



**Kisújszállási Városgazdálkodási Kft.**

**5310 Kisújszállás, Kossuth L. u. 74. sz.**

**☎ 59/520-210, ☎/fax: 59/520-219 E-mail: [varosgazdalkodas@kjpgkft.hu](mailto:varosgazdalkodas@kjpgkft.hu)**

**CJ. szám: 16-09-007489, Adószám: 13122186-2-16,**

**OTP Bank Rt. 11745080-20205740-00000000**

**K&H Bank Nyrt. 10404522-50485551-53491003**

---

## **Beszámoló**

**Kisújszállás Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**a Kisújszállási Városgazdálkodási Kft. 2012. évi lakóház**

**fenntartási tevékenységéről,**

**és a 2013. évi lakóház fenntartási előirányzat meghatározásához**

## Tájékoztató a 2012. évi ingatlan-fenntartási tevékenységről

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 306/2012.(VI.26.) számú önkormányzati határozatában rendelkezett a Kisújszállási Városgazdálkodási Kft. üzemeltetésében lévő, önkormányzati tulajdonú bérlemények 2012. évi fenntartási munkáiról.

### Bevételek

A 2012. évi kiadások finanszírozásához az alábbi bevételek járultak hozzá:

Bevételek	Terv (Ft.)	Tényleges (Ft.)
2011. évi különbözet	5.026.812,-	5.026.812,-
lakbérelőírás/lakbérbevétel	16.725.163,-	13.122.163,-
garázs- és területbér	510.742,-	374.422,-
egyéb helyiség bérleti díj	18.344.454,-	17.157.203,-
Biztosító által fizetett kártérítés		0,-
Lakóközösség hozzájárulás		0,-
<b>Bevétel összesen:</b>	<b>40.607.171,-</b>	<b>35.680.600,-</b>
Le: felhasználás		38.688.052,-
<b>Maradvány 2012. december 31.-én</b>		<b>-3.007.452,-</b>

### Bevétel kiesések

#### Lakbér

A lakbér bevétel kieséseket az alábbi táblázat tartalmazza:

Üres lakások 2012. évben	Lakbér kiesés (Ft.)
Arany J. u. 2/A. II/4. (1 hónap)	24.730,-
Deák F. u. 14. (2 hónap)	53.130,-
Dózsa Gy. u. 62. fsz. 2. (4 hónap)	72.700,-
Kígyó u. 67. fsz. 1. (0,5 hónap)	1.667,-
Kígyó u. 67. fsz. 2. (0,5 hónap)	1.875,-
Kígyó u. 67/A. fsz. 1. (1 hónap)	16.230,-
Kígyó u. 67/A. fsz. 2. (4 hónap)	64.920,-
Rákóczi u. 1/b. (11 hónap)	377.960,-
Rákóczi u. 16. (1 férőhely 5 hónap, 1 4 hónap, 3 12 hónap, 1 2 hónap, 1 1 hónap, 1 8 hónap)	429.330,-
Rövid u. 2/3. fsz. 1. (2,5 hónap)	33.450,-
Szabadság u. 2. fsz. 1. (3,5 hónap)	42.140,-
Szabadság u. 6. (6 lakás 12 hónap)	177.612,-
Szabadság u. 10. fsz. 4. (4,5 hónap)	68.085,-
Szabadság téri ltp. 12. fsz. 3. (7 hónap, de 12 hónappal számolunk, mivel lakó volt, de díjmentesen kapta, Nagy Gyula villámsújtotta háza miatt)	300.828,-
Széchenyi u. 3. fsz. 2. (4 hónap)	45.880,-
Vörösmarty u. 47. fsz. 1. (4 hónap)	78.960,-
Vörösmarty u. 47. fsz. 2. (1 hónap)	19.740,-
Vörösmarty u. 47. fsz. 3. (3 hónap)	91.350,-
Vörösmarty u. 47. fsz. 4. (12 hónap)	483.600,-
Vörösmarty u. 47. fsz. 5. (1 hónap)	20.125,-
<b>Összesen:</b>	<b>2.404.312,-</b>

A 2012. évi bevételek tervezése során az Arany J. u. 2. 1-1 lakásnál 1-1 hónap, Deák F. u. 14. 1 lakásnál 1 hónap, Dózsa Gy. u. 62. 1 lakásnál 2 hónap, Kígyó u. 67/A. 1 lakásnál 4 hónap, Rákóczi u. 1/a. lakásnál 12 hónap, Rákóczi u. 16. 1 lakásnál 4 hónap, 4 férőhelynél pedig 12 hónap, a Szabadság u. 2. 1 lakásnál 2 hónap, Szabadság u. 6. 6 lakásnál 12 hónap, Szabadság téri ltp. 12. 1 lakásnál 5 hónap, illetve a Vörösmarty u. 47. 1 lakásnál 12 hónap, és 1 lakásnál 2 hónappal nem számoltunk bevétellel. A fentiek alapján ezen ingatlanok tervezett lakbérkiesése 1.860.760,-Ft volt. A nem tervezett bevételeken felül összesen 543.552,-Ft az egyéb lakásingatlanokban keletkezett lakbérkiesés.

### Garázs és területbér

A garázs és területbérekben a tavalyi évhez képest, változás nem történt.

### Egyéb bérlemények díjbevétele

A Szabadság tér 7. (volt MOZI és FIBERNET) 2004. március 01. óta folyamatosan üres, ezen ingatlanokra, illetve a Kálvin u. 2. 5 üzleténél 12 havi, raktárhelyiségre 12 havi bérleti díjat, a Kálvin u. 7. 1 üzlethelyiségnél 6 havi, a Kossuth L. u. 9. 10 m<sup>2</sup>-es helyiségre 12 havi, a Szabadság u. 1. irodahelyiségre 2 havi, a Széchenyi u. 6. 2 üzlethelyiségénél 4 havi bérleti díj bevételt 2012-re nem terveztünk. Fentiek alapján ez évre összesen 2.297.370,-Ft bevételt nem is terveztünk. Az alábbi táblázat adataiból kitűnik, hogy a bérleti díj kiesések meghaladják a tervezett bevétel kiesést. A tervezett bevétel kiesés fölött 365.635,-Ft bevételt nem tudtunk realizálni.

Üres helyiségek 2012. évben	Helyiségbér kiesés (Ft.)
Kálvin u. 2. (5 üzlet 12 hónap)	1.587.960,-
Kálvin u. 7. (1 üzlet 8 hónap, illetve a KÖKE 2010. február óta mentesül)	306.680,-
Szabadság u. 1. (2 hónap)	52.360,-
Széchenyi u. 6. (3 hónap)	320.280,-
Vásár u. 3. (5 hónap)	395.725,-
<b>Összesen:</b>	<b>2.663.005,-</b>

A lakbér, a lakáshasználati díj, a területbér és a helyiségbér bevételekből a Kft.-nek 2012. december 31.-i állapot szerint az alábbi kintlévőségei vannak:

Kintlévőség típusa	2012. évnnyitás (Ft.)	2012. évi tényleges előír.(Ft.)	2012.évi leírás (Ft.)	2012. évi befizetés (Ft.)	2012.12.31.-i zárás (Ft.)
Lakbér	1 952 051	9 973 503		10 743 111	1 182 443
Lakáshasználati díj	1 109 229	4 203 427	625 673	2 384 057	2 302 926
Terület bérlet	0	540 800		374 422	166 378
Helyiségbérlet	1 047 636	17 526 248		17 157 203	1 416 681
Helyiséghasználati díj	610 885	0		0	610 885
<b>Összesen:</b>	<b>4 719 801</b>	<b>32 243 978</b>	<b>625 673</b>	<b>30 658 793</b>	<b>5 679 313</b>

2012. évben kiszámlázásra került 9.973.503,-Ft lakbér és 4.203.427,-Ft lakáshasználati díj. A kiszámlázott lakberek 100 %, a lakáshasználati díjak 56,7 %-osan térültek meg.

Megállapítható, hogy a lakáshasználati díjak tekintetében a 2012. évben 2.384.057,-Ft megtérült, mely az összes lakáshasználati díjhoz viszonyítottn 44,9%.



A területbérletek vonatkozásában a kiszámlázott díjak megtérülése 69,2% (bár ez a januári fizetési határidőnek tudható be), míg a helyiségbérletek tekintetében a kiszámlázott 17.526.248,-Ft 97,9%-a térült meg.

A lakbér tartozások összegéből 2012. év végén 625.673,-Ft összeget behajthatatlan követelésnek minősítettünk és leírtunk, mely tartozások olyan bérlők bíróság által megítélt tartozásai, melyeknek csekély a megtérülési esélye. Ezen összegeket a jogi eljárások folyamán továbbra is hajtjuk, de könyveinkben, mint kintlévőséget már nem tartjuk nyilván. Sikeres behajtás esetén, mint egyéb bevételt fogjuk szerepeltetni.

### Kiadások

#### **Üzemeltetési költség**

Az üzemeltetési költségekben az önkormányzati lakásingatlan kezelésével kapcsolatos általános költségeket szerepeltettük. Ide tartozik az ingatlankezelő bére és járulékai arányosítva, közüzemi díjak, kéményseprés díja, biztosítási díj, rácsálóírtás, hirdetési díjak, ügyvédi eljárás díjai, közös költségek, eszközhasználati díj, valamint a WC üzemeltetési költsége. A 7. sor a rácsálóírtást, a közvetlen ügyintézésre, költöztetésre fordított gépjárműfutási költséget, valamint a kisösszegű (10 eFt-os) tételeket tartalmazza.

Részletek az **1. számú** mellékletben.

#### **Karbantartási, fejlesztési, felújítási munkák**

A 2012. év tervezett munkáinak fajsúlyos részét képezte a Móricz Zsigmond út 17. szám alatti közösségi házból három lakás kialakítása. A munkák jelentős része áttolódott a 2013-as évre, így szükségessé vált a keretfelhasználás áttervezése a Tulajdonossal történt egyeztetésnek, jegyzőkönyvnek megfelelően.

A változásokat és azok teljesülését a következő táblázat tartalmazza:

<b>2012. évi LAJ keret felhasználása</b>			
<b>Megnevezés</b>	<b>2012-ben javasolt feladatok (Ft.)</b>	<b>2012-ben újratervezett feladatok (Ft.)</b>	<b>2012-ben elvégzett feladatok (Ft.)</b>
<b>Üzemeltetés</b>	<b>11 870 260</b>	<b>13 575 589</b>	<b>12 507 782</b>
<b>Általános költség, kis értékű karbantartás</b>	<b>5 500 000</b>	<b>7 500 000</b>	<b>8 420 918</b>
<b>Áthúzódó feladatok</b>	<b>7 622 300</b>	<b>6 600 622</b>	<b>6 228 090</b>
Kossuth L. u. 26. 2 lakás felújítás (bontás), kerítés építés, utómunkák, tereprendezés	830 000	860 353	860 353
Deák F. u. 61. ajtó csere	195 000	208 311	208 311
Deák F. u. 4 csapadékvíz elvezetés, kiszáradt fák kivágása	2 367 400	300 000	259 409
Vásár u. 16. közmű javítási munkák	481 500	750 000	662 486
Vásár u. 8. kerítésépítés	460 000	860 000	853 173
Móricz Zs. u.17. utómunkák, kerítés építés	400 000	434 072	434 072
Vásár u. 29. bontás, kerítés építés	2 888 400	3 187 886	2 950 286
<b>Tervezett karbantartás, felújítás és fejlesztés</b>	<b>15 614 611</b>	<b>11 721 751</b>	<b>11 531 262</b>
Vásár u. 16. vizesblokk átépítés	380 000	470 000	460 737
Deák F. u. 4. 2db. Lakás félkomfortosítása, szennyvízbekötése, ürgödrös wc-k felszámolása	983 000	0	0

Móricz Zs. u. 17. alatti közösségi házból 3 lakás kialakítása	13 179 151	1 300 000	1 246 871
Deák F. u. 6. szennyvízbekötés átemelő szivattyúval	613 200	150 000	147 017
Bocskai u. 22. életveszélyes tároló épületek felújítása	459 260	207 586	207 586
Deák F. u. 61. Ablak beépítés, hidegburkolás, nyílászárók javítása.		290 000	284 027
Eszperantó u.10. Fürdőszoba, épületgépészet, nyílászárók javítása.		990 000	992 480
Kígyó u.67/A. Festés belső javítás, udvarelválasztás.		150 000	153 218
Kígyó u.67. Nyílászárók javítása, mérőfelszerelés.		480 000	475 939
Nyár. u. 4. Elektromos javítások, csatornajavítás.		220 000	248 614
Rákóczi. u. 1. lépcsőház leválasztás belső felújítás.		450 000	434 884
Rákóczi u.2. Kapujavítás, villanszerelés.		200 000	210 717
Rákóczi u.14. Vízőra leválasztás, épületgépészeti javítások, belső javítások.		800 000	842 504
Rákóczi u.16. Általános javítások.		800 000	835 850
Rövid u.2/1. Hidegburkolat cseréje.		380 000	382 947
Rövid u.2/3. Típus hiba feltárás.		680 000	676 566
Sugár u.11. Nyílászárók javítása.		350 000	357 091
Szabadság u.2. Kerítés és nyílászáró javítás, fürdőszoba feltárás, villanszerelés.		750 000	744 307
Szabadság u.6. 4 db lakás beüzemelése.		850 000	884 180
Széchenyi u.3. villanszerelés, fürdőszoba és nyílászárók javítása.		500 000	478 114
Vörösmarty u.47. 4 db üres lakás bérbeadásához szükséges javítások.		750 000	716 303
Külső hulladéklerakón hatóság által elrendelt módosítások kivitelezése		954 165	751 310
<b>Karbantartás, felújítás, fejlesztés tartalék</b>	<b>0</b>	<b>1 209 209</b>	<b>0</b>
<b>Összesen:</b>	<b>40 607 171</b>	<b>40 607 171</b>	<b>38 688 052</b>

A 2012-ben végzett munkák ingatlanonkénti havi bontását tartalmazó táblázatot beszámolónk **2. számú** melléklete tartalmazza.

#### **Hátralékok behajtására tett intézkedések**

Kft-nk a lakbér és helyiségbér hátralék növekedésének megállítására folyamatosan, havonta ellenőrzi a lakbér és egyéb hátralék változásait.

2012. évben a bérleti díj hátralék miatt 14 esetben került sor felmondásra, melyből 13 esetben rendeződött a hátralék megfizetése, míg 1 esetben jogi eljárást kellett kezdeményeznünk. Az ügyfelek közül több visszatérő, rendszeresen hátralékot felhalmozó ügyfél is akad, akik felszólítást követően befizetik a hátralékot, majd a következő felszólításig ismét nem fizetnek.



Jelenleg 12 jogi eljárás van folyamatban, melyből 5 kilakoltatási eljárás és tartozás behajtás, valamint 7 jogi eljárás további tartozás behajtására vár.

A Szabadság u. 6. sz. alatt jogcím nélkül lakók ellen a mai napig is folyamatban van az eljárás.

Tényként állapíthatjuk azonban meg, hogy egy-egy kilakoltatási folyamat egy-két év időtartamot is igényelhet.

Jelenleg tehát összesen 20 ügyben van folyamatban jogi eljárás, melyek különböző szakaszban állnak. Van bírósági tárgyalásra váró ügy, behajtási szakaszban lévő, valamint kilakoltatásra váró ügyünk is. Kibocsátásra került több fizetési meghagyás, azonnali beszedési megbízás. A tartozások behajtása az igen jelentős számú bírósági eljárás ellenére is csekély eredménnyel végződnek, mivel általában a bérlők vagyoni helyzete a behajtások végrehajtását nem teszi lehetővé. 2012. évben is minden hónapban sor kerül a lakók közüzemi számláinak monitorozása. Helyiségbérletet 1 alkalommal kellett felmondanunk, a felmondásra az ügyfél rendezte elmaradását, így jogi eljárást velük szemben nem kellett kezdeményeznünk.

### **2013. évi bevételek:**

A bevételi oldalon a lakásrendelet módosításával 2013. január 1-től hatályba lépett 49/2012. (XII.19.) számú önkormányzati rendelet 3. számú mellékletében elfogadott új lakbér számítás díjbevételeit vettük figyelembe.

Az alább felsorolt megüresedett lakások esetén az

- Rákóczi u. 16. 4 lakásnál 12 hónap,
- Szabadság u. 6. 2 lakásnál 12 hónap,
- Szabadság u. 6. 1 lakásnál 9 hónap,
- Szabadság u. 6. 3 lakásnál 8 hónap,
- Szabadság u. 10. 1 lakásnál 6 hónap,
- Széchenyi u. 3. 1 lakásnál 6 hónap,
- Vörösmarty u. 47. 2 lakásnál 12 hónap bevétellel nem számolunk.

A bérlakások esetében összesen 1.631.235,- Ft bevétellel nem számolunk.

Jelentős bevétel kieséssel tervezhetünk a nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiségek esetében, melyek az alábbiak:

- Kálvin u. 2. szám 5 üzlethelyiség 12 hónap, raktárhelyiség 12 hónap,
- Széchenyi u. 6. 2 üzlethelyiség 12 hónap,
- Szabadság tér 7. szám alatt a Mozi, illetve a Fibernet 12 hónap
- Vásár u. 3. 12 hónap (átadva a Szociális Gondozási Központnak)

Helyiségbérletek esetében összesen 3.982.320,- Ft-tal nem tervezünk.

Természetesen amennyiben sikerül ezen a bérlő nélkül lévő vagyontárgyakat bérbe adni, úgy a bevételük felhasználására sor kerül.

A nem lakás célját szolgáló helyiségek díjánál a 5,7 %-os emelést (2012. évi inflációs ráta) vettük figyelembe a bevétel tervezésénél.

**A 2013. évi tervezett ingatlan-fenntartási tevékenységek tervezett bevételei:**

Megnevezés	Bevételi összeg (Ft.)
2012. évi különbözet	-3.007.452,-
Lakbér	14.577.290,-
Területbér	539.837,-
Helyiségbér	17.477.640,-
<b>Mindösszesen:</b>	<b>29.578.315,-</b>

**2013.évi kiadások:**

Az építési munkák egyetlen tételként tervezzük a Móricz Zs. 17. alatti Községi házban (Tigris kaszinó) 3 lakás kialakítását.

Az épületeket érintő karbantartási, felújítási és fejlesztési feladatok mellett a bevételekből kell fedezni az üzemeltetéssel járó általános költségeket.

Rangsorolásnál elsődleges az életet, egészséget veszélyeztető állapotok megszüntetése, másodlagos a műszaki szükségesség, harmadlagos a fejlesztés. Az év folyamán felmerülő a tervezettnél magasabb prioritású feladatok esetén kezdeményezzük a keretfelhasználás módosítását.

A 2013. évi kiadások tervezésénél a tervezett bér bevételének felosztását, az alábbi táblázatban szereplő költségek mellett javasoljuk az üzemeltetési, karbantartási és felújítási feladatokra:

Megnevezés	Tervezett kiadási összeg (Ft.)
Üzemeltetés	7.100.000,-
Eszközhasználati díj	5.372.101,-
Általános költségek	4.400.000,-
Kis értékű karbantartás	706.214,-
Áthúzódó feladatok	12.000.000,-
Tervezett karbantartás, felújítás és fejlesztés	0,-
<b>Mindösszesen:</b>	<b>29.578.315,-</b>

**Üzemeltetés**

Üzemeltetésre betervezett összeg az önkormányzati lakásingatlan kezelésével kapcsolatos általános költségeket szerepeltettük. Ide tartozik az ingatlankezelő bére és járulékai arányosítva, közüzemi díjak, kéményseprés díja, biztosítási díj, rágcsálóirtás, hirdetési díjak, ügyvédi eljárás díjai, közös költségek, valamint a WC üzemeltetési költsége.

**Eszközhasználati díj**

Az átadott eszközök érték alapú felosztásával határoztuk meg. Az összes eszközhasználati díj bruttó 6.350.000,-Ft. melynek 5.372.101,-Ft. (84,6%) része terheli a LAJ-keretet.

**Általános költségek**

A cég e tevékenység kapcsán felmerülő közvetett költségeit tartalmazza.

### Kis értékű karbantartás

A kezelt ingatlanok előre nem látható kis értékű, vagy szükséges javításaira nyújt fedezetet.

### Áthúzódó feladatok

Az áthúzódó építési munkák egyetlen tételként tervezzük a Móricz Zs. 17. alatti Községi házban (Tigris kaszinó) 3 lakás kialakításának befejezését.

### Tervezett karbantartás, felújítás és fejlesztés

A 2013. évi LAJ keret felhasználás tervezésekor az áthúzódó munkáknál egyelőre forráshiány miatt nem tervezünk nagyobb felújítást, beruházást. Amennyiben a bérbevételek ezt lehetővé teszik, javaslatot teszünk a nyilvántartásunkban lévő munkák elvégzésére prioritásuknak megfelelően.

2013. évi LAJ keret felhasználása	
Megnevezés	2013-ban tervezett feladatok, költségek (Ft.)
Üzemeltetés	7 100 000
Eszközhasználati díj	5 372 101
Általános költség	4 400 000
Kis értékű karbantartás	706 214
Áthúzódó feladatok	12 000 000
Móricz Zs. u. 17. alatti községi házból 3 lakás kialakítása	12 000 000
Tervezett karbantartás, felújítás és fejlesztés	0
	0
	0
	0
	0
Karbantartás, felújítás, fejlesztés tartalék	0
Összesen:	29 578 315

Tisztelettel kérem a Polgármester Urat, a Képviselő Testületet fogadja el a LAJ-keret 2012-évi felhasználásáról a beszámolómat, valamint a 2013-évi javaslatomat.

Kisújszállás, 2013. 05. 10.

**Kisújszállási  
Városgazdálkodási Kft.**  
5310 Kisújszállás Kossuth L. u. 74.  
Adószám: 13122186-2-16 ④

  
**Tóth Zoltán**  
ügyvezető igazgató



## Üzemeltetési költségek (7110)

Megnevezés	01.	02.	03.	04.	05.	06.	07.	08.	09.	10.	11.	12.	Összesen
1. Munkabér (1 fő 60%-a)	142 659	151 186	155 673	118 281	77 156	77 156	77 156	77 156	77 156	77 156	77 156	77 156	1 185 050
2. Járulékok	24 395	25 853	26 620	20 226	13 194	13 194	13 194	13 194	13 194	13 194	13 194	13 194	202 644
Egyéb juttatás + járulékok	17 300	17 300	17 300	17 300	8 650	8 650	8 650	8 650	8 650	8 650	8 650	8 650	138 403
3. Anyagktg (áram, gáz, vízdíj stb.)	-21 269	34 178	61 127	32	31 412	22 667	38 723	27 594	91 269	82 647	24 479	174 947	567 806
4. Igénybev.szolg. (posta, telefon, egyéb)	15 532	23 476	44 123	413 079	32 921	33 561	33 235	33 499	25 860	32 184	34 680	43 171	765 321
5. Biztosítási díj		77 944		77 944			77 944					24 724	258 556
6. Önkorm. ing. hulladékhatralék													0
7. Egyéb ktg. (rágeszélőírtás, gk.használat stb)		38 100	4 609				31 750	12 700		11 120	15 240	8 370	121 889
8. Közös költség							181 605					326 057	507 662
9. Értécsökkenés							1 516					1 516	3 032
10. Ügyvédi díj (bérleti díj behajtás, kilakoltatás, stb.)	50 800	50 800	55 800	50 800	50 800	50 800	50 800	50 800	50 800	50 800	50 800	50 800	614 600
11. WC üzemeltetési ktg.	196 210	164 818	177 658	174 641	180 534	168 676	37 032	30 312	37 097	25 469	34 409	77 861	1 304 716
12. Közütemi díj tartozások (bérlok)	124 644		368 066			122 297	11 498	66 978	33 662	56 694	219 058	77 796	1 080 693
13. Bíróági eljárások illetéke						118 200	94 095		40 615	23 469	62 415	46 515	385 309
Eszközhasználati díj													5 372 101
<b>Mindösszesen:</b>	<b>550 271</b>	<b>583 655</b>	<b>910 976</b>	<b>872 303</b>	<b>394 667</b>	<b>615 201</b>	<b>657 199</b>	<b>320 883</b>	<b>378 304</b>	<b>381 383</b>	<b>540 081</b>	<b>930 757</b>	<b>12 507 782</b>



## 2.számú melléklet

[illegible]



## 2.számú melléklet

Rövid u. 2/1.	346 297																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
---------------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--