

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 Önkormányzata

Gazdasági Bizottsága

Budapest

Kossuth Lajos tér 1.

1201

Tárgy: Integrit-XX Kft. 2021 szeptemberi tájékoztató

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Ezúton is elnézésüket kérem, amiért a Gazdasági Bizottság júliusi ülésén nem állt módomban részt venni. Sajnos az ülés a július 9-i katasztrófális jégeső utáni héten volt és az ezzel kapcsolatos feladatok teljesen elborítottak minket.

Csasnyi Elnök Úrral konzultálva, a korábbi – nem tárgyalt - tájékoztatót aktualizálom, illetve kitérek az általa jelzett pontokra.

Az aktuális helyzetre tekintettel, sajnos az elmúlt időszakban nem volt alkalmunk személyesen találkozni, így ezúton tájékoztatom Önöket az elmúlt év végéről és a cég első nyolc hónapjáról.

A válsághelyzet a frontvonalban érte az Integrit-XX Kft-t. A piacok, a társasházak és a bérleményellenőrzés is a folyamatos, nagyrészt személyes kommunikációról, interakciókról szól.

Rendkívül rosszul érintett minket anyagilag is a veszélyhelyzet. Mivel az Önkormányzattól komoly elvonás történt, ez végiggyűrűzött a rendszeren. Polgármester Úr döntése alapján tavaly 10 millióval csökkent a cég működési támogatása. Ezt az összeget végül visszakaptuk egy megjelölt célfeladatra (a Tátra téri piac Új-épület tetőjavítására), de ez persze a működési hiányunkat nem csökkentette.

Amíg egy bezárt iskola, óvoda, intézmény valóban megtakaríthat bizonyos kiadásokat, addig esetünkben a válság nem megtakarítást, hanem sokkal inkább többletkiadást jelentett. A tisztító és fertőtlenítőszeres, a megnövekedett mennyiségű takarítás, az időszakonként megnövekedett létszámú őrseg, a védőfelszerelések biztosítása, a távmunka miatt 24 órában bekapcsolt számítógépek fogyasztása mind növelte a költségeinket. Sok idős és fiatal termelő, kereskedő maradt el a piacról, a máskor oly forgalmas karácsonyi és tavaszi időszakban. Sokan éltek a halasztott fizetés lehetőségével, ami a tavalyi évben komoly likviditási problémát jelentett számunkra.

2020-ban az első veszélyhelyzet idején fokozatosan megvontam a munkavállalóktól a béren kívüli juttatásokat, és akit csak lehetett négy órás munkarendbe helyeztünk. Igényeltük és megkaptuk a „Veszélyhelyzet idején történő csökkentett munkaidős foglalkoztatási támogatást”. Ősszel a helyzet ideiglenes normalizálódása idején munkatársaink visszatértek a normál munkarendbe és visszakapták az elmaradt juttatásokat.

Összességében az időszak a költségek növekedésével és a bevételek csökkenésével jártak. Korábban úgy láttuk, ha nem történik valamilyen csoda, akkor a cég nem lesz képes elkerülni a veszteséget. Ezzel csak az a probléma, hogy egy veszteséges év, hosszú évekre kizárja Pesterzsébet Önkormányzata egyetlen cégét a pályázatokból. Nagyon szigorú tervezéssel, megtakarításokkal sikerült ezt elkerülnünk, de ennek komoly ára volt. Ezek közé tartozik, hogy a meglehetősen alacsonyan bérezett munkavállalóink tavaly év végén sajnos nem kaphattak jutalmat, annak ellenére sem, hogy közülük sokan heroikus munkát végeztek az év folyamán. Elmaradtak a tervezett béremelések is. Elmaradtak tervezett beruházások és karbantartások, melyek közül nem egy már-már halaszthatatlan.

Az Integrit-XX Kft. három meghatározott fő tevékenységi területén az alábbiakról számolhatunk be:

Társasházkezelés

Amint az Önök előtt is ismert, június 1-ig mindenféle gyülekezés, összejövetel tiltott volt, így a társasházi közgyűlések szervezése is. A normál közgyűlési időszak január 1-től, május 31-ig tart. Ez már tavaly is tolózott. Idén – a jelenlegi állás szerint – október 15-ig tarthatjuk meg a közgyűléseket. Ez komoly terhet ró munkatársaimra, mert értelemszerűen minden ház a tiltás feloldását követő napon szeretné a saját közgyűlését. Ha sokáig csúsznak a döntések, akkor idén is elmaradhatnak elengedhetetlen társasházi beruházások. Ezért munkatársaink a nyár folyamán csak korlátozottan tudtak szabadságot kivenni.

A Társasházkezelő csapat gőzerővel készítette elő a beszámolókat és a terveket, de ezt nem könnyítette meg, hogy időnként hetekre kiesett egy-egy munkatársunk otthoni vagy kórházi kezelés miatt.

Arról értesültem, hogy nem kellően megalapozott hírek terjednek arról, hogy cégünk felelőtlenül lead társasházakat, melyekben önkormányzati tulajdon is található. Kérem, fogadják tőlem első kézből a valós információkat:

Valóban van néhány társasház, melyet az elmúlt időszakban átadtunk általunk jól ismert, megbízható társasházkezelőknek. Ehhez az eszökhöz kizárólag akkor folyamodunk, ha nem marad más megoldás.

Munkatársaim minden évben elkészítik, minden társasház éves beszámolóját. Ugyan mi ezt folyamatában is látjuk, de ekkor teljesen világossá válik mindenki számára, ha egy ház finanszírozása nem megfelelő. Ilyenkor minden esetben úgy állítjuk össze következő éves

tervet, hogy a ház működképes maradjon. Ez természetesen azt jelenti, hogy kisebb – nagyobb mértékű közös költség emelést javasolunk.

Véleményünk szerint egy ház működése akkor biztosított, ha megvan a forrás a folyamatos kiadásokra (közös áram, szemétszállítás, közös víz, fűtés, stb.), képeznek megtakarítást felújításokra vagy váratlan helyzetekre (lásd jégeső) és legalább fizetik a biztosítást.

Persze tudjuk, hogy sokan küzdenek anyagi gondokkal, így megértőek vagyunk, ha nincs felújítási alap, végső esetben – nagyon nehezen –, de el tudunk tekinteni a biztosítástól is. Azonban ha nincs fedezet a folyamatos kiadásokra, akkor lehetetlen helyzetbe kerülünk mindannyian. A közműveknél, az FKF-nél és más szerveknél folyamatosan egyre nagyobb tartozásokat halmoz fel a társasház.

Tetézi a bajt, hogy ezekben a házakban gyakran rossz a fizetési morál és az egyébként is alultervezett bevételi oldal sem teljesül. A legszebb az, hogy sokszor a társasháznak nincs pénze arra sem, hogy a nem fizető tulajdonostársakkal szemben elindítsa a szükséges eljárásokat. Ilyenkor célbefizetést szoktunk kezdeményezni, melyet az esetek jelentős részében kizárólag az Önkormányzat (mint tulajdonostárs) teljesít. Persze a célbefizetést nem tervezhetjük túl. Ha nem érkezik be a teljes összeg, nem tudjuk elindítani az eljárásokat.

Azok a házak, amelyeket átadunk más kezelőknek, gyakorlatilag kivétel nélkül olyanok, ahol több éven keresztül, folyamatos javaslataink ellenére nem hajlandóak a közös költséget a szükséges szintre emelni. Gyakran éveken keresztül senki nem jön el a közgyűlésre. Ha van önkormányzati tulajdon, akkor gyakran az egyetlen megjelent tulajdonos az Önkormányzat. Az Önkormányzat képviselője elfogadja ugyan javaslatainkat, de többi tulajdonos fűtyül rá.

Arról már szót se ejtsünk, hogy a csőd-közeli házaktól a kezelési díjunkt sem tudjuk beszédni, vagy ha meg is tehetnének, akkor is inkább a közüzemi számlák törlesztése mellett döntünk. Tehát sok velük a gond és mindezt sokszor ingyen végezzük.

Az Integrit-XX Kft kiemelt szolgáltatást biztosít a társasházkezelés terén. Csoportunkban 6 társasházkezelő, 5 könyvelő, követeléskezelő, műszaki munkatárs, adminisztrátor, kézbesítő és csoportvezető dolgozik. Integrált, speciális társasházkezelő szoftverünk nagy biztonságot és könnyű elérést biztosít. Minden tulajdonos számtalan ügyet tud elektronikusan intézni, egyenlegét bármikor ellenőrizheti. Mindezek ellenére áraink – különösen a régóta kezelt pesterzsébeti házak esetében – rendkívül visszafogottak. Akiknek átadjuk a házakat, általában egyedül végzik a tevékenységet, alkalmanként alacsonyabb áron is megéri nekik a kezelés elvállalása.

Van még egy fontos szempont, amiért alkalmanként ehhez a végső megoldáshoz nyúlunk. Jelenleg 193 társasházat kezelünk. Ezek nagyon nagy része pesterzsébeti ház. A fent leírt problémás társasházak olyan végtelen időt és energiát követelnek munkatársaimtól, hogy gyakran a rendes, együttműködő erzsébeti házakra nem marad elég időnk.

Piacüzemeltetés

Különösebb konfliktusról, rendezavarásról nem tudok beszámolni. A veszélyhelyzet idején, akárcsak a mindennapi életben, úgy a piacokon is a maszkviselés egyre megszokottabbá vált.

Egyre kevesebben próbáltak nélküle vásárolni. Tapasztalatom szerint közmegegyezés tárgya volt, aki nem tartotta be a vonatkozó szabályokat. A piacokon, akárcsak más üzletekben a maszkviselés már nem kötelező.

Amint azt fent is írtam, számos termelő és kereskedő maradt el. A vonatkozó kormányrendelet szerint számos üzlet (vendéglátó, ruha-, tásküzlet, stb.) esetében el kellett engednünk több havi bérleti díjat. Ezek közül a legtöbb folyamatosan nyitva volt.

A Kossuth Lajos utca Szent Erzsébet tér és Jókai utca közötti szakaszának felújítása lezajlott. Ez teljes egészében fővárosi beruházásban történt. Sajnos a tervezés során és a munkálatok megkezdése előtt senki nem keresett meg minket, így akárcsak a lakosság, mi is meglepetéssel szemléltük a felvonuló munkagépeket.

Az egyeztetés hiánya oda vezetett, hogy a piac nagyrészt megközelíthetatlenné vált.

A Városgazdálkodási Osztállyal egyeztetve, hamar megoldást találtunk a piac Igló utca felőli megközelítésére. Átmenetileg megváltoztattuk a Kende Kanuth utca forgalmi rendjét a Kossuth Lajos és a Bocskai utca között, így a Bocskai utcán és a Kende Kanuth utcán keresztül a piac már megközelíthető volt az Igló utca felől is. Döntésem szerint a rámpákat megnyitottuk a forgalom előtt, bár ezt igyekeztünk nem reklámozni. A felújítás szerencsésen lezajlott.

Helyiséggazdálkodás

A 2020 év során a bérleményellenőrzést elvégeztük. Munkatársaim az év első öt hónapjában az üres lakás és nem lakás célú ingatlanokat ellenőrizték, illetve az adminisztratív feladatokat láttak el. A bezárt közintézmények felmérése zavartalanul folytatódott. A tilalmak feloldásával újra kezdődött a lakott ingatlanok ellenőrzése. Úgy látjuk, hogy megfeszített munkával, a felállított ütemtervvel sikerül befejeznünk év végéig az ellenőrzéseket.

A Koronavírus terjedése kapcsán, a bérlakásokat ellenőrző munkatársaink továbbra is viselik a maszkot, kiemelt figyelmet fordítanak a távolságtartásra és erre buzdítanak másokat is.

Az Integrit-XX Kft. nyereségének kezelése

Csaszyi elnök úr felhívta a figyelmemet arra, hogy a 2011-ben lezajlott csoportos létszámleépítéshez nyújtott pótbefizetéssel kapcsolatos határozat alapján az Önkormányzat minden évben a nyereség visszafizetése mellett dönt. Az Integrit-XX Kft által kezelt területeken olyan sok a feladat, hogy ha magas nyereség maradna, az véleményem szerint azt jelentené, hogy nem végezzük jól a dolgunkat, hiszen bármennyi pénzt fordíthatunk a piacok állagmegóvására, vagy telephelyeink karbantartására, fejlesztésére. Kérem, amennyiben lehetőség van rá, módosítsák a határozatot, hogy ezeket a nem túl jelentős összegeket is fejlesztésekre fordíthassuk. Amennyiben jogi és adózási szempontból elfogadható, megoldás lehet, ha a megmaradt pótbefizetést tőkeemelésre fordítják.

Összefoglalva:

A járvány természetesen minket is érint minden szempontból. Ha egy kereskedelmi cég munkavállalói esnek ki a munkából, akkor az a termék nem lesz elérhető egy darabig. Ha az Integrit-XX munkatársai betegednek meg tömegesen, akkor nem lesznek nyitva a Pesterzsébeti Piacok, mintegy 10.000 ember lakását nem kezeli senki és az Önkormányzati tulajdon felügyelete is megszűnik. Azt hiszem, mondhatjuk azt, hogy kritikus infrastruktúrát üzemeltetünk és szerencsére mostanáig sikerült ezt folyamatosan ellátnunk. Reméljük a jövőben is így lesz!

Az előterjesztést készítette: Potoczky Attila az Integrit-XX Kft. ügyvezetője

B u d a p e s t, 2021. szeptember 13.

Üdvözlettel:



Potoczky Attila
ügyvezető igazgató