600.000.-
I.felszólítót kapott	424.262.-
Saját társasházaink tartozása	2.758.735.-

V. Központi irányítás

Jelenleg a központi irányítás irodái is a Tátra téri új Vásárcsarnok területén, a piacüzemeltetési irodával együtt találhatóak. Központi irányításon 1 fő ügyvezető, 1 fő jogász (részmunkaidős), 1 fő személyi asszisztens, 2 fő pénzügyi és számviteli irodai munkatárs (ebből 1 fő irodavezető) dolgozik.


Határozati javaslat:

- 1.) A Képviselő-testület az Integrit-XX. Kft. 2014. évi működéséről szóló beszámolót és a felmerült problémák rendezése ügyében tett intézkedéseket elfogadja.

Határidő: adott

Felelős: Ádovics Lászlóné

Budapest, 2015. május 26.


 Ádovics Lászlóné
 Ügyvezető igazgató

INTEGRIT - XX.
 Városüzemeltetési, Szerviz-
 Fejlesztő és Szolgáltató Kft.
 Cg. 01-09-051468
 A.sz:HU-10240290-2-13
 Bp. XX. Jókai Mór u. 89.

Melléklet: Takarítással kapcsolatos levél 1-3.melléklet



kal
K. Kómi