



2023. ÉVI SZÖVEGES BESZÁMOLÓ

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2023. évi közszolgáltatási feladatellátásáról

I. Általános bevezetés:

A JGK Zrt 2015. július 1-től működik ebben a szervezeti formában, egységes irányítás alatt működteti azokat a feladatokat, melyeket a tulajdonos kötelező, vagy önként vállalt módon kíván elláttatni a kerület vagyongazdálkodási, városüzemeltetési, intézményműködtetési, parkolás-üzemeltetési feladatai, valamint az Új Teleki téri Piac üzemeltetése kapcsán.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt jogelődje között 2015. június 15-i hatállyal, 10 évre került megkötésre az a Közszolgáltatási Keretszerződés, amely az Éves Közszolgáltatási szerződések alapját és feltételrendszerét szabályozza.

Mint az a keretszerződésben is szerepel, minden évben 5 db. éves szerződés kerül megkötésre:

1. az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. pontja alapján a vagyongazdálkodási – vagyongazdálkodási feladatok ellátására vonatkozó szerződés,
2. az Mötv. 23. § (5) bekezdés 1. pontja alapján a közterület-fenntartással, városüzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátására vonatkozó szerződés,
3. az Mötv. 23. § (5) bekezdés 16. pontja alapján a piac-üzemeltetéssel kapcsolatos szerződés,
4. az Mötv. 23. § (5) bekezdés 10. pontja alapján az önkormányzati tulajdonú intézményi ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos feladatok ellátására vonatkozó szerződés,
5. az Mötv. 23. § (5) bekezdés 3. pontja alapján a Józsefvárosi Önkormányzat, valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületi várakozóhelyek üzemeltetési, karbantartási feladataira vonatkozó szerződés.

Ezen túlmenően még néhány olyan feladat marad, amelyet nem közszolgáltatásként végez a Zrt. Ezek közé tartozik a társasházi közös képviselési feladat, melyet piaci szolgáltatásként végez a cég, valamint a Polgármesteri Hivatal székhelyének és telephelyeinek takarítása.

Feladatváltás 2023-ban csak a piaci feladatellátásban volt, a hivatali takarítás feladatkört 2023. szeptember 1-ével átvette a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal.

A társasházi közös képviselés évek óta veszteséges, már 2022. évben javaslatot tettünk a döntéshozók részére, a feladatellátás változtatása érdekében, azonban döntés még nem született ez ügyben.

A Zrt. szerkezete szerint – részben a közszolgáltatási szerződések szakfeladataihoz igazodva - 4 igazgatóság működik, elkülönített költségvetéssel. A 3 szakmai igazgatóság –, Vagyongazdálkodás, Városüzemeltetés, Parkolás, kiegészül a Gazdasági Igazgatósággal. Az intézményműködtetési terület és az Új Teleki téri piac a Vagyongazdálkodási Igazgatóságnak alárendelten működik. Ennek okai, hogy ez a két terület viszonylag kis létszámmal működik, önálló igazgatóságként történő működtetésük nem lenne megalapozott, ugyanakkor feladatellátásuk nagymértékben összefügg a vagyongazdálkodási területtel, így külön elszámolással (külön közszolgáltatási szerződés alapján), de közös irányítással végzik feladataikat.

A közszolgáltatási szerződések alapján előírányzott tervet és a kompenzáció felhasználást a mellékelt táblázatok mutatják.

II. Naturáliák bemutatása

A közszolgáltatási feladatellátáshoz kapcsolódó naturáliákat, a feladatok értékelését (vagyongazdálkodás, intézményműködtetés, városüzemeltetés, parkolás-üzemeltetés, piac-üzemeltetés) az alábbi szöveges elemzés és annak mellékletei mutatják be.

A közvetett költségek minden szakmai egységre létszám-arányosan kerültek felosztásra, ez azt jelenti, hogy a központi költségeket elosztjuk az összes nem központi dolgozó arányában, majd adott szervezeti egységhez rendeljük az ahhoz kapcsolódó létszám arányában.

A felosztásra került központi költségek csak azokat a költségeket tartalmazzák, melyek nem rendelhetők egyik szakmai területhez sem. Az egyes szakmai egységeken belüli irányítási költségek tehát az adott területek költségei között jelennek meg.

Mivel a Zrt.-nél meglehetősen magas azon költségek aránya, melyek közvetlenül nem kapcsolhatók a szervezeti egységekhez, emiatt a központi költségek aránya is meglehetősen magas. A közvetett költségek az előző évhez képest növekvő tendenciát mutatnak, míg 2022. évben nettó 584.842.693-Ft összegű központi költséget számoltunk el, 2023. évben az elszámolt összeg 674.604.424-Ft volt. (az inflációs hatások és a béremelkedések okozták a közvetett költségek mintegy 15%-os emelkedését). Ezen túlmenően az emelkedő árbevétel is további többletköltségeket generál (iparüzési adó, társasági adó, innovációs járulék).

A közvetett költségek a személyi jellegű ráfordítások között magukban foglalják az igazgatóság, a felügyelő bizottság, a pénzügy – számvitel – házszámlálás, a személyügy, bér – TB, adminisztráció, beszerzés – belső ellátás, informatika, valamint adatvédelem költségeit, míg a dologi költségek között megjelennek a központhoz tartozó munkavállalókhoz kapcsolódó beszerzési, közüzemi, szolgáltatási költségeken, értékcsökkenési leíráson kívül az üzemorvosi, biztosítási, bankköltségek, az egész cég vonatkozásában felmerülő, szakmai egységre fel nem osztható adók, illetékek.

A munkabérek 2016. októbertől rendezésre és egységesítésre kerültek, az azonos munkakörben dolgozók bére nagyjából azonos szinten került megállapításra. A tárgyév folyamán március 1-től került sor általános béremelésre átlagosan 9%-os mértékben, majd 2023. szeptember 1-től újabb 10%-os mértékben. A két béremelés mindenképpen pozitív hatást gyakorolt az átlagostól egyébként elmaradó béreinkre, de az átlagbérek így is mélyen az országos átlag alatt vannak (a KSH tájékoztatója alapján a 2023. decemberi bruttó átlagkereset 655.600-Ft volt). 2022-ben első alkalommal, majd 2023-ban újra – az Önkormányzat jóváhagyásával - célfeladatot fizettünk a várható pénzmaradvány terhére azon dolgozói állomány részére, akik az éves, folyamatos létszámhiány miatt felhalmozódott feladatokat maradéktalanul ellátták, annak ellenére, hogy az engedélyezett létszámnál 20%-kal alacsonyabb volt az átlagos statisztikai létszám (az engedélyezett létszám 2023. évben 464,5 fő volt).

A munkaerőhiány, a magas szakmai elvárások és a relatív még mindig alacsony bérek rendkívül magas fluktuációt okoznak, a 2023. évi átlagos állományi létszám 362,62 fő volt, míg egész évben összesen 116 fő munkaviszonya szűnt meg a cégnél (összehasonlításként 2022-ben az átlagos állományi létszám 355,53 fő volt, és 100 fő munkaviszonya szűnt meg).

A választott igazgatók bére 2 részből áll, az egyik rész munkabér, a másik pedig az igazgatói megbízáshoz kötött megbízási díj, ezen felül költségterítést és vezetői cafeteria kapnak, egyéb juttatásuk nincs (a részletes adatok a Társaság honlapján megtekinthetők).

Az átlagbér a Zrt.-nél 2023. december 31-ével bruttó 402.300-Ft volt (amely tartalmazza a vezetők és dolgozók, teljes és részmunkaidősek bérét is), az egész éves bruttó átlagkereset pedig (amely tartalmazza a jutalom, pótlékok, célfeladatok összegét is) bruttó 439.608-Ft (összehasonlításképpen a 2022. december 31-i átlagbér bruttó 328.800,-Ft volt).

A cafeteria összege az igazgatóság tagjai és a vezetők (irodavezetői szint és attól felfelé) esetében 2023-ban éves bruttó 400.000,-Ft-ban volt megállapítva, dolgozói szinten pedig éves bruttó 280.000,-Ft (részmunkaidősök esetében a munkaidő arányában). A cafeteria mértéke a JGK megalakulása óta változatlan volt, 2023-ban – a tulajdonos döntése alapján – megemelésre került (a dolgozóknak éves bruttó 175.000-Ft-ról 280.000-Ft-ra, a vezetőknek bruttó 330.000-Ft-ról 400.000-Ft-ra).

Egyéb juttatásként a dolgozók részére megtérítjük a jogszabályban kötelezően előírt munkába járási költségeket, illetve – ha azt az adott munkakör indokolja – a helyi bérlet költségét.

Ezen felül a kisgyermekes dolgozók részére beiskolázási utalványt vásárolunk, ez azonban csak az általános iskolai tanulmányokat folytató gyermekek után vehető igénybe, és csak azon dolgozóknak jár, akiknek bére nem éri el a bruttó 450.000,-Ft-ot. A jogosult dolgozók gyermekenként nettó 30.000-Ft összegű iskolakezdési támogatást kaptak.

2022-ben új elemként jelent meg a juttatások között az albérleti díj hozzájárulás, e juttatásra azon dolgozók igényelhetik, akiknek az alaphére maximum bruttó 550.000-Ft, nem rendelkeznek budapesti, illetve annak 50 km-es távolságán belüli ingatlannal, a bérleti jogviszonyt szerződéssel igazolják és tartózkodási helyként lakcímkártyájuk is tartalmazza az albérlet címét.

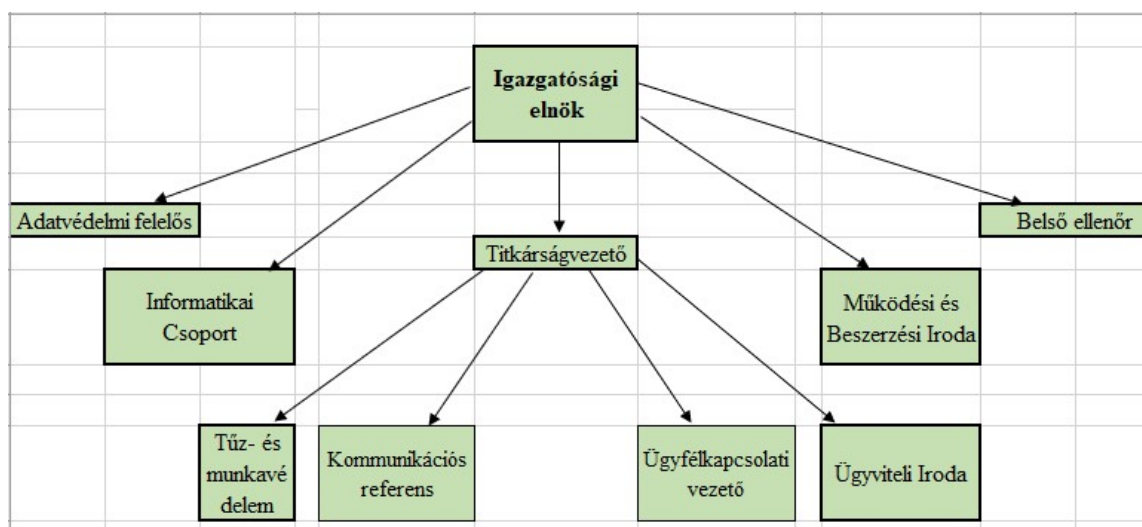
2023-ban új juttatási elemként jelent meg a cég felé lojális, hosszú ideje itt dolgozók részére folyósított jubileumi juttatás, amely a

- 10 éves jogviszonnyal rendelkezők részére – 1 havi alaphé
- 20 éves jogviszonnyal rendelkezők részére – 2 havi alaphé
- 25 éves jogviszonnyal rendelkezők részére – 2,5 havi alaphé
- 30 éves jogviszonnyal rendelkezők részére – 3 havi alaphé
- 40 éves jogviszonnyal rendelkezők részére – 3,5 havi alaphének megfelelő összeg.

III. A tevékenységek részletes bemutatása

Az Igazgatóság elnöke és Cégvezetés

Szervezeti felépítés



Cégvezetés: A Cégvezető Igazgató/Igazgatóság Elnöke feladata az Igazgatóság Ügyrendje, egyéb belső szabályzatai alapján az irányítási feladatok ellátása, a Titkárságvezető, a Működési és Beszerzési Iroda, az Informatikai Csoport, valamint a – feladatait külső, megbízásos jogviszonyban ellátó – Belső ellenőr és az Belső Adatvédelmi felelős és ügyfélkapcsolati vezető munkájának felügyelete. A Társaság Igazgatóságának vezetését és képviselését az Igazgatóság elnöke látja el. Az Igazgatóság elnökét az Alapító választja meg. A cégvezetés az Őr u. 8. szám alatti székhelyen működik, a hozzá kapcsolódó központi egységek nagy részével együtt.

Titkárságvezető: A Cégvezető Igazgató közvetlen irányítása alatt végzi a tevékenységét. Feladata a Cégvezető Igazgató munkájának szakmai támogatása, és a társaság feladat- és hatáskörébe tartozó ügyek koordinálása.

Ügyviteli Iroda: Az Iroda gondoskodik az iktatási feladatok szabályszerű ellátásáról, az irattár teljes körű kezeléséről, határidős iratok nyilvántartásáról, a Társaság iratkezelési szabályzatának módosításáról és betartatásáról, az illetékes levéltárral történő szükséges kapcsolattartásról, a postai küldemények érkezését követően gondoskodik azok továbbításáról a belső szervezeti egységek részére, stb.

A 2023. évben iktatott iratok száma 52.187 irat.

Tűz- és munkavédelem: A tűz- és munkavédelem feladatát külsős, megbízási jogviszony alapján látja el, feladatai közé tartozik, hogy biztosítsa a tűz- és munkavédelmi szabályzatban meghatározott előírások betartását, az egyéni védőeszközöket és megköveteli azok használatát. Biztosítja a tűz- és munkavédelmi oktatások feltételeit, megszervezi a szükséges biztonsági felülvizsgálatokat, részt vesz a munkahelyi balesetek kivizsgálásában, hatósági ellenőrzés során szakmai képviselést nyújt.

2023-ban összesen 319 fő vett részt tűz- és munkavédelmi oktatáson. Az I. negyedévben 13, a II. negyedévben 10, a III. negyedévben 11, illetve a IV. negyedévben 9 oktatás került megtartásra. A helyszíni bejárásokra negyedévente kerül sor, kivéve az egyedi eseteket, mint például új raktár kialakítása, valamint irodaátalakítások. A balesetek számát illetően 2023-ban összesen 27 balesetet jeleztek az illetékeseknek, ebből 8 baleset lett elutasítva az alábbi okokból kifolyólag: későn jelezték, nem munkaidőben történt, betegségből adódó volt, vagy ittas állapot okozta. Egy haláleset történt, melynek oka egészségkárosodás volt. Az elfogadott balesetek száma a következőképpen alakult: 7 úti baleset, 2 munkanap kieséssel járó baleset, illetve 9 munkanap kieséssel nem járó baleset történt.

Belső ellenőr: A belső ellenőr munkáját külsős, megbízási jogviszony alapján látja el. Feladata: a hatályos jogszabályok, valamint a nemzetközi szabványok alapján kidolgozza a Társaság belső ellenőrzési rendszerét és elkészíti a Belső Ellenőrzési Kézikönyvet, éves belső ellenőrzési tervet készítsen, amit előzetesen a Társaság Felügyelő Bizottságával egyeztet, és az Igazgatóság hagyja jóvá, lefolytassa az éves ellenőrzési tervben meghatározott ellenőrzéseket, elvégezze a Társaság Felügyelő Bizottsága, Igazgatósága, valamint Igazgatósági Elnök felkérésére alapján elrendelt rendkívüli ellenőrzéseket. A belső ellenőr a Felügyelő Bizottság által elfogadott ellenőrzési terv alapján 4 vizsgálatot folytatott le. Ezek

- Leltározás folyamata
- Közös költség utalás folyamata
- IT biztonság, informatikai incidensekkel kapcsolatos intézkedések vizsgálata
- Iratkezelési folyamatok ellenőrzése

Az elvégzett ellenőrzésekről szóló beszámolót a Felügyelő Bizottság megtárgyalta, és a 2023. évi 5., illetve 2024. 1. rendes ülésén a beszámolót elfogadta. A belső ellenőr az elvégzett vizsgálatok alapján súlyos hiányosságot, hibát, szabálytalanságot nem tart fel, többségében beavatkozásra nem tett javaslatot.

Megfelelési szakértő: A compliance szakértő munkáját külsős, megbízási jogviszony alapján látja el. Feladatai közé tartozik belső kontrollrendszer vonatkozásában a kontrollkörnyezet kialakításának és az integrált kockázatkezelésnek a koordinációja, valamint a köztulajdonban álló gazdasági társaság első számú vezetője általi meghatalmazás alapján a köztulajdonban álló gazdasági társaság működésével összefüggő integritást sértő, korrupciós és visszaélés gyanús eseményekre vagy kockázatokra vonatkozó bejelentések fogadásával és kivizsgálásával kapcsolatos feladatok ellátása; a Kockázatkezelési Tanács üléseinek koordinálása, a megfelelési terület illetékességébe tartozó feladatok, akciótervek nyomon követése.

A megfelelési szakértő a 2023. év során a kialakított kritikus ellenőrzési pontokat folyamatosan figyelemmel kísérte, szükség esetén javaslatot tett a beavatkozásra. A megfogalmazott akciótervek alapján figyelemmel kíséri azok lebonyolítását, szükség esetén javaslatot tett a szükséges szabályozók beépítésére. A Felügyelő Bizottság a megfelelési szakértő 2022. év során végzett feladatainak ellátásáról szóló beszámolót 2023. évi 2. ülésén elfogadta, amely alkalommal a vezetői nyilatkozat is elfogadásra került. A Felügyelő Bizottság a megfelelési szakértő 2023. év során végzett feladatainak ellátásáról szóló beszámolót, illetve a megfelelési jelentést 2024. évi 1. ülésén fogadta el.

Belső adatvédelmi felelős: A Belső adatvédelmi felelős feladatát külsős, megbízási jogviszonyban látja el, feladatai: közreműködik az adatkezeléssel összefüggő döntések meghozatalában, ellenőrzi az Infotv. és az adatkezelésre vonatkozó más jogszabályok, valamint a belső adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzatok rendelkezéseinek és az adatbiztonsági követelmények megtartását, közreműködik a szabályzatok elkészítésében, kivizsgálja a hozzá érkezett bejelentéseket, és jogosulatlan adatkezelés észlelése esetén eljár.

Kommunikációs referens: A Tulajdonos kérése alapján foglalkoztatott munkatárs a Társaság kommunikációs stratégiájának, szakmai kialakításában, megvalósításában, döntés előkészítési feladatok ellátásában vesz részt 2022. év közepe óta. További feladatai a kommunikációval kapcsolatos adminisztrációs feladatok ellátása, kommunikációs tevékenységhez kapcsolódó beszerzések lebonyolítása (szóró ajándékok, reprezentációs anyagok, eszközök, stb.), ügyfélfogadással foglalkozó munkatársak részére érzékenyítő, fejlesztő tréningek tartása, , folyamatos sajtókapcsolattartás, külső kommunikációs feladatok teljes körű összehangolása és elvégzése, a külső kommunikációhoz kapcsolódó háttéranyagok előkészítése, prezentációk összeállítása, a kommunikációval kapcsolatban végzett feladatok monitorozása, adatgyűjtés és elemzés, az érintett munkatársak kapcsán csoport- és/vagy teamszupervízió alkalmazása mentális védelmük és szakmai kompetenciájuk fejlesztése érdekében.

Javaslatlét a JGK Zrt. honlapjának ügyfélbarát átalakításához, az átalakítási folyamatban történő szakmai részvétel.

Felettese és/vagy a Cégvezető igazgató által megjelölt megbeszéléseken és rendezvényeken (pl. lakossági fórumokon) történő részvétel, illetve felkérés alapján rendezvények szervezése, teljes körű lebonyolítása, illetve kapcsolattartás a külső partnerekkel, különös tekintettel a tulajdonos Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának illetékes szervezeti egységeivel.

Ügyfélkapcsolati vezető: A Tulajdonos kérése alapján foglalkoztatott munkatárs feladata – 2022. május óta – a teljes Társaságot érintő egységes ügyfélkapcsolati protokoll kidolgozása, az egységes magatartást képviselő panaszkezelés, bejelentés-kezelés – azok követhetősége érdekében – illetve a kapcsolódó adminisztráció, és a kapcsolódó folyamatok kialakítása, továbbá, az ügyfélkapcsolati protokoll bevezetéséhez szükséges utasítások, szabályzatok elkészítése, a szükséges döntésekhez javaslatlét felettese – és ezen keresztül – az igazgatóság felé, illetve az elfogadott ügyfélkapcsolati protokoll betanítása az érintett munkatársak részére, a Társaság székhelyén és a telephelyein, az érintett szervezeti egységek esetében, továbbá minőségirányítás, és a panaszkezelés monitorozása.

Feladatai továbbá az ügyfélelégedettség mérésére és növelésére az ügyfélkapcsolatokat érintő adatgyűjtés és elemzés.

Működési és Beszerzési Iroda

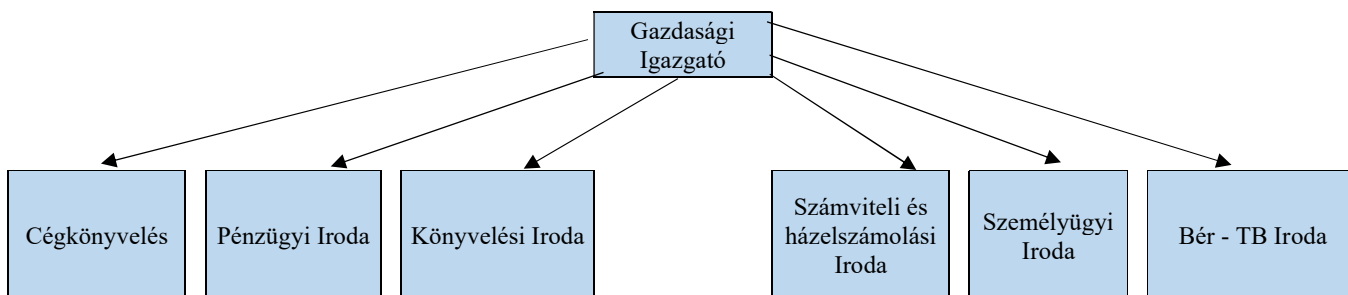
A Működési és Beszerzési Iroda feladatai: a beszerzési eljárások szabályszerű lefolytatása, és közreműködés a Társaságot érintő közbeszerzési eljárások folyamatában. Naprakész nyilvántartás vezetése a folyamatban lévő eljárásokról.

Az iroda ezen túlmenően ellátja a belső ellátási feladatokat is. Elvégzi a Társaság telephelyei közötti eszközmozgások, költözések megszervezését, belső ellátási igények felmérését, és gondoskodik a szükséges eszközök beszerzéséről, selejtezés, nyomtatók, másolók, egyéb irodai műszaki eszközök állapotának felméréséről, esetleges javításának ügyintézéséről, együttműködve az informatikával, társterületekkel. 2022. év III. negyedévtől az irodák hőmérsékletének mérését tervszerűen és szűrőpróba szerűen végzik.

Informatikai Csoport: a Csoport feladata a Társaság informatikai hardver és szoftver rendszereinek koordinálása, az informatikai biztonság felügyelete, az infokommunikáció zavartalan működésének biztosítása. Az informatikai csoport feladatai, hogy biztosítsa a Társaság teljes informatikai rendszerének megbízható működését, kiemelt figyelmet fordítva a személyes adatokat is kezelő rendszerek informatikai működésének biztonságára, a személyes adatok védelmére. Üzembe helyezi az új gépeket, telepíti a beszerzett új szoftvereket, ellátja a számítógépes rendszer karbantartását, feltárja és elhárítja a számítógépeken és a hálózaton keletkezett hibákat.

Gazdasági Igazgatóság

Szervezeti felépítés



A társaság saját pénzügyi-gazdasági folyamatait, illetve az önkormányzati feladatellátás pénzügyi koordinációját a Gazdasági Igazgatóság végzi, a gazdasági igazgató irányítása alatt. Munkavégzése elsősorban gazdaságossági, takarékosági, célszerűségi és hatékonysági szempontok mentén, a folyamatok racionalizálására, a költség-haszon elvének összevetésére és optimalizálására irányul.

Önálló telephelyen, a Losonci u. 2. szám alatt működik, A pénzügyi – gazdasági folyamatokon túlmenően a személyügyi, valamint bér – TB feladatok ellátása is az igazgatósághoz tartozik.

Céggönyvelés: A társaság könyvelését külsős, megbízási szerződéssel foglalkoztatott cég fogja össze (vezetője Magonyiné Szabó Melinda, aki több, mint 25 éve van a cégnél, illetve annak jogelődjénél), a könyvelő könyvvizsgálói képesítéssel és több évtizedes gyakorlattal rendelkezik, a társaság és a költségvetési mikrokörnyezet számvetési rendszerét illetően. A könyvelő előkészíti és beküldi a társaság adóbevallásait, egyezteti az analitikus és szintetikus könyvelést, elkészíti a társaság féléves és éves beszámolóját.

Pénzügyi Iroda: Feladatai: a pénzügyi egyensúly figyelemmel kísérése, a pénzgazdálkodás és a különböző pénzügyi-finanszírozási konstrukciók alkalmazása. Gazdálkodási bevételek és kiadások bonyolítása, számlázás és bejövő számlák kezelése, vevő és szállító számlák ügyintézése, szerződések nyilvántartása és kezelése. A házipénztár kezelése és nyilvántartása, banki forgalom ügyintézése. Cafeteria keretek nyilvántartása, nyilatkozatok kezelése (2023-tól átadásra került a Bér – TB Iroda részére).

Könyvelési Iroda: Feladatai: önkormányzati pénzeszközök szabályszerű kezelése, az Önkormányzat nevében történő számlázás. Költségvetési keretek naprakész vezetése, adatszolgáltatás a keretek alakulásáról. Analitikus és könyvelési feladatok ellátása, fedezetigazolások, megrendelések pénzügyi ellenjegyzése, ellenőrzési feladatok.

A két iroda éves szinten kb. 6-7 ezer db szállítói számla befogadásával, kb. 4 ezer db. kimenő számla kiállításával, illetve az ehhez kapcsolódó pénzügyi, analitikus és könyvelési feladatokkal foglalkozik, gondoskodik a számlák szabályszerű kezeléséről, szerződéses megfeleltetéséről, kifizetéséről.

Ellátja a számlákhoz kapcsolódó (1.000 db feletti) szerződések nyilvántartását és kezelését, és lebonyolítja a 15 db bankszámla forgalmát. Egy saját házipénztárt kezel és koordinálja az önkormányzati pénztárak (lakbér és parkolási) működését, elvégzi a pénztárak ellenőrzését.

Minden anyag elektronikus úton (is) nyilván van tartva, a számlák, szerződések, és minden kapcsolódó dokumentum az integrált rendszerben pdf formátumban rögzítésre kerül. A két iroda felépítése, működése a „négy szem elvén” alapul, minden folyamat, amit az egyik iroda ellát, a másik iroda ellenőrzése alatt van. Ezen túlmenően a főkönyvelő is kontrollálja a pénzügyi, könyvelési folyamatokat, illetve a könyvvizsgáló, a megfelelési szakértő és a belső ellenőr is nagy hangsúlyt helyez a terület munkájának felügyeletére.

Számviteli és házelszámolási Iroda Feladatai, önkormányzati analitikus és főkönyvi könyvelés, ezzel kapcsolatos feladatok, jelentések, beszámolók készítése.

Házelszámolási feladatok ellátása, bevételek és kiadások teljeskörű vezetése az önkormányzati ingatlanokra. Bejövő és kimenő számlák ügyintézése, rögzítése a költségvetésben és a házelszámolásban, közművekkel való kapcsolattartás.

Az iroda éves szinten kb. 15-20 ezer szállítói számla kezelésével, könyvelésével foglalkozik, hozzá tartozik a számlaforgalom leegyeztetése a szállítókkal, közműszolgáltatókkal, illetve valamennyi bevétel és kiadás ingatlanra könyvelése (házelszámolás) albetét szinten. Az iroda vezeti az önkormányzati költségvetési keretek kiadási tételeit (gyorsszolgálat, karbantartás, üzemeltetés), nyilvántartásából naprakész adatokat szolgáltat a tervezési, beruházási feladatok bonyolításához, a rendelkezésre álló fedezet igazolásához. A számlák és szerződések nyilvántartása itt is digitális.

Az aktuális feladatok közé tartozik az áram – és gáz kiadások folyamatos növekedésének nyomon követése, a jogszabályokban foglalt teendők ellátása, a szükséges kimutatások elkészítése és vezetése.

Személyügyi Iroda: Gondoskodik a társaság munkaügyi feladatainak ellátásáról, ezen belül a munkaszerződések, munkaköri leírások, be- és kilépéssel kapcsolatos megállapodások előkészítéséről. Nyilvántartja a társaság munkaerő szükségletét, elkészíti a felvételhez kapcsolódó állaspályázatokat, fogadja a beérkező önéletrajzokat, lebonyolítja a meghallgatásokat.

A Személyügyi Iroda kb. 370-400 főállású munkavállaló, 150-160 fő megbízásos/tiszteletdíjas személyügyi iratát kezeli, ügyintézi a be – és kiléptetéseket, emellett gondoskodik a megfelelő munkaerő pótlás megszervezéséről, a hirdetések megjelentetéséről, állásinterjúk és felvételi meghallgatások lebonyolításáról. Igény esetén oktatásokat szervez, statisztikai és egyéb adatokat szolgáltat a Társaság személyügyi állományáról. Még 2018. év folyamán az iroda elvégezte a társaság munkaügyi dokumentumainak egységesítését, korszerűsítését, minden anyag elektronikusan van kezelve.

A 2023. év ismét nehezítette a terület feladatellátását azzal, hogy a megemelkedett fluktuáció többletfeladatokat generál a toborzás, be – és kiléptetéssel kapcsolatos feladatok kapcsán.

Bér – és TB elszámolási Iroda: Elkészíti a szükséges nyilvántartásokat, igazolásokat, és egyéb dokumentumokat, elvégzi a társaság bérelszámolási feladatait, munkabér előlegek, letiltások számfejtését utalását, intézi az adók és járulékok határidőben történő megfizetését, adatszolgáltatási és bejelentési kötelezettségek megtételét. 2023. évtől a cafeteria ügyintézés is a Bér – és TB elszámolási irodához tartozik.

Ellátja a TB kifizetőhely működtetésével kapcsolatos feladatokat, mind a főállású és megbízási szerződéses, mind pedig a közfoglalkoztatottak és alkalmi munkavállalók részére. A személyügy és a bérszámfejtés közös rendszerben dolgoznak, amelyből minden szükséges kimutatás kinyerhető a munkáltató, munkavállalók és külső szervek részére.

A fluktuáció természetesen e területen is jelentős többletmunkát okoz.

A központi költségek elszámolása:

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	48,0	összesen	45,58

Kompenzáció:

irányítás

2022. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	174 581 292
- alkalmazottak bére	135 022 508
- megbízási díjak	19 390 644
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	20 168 140
<i>Dologi kiadások</i>	188 779 167
- beszerzések	8 428 605
- közüzemi díjak	3 306 815
- szolgáltatások	97 073 677
- adók, befizetések, értékesítési leírás	79 970 070
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	363 360 459

2023. terv	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	192 272 139
- alkalmazottak bére	151 960 205
- megbízási díjak	18 007 820
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	22 304 114
<i>Dologi kiadások</i>	194 142 000
- beszerzések	11 053 000
- közüzemi díjak	5 638 000
- szolgáltatások	90 950 000
- adók, befizetések, értékesítési leírás	86 501 000
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	386 414 139

2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	197 993 480
- alkalmazottak bére	156 734 605
- megbízási díjak	19 510 644
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	21 748 231
<i>Dologi kiadások</i>	221 344 128
- beszerzések	5 381 811
- közüzemi díjak	7 529 584
- szolgáltatások	108 566 232
- adók, befizetések, értékesítési leírás	99 866 501
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	419 337 608

gazdasági

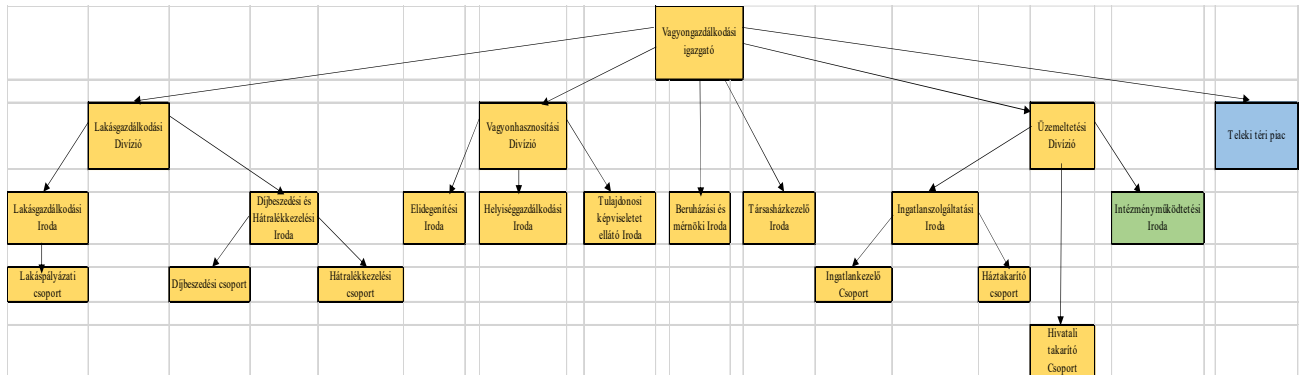
2022. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	203 970 454
- alkalmazottak bére	173 241 054
- megbízási díjak	8 075 463
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	22 653 937
<i>Dologi kiadások</i>	17 511 780
- beszerzések	1 996 564
- közüzemi díjak	2 955 572
- szolgáltatások	10 632 927
- adók, befizetések, értékesítési leírás	1 926 717
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	221 482 234

2023. terv	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	213 387 880
- alkalmazottak bére	186 014 415
- megbízási díjak	2 512 872
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	24 860 593
<i>Dologi kiadások</i>	33 303 000
- beszerzések	2 972 000
- közüzemi díjak	6 257 000
- szolgáltatások	21 764 000
- adók, befizetések, értékesítési leírás	2 310 000
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	246 690 880

2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	238 546 514
- alkalmazottak bére	209 810 033
- megbízási díjak	2 512 872
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	26 223 609
<i>Dologi kiadások</i>	16 720 302
- beszerzések	4 743 866
- közüzemi díjak	2 886 806
- szolgáltatások	6 784 634
- adók, befizetések, értékesítési leírás	2 304 996
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	255 266 816

Vagyongazdálkodási Igazgatóság

Szervezeti felépítés



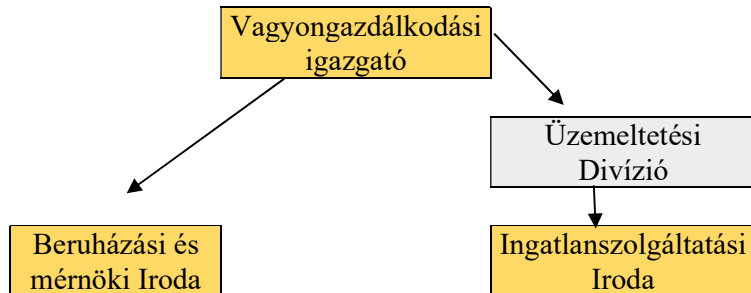
Vagyongazdálkodási szakfeladat: Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások, nem lakáscélú helyiségek hasznosításával, elidegenítésével, fenntartási, üzemeltetési, karbantartási feladataival foglalkozó terület, amely a közszolgáltatási szerződés alapján az alábbi részfeladatok ellátásával foglalkozik:

1. Műszak, ingatlanszolgáltatás
2. Lakásgazdálkodás
3. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok hasznosítása
4. Elidegenítés
5. Háztakarítás
6. Társasházi tulajdonosi képviselő
7. Piaci feladat: társasházi közös képviselő

Az egyes szakterületek feladatait az alábbiakban részletezzük.

Az Önkormányzat költségvetésében a 21105.címen jelennek meg azok a bevételek és a kiadások, melyek nem kompenzációként kerülnek kifizetésre a JGK részére, hanem külön soron szerepelnek a költségvetésben, ezeket adott szakmai területnél külön bemutatjuk. Szintén külön szerepelnek azok a tételek, amelyeket költségterítésként fizet az Önkormányzat, ezekre a kiadásokra a JGK saját nevében köt szerződést, kifizeti azokat, majd továbbszámolja az Önkormányzat felé (pl. karbantartási, üzemeltetési kiadások, melyek a kompenzációs táblázatban külön munkalapon szerepelnek, adott szakterületnél kitérünk ezek bemutatására).

1. Műszak, ingatlan szolgáltatás:



Ide tartozik egyrészt a Beruházási és Mérnöki Iroda, illetve az Üzemeltetési divízió alatt működő Ingatlanszolgáltatási Iroda. A JGK műszaki területe javaslatot készít az Önkormányzat beruházásaira, igény esetén közreműködik az Önkormányzat intézményeinek és a Polgármesteri Hivatal beruházásainak, felújításainak előkészítésében. Ellátja a tervezéssel, műszaki ellenőrzéssel kapcsolatos feladatokat.

Előkészíti a beszerzési és közbeszerzési eljárásokhoz szükséges műszaki dokumentációt, közreműködik a benyújtott ajánlatok szakmai értékelésében. Javaslatot tesz az önkormányzati épületek bontására, részleges bontására, felújítására.

Káresemények esetén intézkedik a statikai vizsgálat elkészítéséről. Javaslatot tesz az önkormányzati utak felújítására, elvégzi a műszaki ellenőrzési feladatokat.

Az ingatlan szolgáltatási feladatok kiterjednek az Önkormányzat tulajdonában álló – nem közfeladatellátás céljára hasznosított – ingatlanállománnyal kapcsolatos kezelői, egyéb bérbeadói feladatokra. E körben elvégzésre kerülnek az épületek állagmegóvásával kapcsolatos feladatok, a lakásokban végzendő, bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási feladatok, a telkek karbantartása, fűnyírás, gazirtás, javítási feladatok, szükség szerint a felhalmozott szemét és lomok elszállítása, az épület takarítási, fenntartási feladatainak ellátása, bérbeadói nyilatkozatok kiadása, előterjesztések készítése.

Az iroda nyilvántartja a rábízott önkormányzati vagyonnal kapcsolatos adatokat, felméri, megrendeli, átveszi a szükséges karbantartási körbe tartozó munkákat. Elvégzi a bérlemény-ellenőrzéseket, rögzíti a hibabejelentéseket, intézkedik azok rendezése érdekében. Szervezi az oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekevédelmi intézmények gyorsszolgálati és karbantartási tevékenységét. Részt vesz a végrehajtási eljárások lebonyolításában, hagyatéki és felszámolási ügyekben.

Beruházási és Mérnöki Iroda feladatai

Az Iroda jelenleg 3 főállású mérnökkel és 1 fő – az eseti helyzetek kezelésére, megbízási szerződéssel rendelkező – statikus szakértővel, valamint 1 fő – a közterületi beruházási feladatok ellátására szintén megbízási szerződéssel rendelkező – mérnök közreműködésével látja el a feladatait.

- Elvégzi a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal (bölcsődék, óvodák, szociális intézmények, idősklubok, idősotthon, ÉNO, JSzSzGyk egyéb intézményeinek, háziorvosi rendelők) kapcsolatos tervezési, felújítási, beruházási feladatok bonyolítását, koordinálását, valamint műszaki ellenőri feladatait. Eljár az ÉTDR és Elektronikus építésnapló rendszer feladatellátásokban.
- Javaslatot készít az Önkormányzat felé az elvégzendő beruházásokról és javaslatot tesz egyes kerületi fejlesztésekre.

- Az Iroda kiemelt feladatai közé tartozik a bizottsági vagy Képviselő-testületi döntés értelmében a Társaság feladatellátásába utalt önálló önkormányzati projektek terveztetése, bonyolítása, műszaki ellenőrzése, azok szakmai teljesítésigazolása és dokumentálása. Az elvégzendő feladat jellegétől függően költségvetések, szakvélemények készítése/készíttetése, hatósági engedélyek beszerzése.
- Az iroda előkészíti a közbeszerzéshez szükséges műszaki dokumentációt, valamint műszaki szempontból véleményezi a Működési és Beszerzési Iroda által előkészített vállalkozási szerződés és megbízási szerződés tervezetét.
- Az Iroda felújítási/beruházási javaslatot dolgozott ki az Önkormányzat 2023. évi költségvetés tervezéséhez. A javaslat címesíti a homlokzat, függőfolyosó, tető, tűzfal, földem, elektromos és gépészeti, illetve egyéb beruházás tekintetében felújításra érdemes lakóházakat, kiemelt figyelmet fordít a műszaki, gazdaságossági, vagy egyéb indok miatt bontásra javasolt lakóházakra.
- Tevékenységi körébe tartozik a lakóépületeken az épületszerkezetek statikai jellegű problémáinak kivizsgálása, elhárítása, életveszélyes állapot megszüntetése iránt azonnali sürgős intézkedések megtételének kezdeményezése.
- Együttműködik a Társaság divízióival, irodáival. Szakmai támogatást nyújt elsősorban az Ingatlanszolgáltatási Iroda részére műszaki és vagyongazdálkodási, adott esetekben karbantartási feladatok ellátása során, megkeresésre állást foglal a lakások, helyiségek és épületek karbantartása során felmerülő mérnöki kérdésekben az adott ingatlan üzemszerű működésének fenntartása céljából.
- Véleményezi az önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek bérbe adhatóságát, elidegeníthetőségét, valamint a társasházi alapítások dokumentációját.
- Ellátja a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közutakkal kapcsolatos tervezési, felújítási, beruházási feladatok bonyolítását, koordinálását.
- Javaslatot készít az Önkormányzat felé az elvégzendő beruházásokról.
- Irányítja az Önkormányzat közútjainak felújításával kapcsolatos feladatokat, beruházásokat, elvégzi, elvégezteti a műszaki ellenőrzést.
- Teljesíti a szakmai területéhez tartozó szükséges adatszolgáltatásokat.
- Együttműködik a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeivel.

A Beruházási és Mérnöki iroda közreműködik egyes kiemelt (projektszemléletű) kerületfejlesztési elképzelések lebonyolításában:

I. Lakóingatlanok fejlesztése:

„Bérlakás felújítás keretszerződés 2022-2024”

Az év első felében Önkormányzat által kötött külsős tervezői keretszerződés keretében közel 90 lakás felújítását célzó terveztetés felügyeletét látta el az Iroda.

A tervek alapján az év folyamán 75 lakás kivitelezését rendelte meg az Önkormányzat, Az összes lakás munkába adása megtörtént, év végéig 32 felújított lakás átvétele az Iroda felügyelete alatt lezárult.

II. Épületszerkezeti felújítások kivitelezése:

„JVÖ bérház felújítása” kivitelezés műszaki ellenőrzés, még a félév lezárta előtt elindult, ezen belül: *Építészeti épületszerkezeti felújítás I. (4 bérház)*

III. rész:

- Kisfaludy u. 7. romos épületrész bontás,
- Rigó u. 4. lakóépület tetőfelújítás, lépcsőházi dúc kiváltás, tűzfal javítás,
- Tömő u. 5. lakóépület tetőfelújítás,
- Bezerédi u. 6. lakóépület gombafertőzött zárófödém csere, (a lakókihelyezések szükségessége miatt ezen épület várható kezdése 2024. első félév)

„Építészeti épületszerkezeti felújítás II. (4 bérház)”

IV. rész:

- Illés u. 19. lakóépület tető és tűzfal felújítás,
- Práter u. 75. lakóépület tetőfelújítás
- Tömő u. 56. lakóépület tetőfelújítás, lépcsőházi dűc kiváltás,
- Vajdahunyad u. 24. lakóépület tető és tűzfal felújítás,

Bérházfelújítás II JVÖ

IV. rész:

– Kőrös utca 28., Nap utca 21. utcai homlokzat-felújítás a 2023. 12.13-i vállalkozási szerződés kötéssel 2024. tavaszi munkakezdéssel indul.

Bérházfelújítás II JVÖ

II. rész:

- Kőrös u. 10. tetőfelújítás 2023. november 29-i munkakezdéssel elkezdődött.

„Elektromos fővezeték felújítás (4 bérház)”

I. rész:

- Lujza utca.15. elektromos fővezeték felújítás,
- Nagytemplom utca 5. elektromos fővezeték felújítás,
- Nap utca 21. elektromos fővezeték felújítás,
- Víg utca 4. elektromos fővezeték felújítás.

A kivitelezés az év végével elkészült, nettó 47.317.647,- Ft értékben.

A felújítások kapcsán az iroda tervezést segítő, közbeszerzési szakértő és a teljeskörű műszaki ellenőri feladatokat látta és látja el.

III. Épületszerkezeti felújítások terveztetése:

Elkészült tervek:

- Lujza u. 8. tűzfal alapmegerősítés terveztetése.
- Kőrös u. 28. homlokzat,
- Kőrös u. 28. salakbeton födémek statikai vizsgálata,
- Nap u. 21. homlokzat,
- Tömő u. 56. homlokzat,
- Dugonics u 11. elektromos fővezeték felújítás,
- Kisfaludy u 5. elektromos fővezeték felújítás,
- Kőrös u 28. elektromos fővezeték felújítás,
- Magdolna u 6. elektromos fővezeték felújítás,
- Bérházbontás terveztetés során műszaki felügyelet ellátása az
- Illés u. 19 hátsó épületrész
- Kisfaludy u. 5. hátsó épületrész
- Kőrös u. 10. hátsó épületrész
- Sárkány 12.b
- Szigony 39.
- Tömő u. 17.

IV. Egyéb terveztetés:

- Hős u. 1., Tisztes u. 7., lakóépületeket és játszóteret érintő elektromos energiaellátás felújítás tervezése 2023.12.01-én elkezdődött.

V. Intézményi beruházások:

- Baross u. 111.b. szám alatt a Napvirág tagóvoda udvar felújítás - műszaki ellenőri feladat, 2024. első negyedévi befejezéssel.
- Csobánc utca 5. Mackóvár tagóvoda főépület homlokzat és emeleti rész belső felújítás - műszaki ellenőri feladat, befejeződött 2023.10.03-i dátummal.
- Szűz utca 2. Százszorszép tagóvoda új épületrész építéssel, játszóudvar felújítással - műszaki ellenőri feladat, 2024. első negyedévi befejezéssel.
- Tolnai Lajos u. 19. Tücsök-lak Bölcsőde lapostető szigetelés és udvari csapadékvíz elvezetés felújítás - műszaki ellenőri feladat, befejeződött 2023.07.28-i dátummal.
- Százados út 1. szám alatti Fecsegő-típegők Bölcsőde játszóudvarának felújítás - műszaki ellenőri feladat, befejeződött 2023.10.13-i dátummal.

VI. Közterületi beruházások:

Az Iroda műszaki ellenőri feladatokat lát el:

- Práter, Tömő, Leonard da Vinci utcák megújítása - műszaki ellenőri feladat - 2024. első negyedévi befejezéssel.
- Teleki tér Köz WC kialakítása Józsefváros I. - műszaki ellenőri feladat, befejeződött 2023.10.25-i dátummal.
- Koszorú utca 26. sarokkert kialakítása – terv felülvizsgálat, és kivitelezés műszaki ellenőrzése feladat - 2024. első negyedévi befejezéssel.
- Horváth Mihály tér felújítás I. ütem - műszaki ellenőri feladat - 2024. első negyedévi befejezéssel.
- Népszínház utca – Alföldi utca – Vay Ádám utcai csomópont komplex átépítés műszaki ellenőrzése feladat - 2024. első negyedévi befejezéssel.

VEKOP. közterületi projektek:

- Kőrös utca 4/b. közösségi kert kialakítása – terv felülvizsgálat, és kivitelezés, műszaki ellenőrzése befejeződött 2023.11.27-i dátummal.
- Kálvária téren sporteszközök és ivókút telepítés 1. rész - LAPPSET PANNA ARÉNA telepítés, műszaki ellenőrzése befejeződött 2023.10.06-i dátummal.
- Kálvária téren sporteszközök és ivókút telepítése 2. rész - Teq One teqball asztal telepítés, műszaki ellenőrzése befejeződött 2023.08.11-i dátummal.
- Kálvária téren sporteszközök és ivókút telepítése 3. rész – Kálvária téren kutya futtatóban ivókút kiépítése, műszaki ellenőrzése befejeződött 2023.10.11-i dátummal.

Ingatlanszolgáltatási Iroda feladatai

Az Iroda kizárólagosan önkormányzati tulajdonban álló épületek, lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint a Társasházakban lévő önkormányzati albetétek teljes körű kezelését látja el.

Az ingatlanszolgáltatási feladatok kiterjedtek az Önkormányzat tulajdonában álló – nem közfeladatellátás céljára hasznosított – ingatlanállománnyal kapcsolatos kezelői, egyéb bérbeadói feladatokra. E körben elvégzésre kerültek az épületek állagmegóvásával kapcsolatos feladatok, a lakásokban végzendő, bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási feladatok, a telkek karbantartása, fűnyírás, gazirtás, javítási feladatok, a felhalmozott szemét és lomok elszállítása, az épület takarítási, fenntartási feladatainak ellátása, bérbeadói nyilatkozatok kiadása, előterjesztések készítése.

Az iroda kezelte az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos adatokat, változásokat, felmérte, megrendelte, szükséges karbantartási körbe tartozó munkálatokat. Elvégezte a bérlemény-ellenőrzéseket. Rögzítette a hibabejelentéseket és intézkedett azok rendezése érdekében.

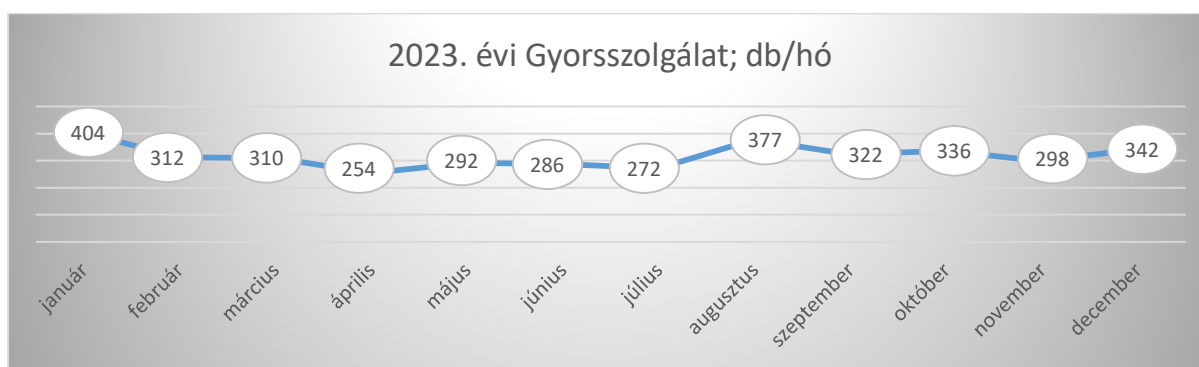
Szervezte az oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekevédelmi intézmények gyorsszolgálati és karbantartási tevékenységét. Részt vett a végrehajtási eljárások lebonyolításában, hagyatéki és felszámolási ügyekben.

Épületek karbantartása és üzemeltetése

2023. év folyamán a lakossági bejelentések alapján és a bérleményellenőrzések, valamint az épület szemlék alapján folyamatosan rögzítettük és megrendeltük az épületekben keletkezett hibák kijavítását. Ezek általában gyorsszolgálati azonnali beavatkozást igénylő feladatok (életveszély-elhárítás, csörepedés, dugulás, épület elektromos hálózatán keletkezett hibák stb.) voltak.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő épületek, albetétek esetében a gyorsszolgálati hibaelhárításra, karbantartásra és üzemeltetésre vonatkozóan a jelenleg érvényben lévő, az Önkormányzat nevében és megbízásából a JGK és az ÉPKAR Zrt. között létrejött vállalkozási szerződés az irányadó.

Gyorsszolgálati feladatok (2023.01.01 – 2023.12.31.):



Az alábbi táblázat azt mutatja, hogy havonta, illetve tárgyhónapig göngyöltve mennyi volt a gyorsszolgálati feladatok elvégzett költsége.

Hónap	Darabszám	Nettó	Bruttó	Bruttó görgetett:	Bruttó havi átlag:
január	404	17 926 590 Ft	22 766 769 Ft	22 766 769 Ft	22 766 769 Ft
február	312	12 278 465 Ft	15 593 651 Ft	38 360 420 Ft	19 180 210 Ft
március	310	13 008 548 Ft	16 520 856 Ft	54 881 276 Ft	18 293 759 Ft
április	254	10 864 069 Ft	13 797 368 Ft	68 678 643 Ft	17 169 661 Ft
május	292	13 207 861 Ft	16 773 983 Ft	85 452 627 Ft	17 090 525 Ft
június	286	13 203 008 Ft	16 767 820 Ft	102 220 447 Ft	17 036 741 Ft
július	272	9 372 911 Ft	11 903 597 Ft	114 124 044 Ft	16 303 435 Ft
augusztus	377	16 420 120 Ft	20 853 552 Ft	134 977 596 Ft	16 872 200 Ft
szeptember	322	12 391 130 Ft	15 736 735 Ft	150 714 332 Ft	16 746 037 Ft
október	336	12 609 670 Ft	16 014 281 Ft	166 728 612 Ft	16 672 861 Ft
november	298	11 412 360 Ft	14 493 697 Ft	181 222 310 Ft	16 474 755 Ft
december	342	12 879 684 Ft	16 357 199 Ft	197 579 508 Ft	16 464 959 Ft

A karbantartási és üzemeltetési feladatok az épület folyamatos üzemeltetése szempontjából nélkülözhetetlenek, de szervezhetők egyéb szakipari munkálatok, továbbá azok a nagyobb volumenű javítási feladatok, amelyek meghaladják a gyorsszolgálati feladatellátást.

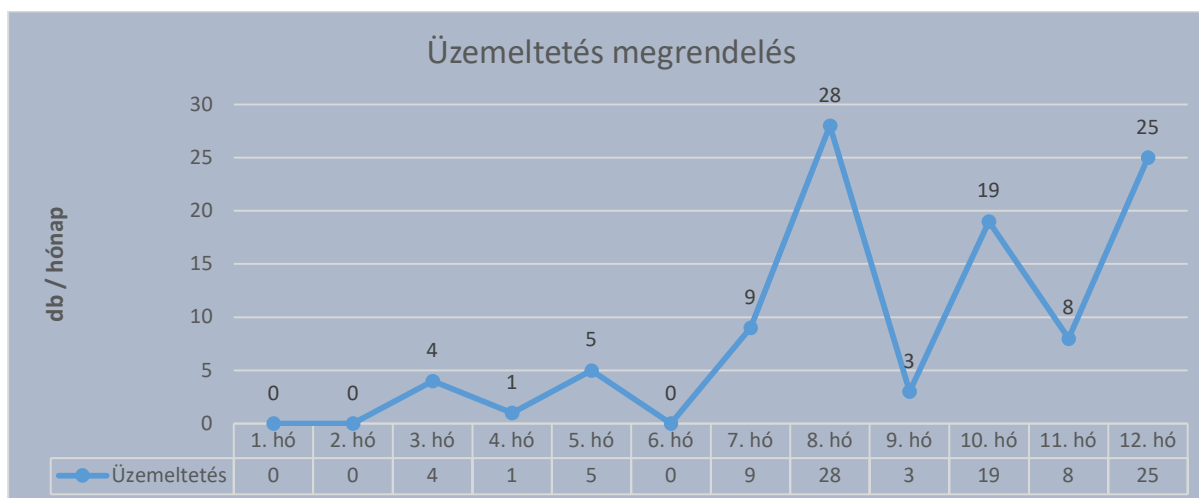
Az irodához érkezett műszaki hibabejelentések fogadását követik a helyszíni szemlék, amelyeknél szükség esetén megrendeltük az azonnali hibaelhárítást.

Karbantartási és üzemeltetési munkálatok megrendelése az önkormányzati ingatlanokra a 2023. évben:



Az alábbi táblázat bemutatja, hogy havonta, valamint tárgyhónapig göngyöltve mennyi volt a karbantartási feladatok elvégzett költsége, és mi volt az elvégzett karbantartási költségek bruttó átlaga (1 karbantartás átlagosan mennyibe került). A táblázatban csak az ÉPKAR által elvégzett karbantartások szerepelnek, az egyéb (gépészeti, kaputelefon, felvonó stb.) karbantartások nem.

2023. év	karbantartás db	össz+	Bruttó összegben:	össz+	Br. átlag összeg / karbantartás:	össz+
1. hó	12	12	4 491 248 Ft	4 491 248 Ft	374 271 Ft	374 271 Ft
2. hó	16	28	13 208 284 Ft	17 699 532 Ft	825 518 Ft	632 126 Ft
3. hó	24	52	14 052 635 Ft	31 752 167 Ft	585 526 Ft	610 619 Ft
4. hó	22	74	22 939 413 Ft	54 691 580 Ft	1 042 701 Ft	739 075 Ft
5. hó	21	95	14 445 868 Ft	69 137 448 Ft	687 898 Ft	727 763 Ft
6. hó	11	106	18 688 467 Ft	87 825 915 Ft	1 698 952 Ft	828 546 Ft
7. hó	20	126	10 241 443 Ft	98 067 358 Ft	512 072 Ft	778 312 Ft
8. hó	15	141	25 570 315 Ft	123 637 673 Ft	1 704 688 Ft	876 863 Ft
9. hó	23	164	31 218 754 Ft	154 856 427 Ft	1 357 337 Ft	944 247 Ft
10. hó	33	197	17 580 667 Ft	172 437 094 Ft	532 747 Ft	875 315 Ft
11. hó	39	236	29 602 820 Ft	202 039 914 Ft	759 047 Ft	856 101 Ft
12. hó	54	290	32 153 588 Ft	234 193 502 Ft	595 437 Ft	807 564 Ft
ÖSSZESEN:	290		234 193 502 Ft			



Az alábbi táblázat megmutatja, hogy havonta, illetve tárgyhónapig göngyölítve mennyi volt az üzemeltetési feladatok elvégzett költsége, és mi volt az elvégzett üzemeltetések bruttó átlaga (1 üzemeltetés átlagosan mennyibe került).

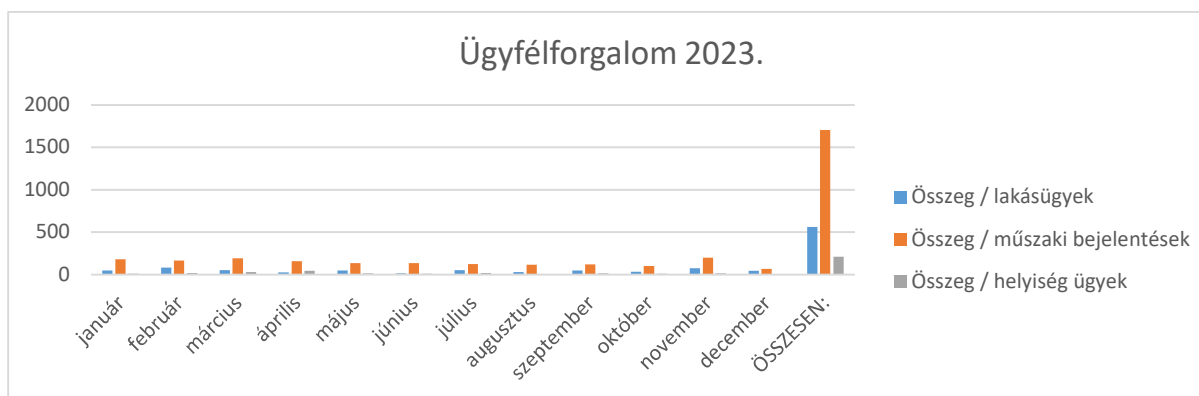
2023.év	üzemeltetés db	össz+	Bruttó összegben:	össz+	átlag összeg:	össz+
1. hó	0	0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
2. hó	0	0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
3. hó	4	4	196 378 Ft	196 378 Ft	49 095 Ft	49 095 Ft
4. hó	1	5	76 200 Ft	272 578 Ft	76 200 Ft	54 516 Ft
5. hó	5	10	865 210 Ft	1 137 788 Ft	173 042 Ft	113 779 Ft
6. hó	0	10	0 Ft	1 137 788 Ft	0 Ft	113 779 Ft
7. hó	9	19	718 058 Ft	1 855 846 Ft	79 784 Ft	97 676 Ft
8. hó	28	47	3 084 513 Ft	4 940 359 Ft	110 161 Ft	105 114 Ft
9. hó	3	50	585 465 Ft	5 525 824 Ft	195 155 Ft	110 516 Ft
10. hó	19	69	1 712 722 Ft	7 238 546 Ft	90 143 Ft	104 906 Ft
11. hó	8	77	868 350 Ft	8 106 896 Ft	108 544 Ft	105 284 Ft
12. hó	25	102	2 133 788 Ft	10 240 684 Ft	85 352 Ft	100 399 Ft
ÖSSZESEN:	102		10 240 684 Ft			

Az iroda dolgozói egész évben a folyamatos kapcsolattartás érdekében 0-24 órás telefonos ügyeletet tartottak, indokolt esetben a helyszínen intézkedtek.

Az iroda feladatai közé tartozik (szükség szerint) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal fogadóóráin való részvétel.

Az iroda gondoskodik az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakások, helyiségek üzemszerű állapotának fenntartása, üzemeltetéséről. Kiemelten a épületek szerkezeteinek, gépészeti berendezéseinek folyamatos karbantartásáról annak érdekében, hogy a lakás és helyiségbérlők részére a szerződés szerinti használati feltételek teljesüljenek. Feladatkörébe tartozik minden olyan feltétel biztosítása, amely a közművek részére a lakossági szolgáltatásokhoz szükséges (Elmű-Émász Energiaszolgáltató Zrt, Fővárosi Csatornázási Művek, Fővárosi Kéményseprőipari Zrt, Fővárosi Gázművek Zrt, Díjbeszedő Holding Zrt., Fővárosi Közterület fenntartó Zrt.) a közmű csoport feladatellátásában teljesítettük.

Az egyes ingatlantípusokhoz kapcsolódó ügyfélforgalom alakulása éves szinten:



JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT / ÜGYFÉLFORGALOM Budapest, VIII. Tavaszmező u. 2.				
2023	lakásügyek	műszaki bejelentések	helyiség ügyek	összesen
január	51	183	14	248
február	83	163	18	264
március	55	193	30	278
április	28	158	43	229
május	48	136	16	200
június	15	136	14	165
július	54	126	18	198
augusztus	30	117	5	152
szeptember	46	121	17	184
október	32	100	12	144
november	75	199	17	291
december	45	70	7	122
ÖSSZESEN:	562	1702	211	2475

Dugonics utca 14., 16., Kőrös utca 11. ingatlanok kiürítése

A 2022. évben értékesített épületek vonatkozásában az iroda munkatársai 2023. év folyamán elkészítették a cserelakások felújítására vonatkozó költségbecsléseket, amelyek a felújításra vonatkozó közbeszerzési eljárás műszaki tartalmát képezték. A felújítás során a munkaterületeket átadták a kivitelező részére, megindították a felújítások elkészültének ütemében a közművek lezárására vonatkozó eljárásokat, biztosították a mérőórák leszerelését, visszavették a munkaterületet.

A bérlőket az épületből az új bérleményekbe átköltöztették, majd a teljesen üres épületet (2024. február 28-án) átadták a vevő részére. Sajnos a közműszolgáltatók átszervezése miatt a közművek lezárása nem a korábbi megszokott menetben zajlott, több nehézség is adódott, a szokásosnál hosszabb idő alatt sikerült a teljes ügymenetet lezárni.

Egyéb, egyedi feladatok ellátása

2023. év folyamán elvégzett bérlemény ellenőrzések száma:

2023. évi bérlemény ellenőrzések	Ingyatlankezelő Csoport	Bérlemény Ellenőrzési Csoport	Összesen:
Sikeres (ellenőrzés, birtokba adás és vétel):	1827	1074	2901
Sikertelen:	531	738	1269

2023. évi bérlemény ellenőrzések havi bontásban:			
Január			
Sikeres:	125	62	187
Sikertelen:	39	104	143
Összesen:	164	166	330
Február			
Sikeres:	138	82	220
Sikertelen:	33	61	94
Összesen:	171	143	314
Március			
Sikeres:	110	95	205
Sikertelen:	39	57	96
Összesen:	149	152	301
Április			
Sikeres:	106	69	175
Sikertelen:	43	18	61
Összesen:	149	87	236
Május			
Sikeres:	130	78	208
Sikertelen:	39	50	89
Összesen:	169	128	297
Június			
Sikeres:	151	111	262
Sikertelen:	40	55	95
Összesen:	191	166	357
Július			
Sikeres:	168	83	251
Sikertelen:	42	51	93
Összesen:	210	134	344
Augusztus			
Sikeres:	161	62	223
Sikertelen:	75	32	107
Összesen:	236	94	330
Szeptember			
Sikeres:	182	61	243
Sikertelen:	42	98	140
Összesen:	224	159	383
Október			
Sikeres:	176	102	278
Sikertelen:	35	75	110
Összesen:	211	177	388
November			
Sikeres:	232	178	410
Sikertelen:	85	83	168
Összesen:	317	261	578
December			
Sikeres:	148	91	239
Sikertelen:	19	54	73
Összesen:	167	145	312

2023. évi mellékvízmérő óra szerelések:

A 2023. év során folytatódott az üres lakásokban, helyiségekben, valamint a szociális jellegű bérlakásokban a mellékvízmérő órák cseréje. Az év folyamán 92 ingatlanban lett új óra telepítve, vagy cserélve.

A szerelési számlák végösszege: **2.686.075,-Ft**

Lakógyűlések lebonyolítása:

Az iroda közreműködésével 2023. évben az alábbi 11 db épületben került sor lakógyűlések tartására:

sor-szám	Dátum	Cím	Lakógyűlés oka
1.	2023.09.04.	Kőrös utca 28.	homlokzat felújítás
2.	2023.09.18.	Vay Ádám utca 6.	vízvezeték, szennyvíz, pince
3.	2023.09.25.	Diószegi Sámuel utca 18.	DIÓ2030 miatti kiürítés
4.	2023.09.26.	Diószegi Sámuel utca 20.	DIÓ2030 miatti kiürítés
5.	2023.10.09.	Diószegi Sámuel utca 24-26-28.	DIÓ2030 miatti kiürítés
6.	2023.10.16.	Diószegi Sámuel utca 22.	DIÓ2030 miatti kiürítés
7.	2023.10.24.	Vajdahunyad utca 24.	tetőfelújítás átadás előtti bejárás a lakókkal
8.	2023.10.25.	Illés utca 19.	tetőfelújítás átadás előtti bejárás a lakókkal
9.	2023.10.26.	Rigó utca 4.	tetőfelújítás átadás előtti bejárás a lakókkal
10.	2023.10.31.	Százados út 3-13.	házi rend
11.	2023.11.06.	Lujza utca 8.	tűzfal megerősítés

- Önkormányzati tulajdonú épületek közül az alábbiakban lett a gázhálózat felújítva karbantartási keretből:

Kőrös utca 4A	14.689.661,-Ft
Sárkány utca 1.	6.752.760,-Ft
Kálvária utca 10.	8.155.050,-Ft

- Az Önkormányzat döntése alapján 2023. év folyamán 2 darab Otthon-felújítási támogatás pályázati felhívás került kiírásra, összesen 32.500.000,-Ft összegben.

A pályázati kiírás alapján az iroda lebonyolította az Otthon-felújítási támogatás iránti pályázatok feldolgozását. A 100 darab beérkezett pályázatot átvizsgálták, szükség esetén hiánypótlásra szólították fel a kérelmezőket. A minden szempontból megfelelő pályázatok a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé lettek terjesztve, elbírálás érdekében. 2023. év során 71 pályázó pályázata került elfogadásra összesen 23.560.000 Ft összegben. A támogatási szerződések megkötésre kerültek, az elkészült munkák egyes esetekben már átvételre kerültek, az elszámolás megtörtént, de nagyobb részben ez a folyamat 2024. évre áthúzódik.

A műszaki terület kompenzáció felhasználása a 2023. évre vonatkozóan:

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	36,0	összesen	32,36

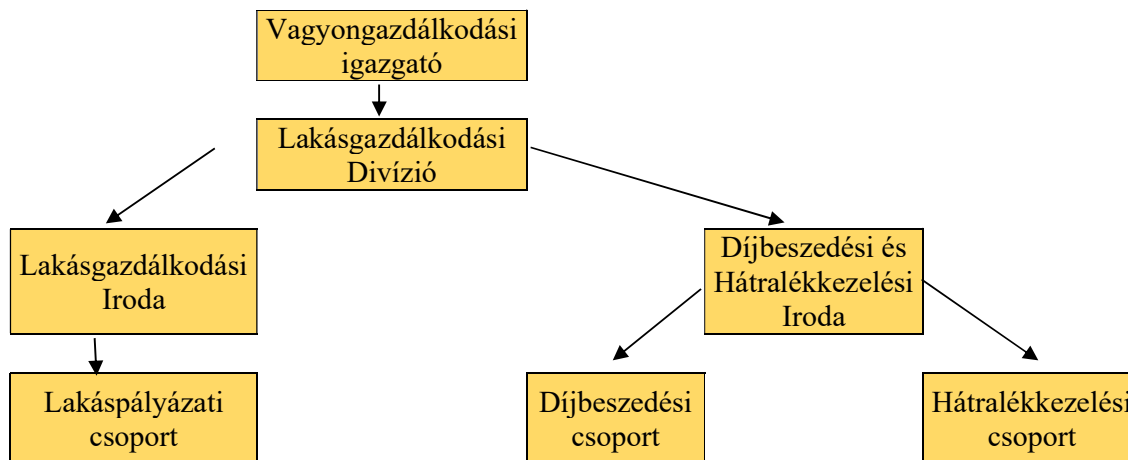
Kompenzáció:

2022. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	178 278 019
- alkalmazottak bére	149 664 581
- megbízási díjak	11 492 710
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	17 120 728
<i>Dologi kiadások</i>	62 047 319
- beszerzések	2 232 009
- közüzemi díjak	1 516 079
- szolgáltatások	55 793 487
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	2 505 744
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	240 325 338

2023. terv	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	259 785 051
- alkalmazottak bére	225 067 242
- megbízási díjak	4 301 839
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	30 415 970
<i>Dologi kiadások</i>	119 645 003
- beszerzések	2 848 571
- közüzemi díjak	4 989 786
- szolgáltatások	103 988 932
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	7 817 714
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	379 430 054

2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	287 807 320
- alkalmazottak bére	231 721 976
- megbízási díjak	28 383 500
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	27 701 844
<i>Dologi kiadások</i>	81 656 336
- beszerzések	5 067 684
- közüzemi díjak	3 428 311
- szolgáltatások	71 795 354
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	1 364 987
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	369 463 656

2. Lakásgazdálkodás:



A lakásgazdálkodási terület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásával, illetve hasznosításával kapcsolatos feladatokat látja el teljeskörűen. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló rendeletben meghatározottak alapján tulajdonosi döntést igénylő lakásügyeket előkészíti, majd a döntésben foglaltakat megfelelően végrehajtja, kiadja a bérbeadási hozzájárulásokat és nyilatkozatokat. Az Önkormányzat nevében előkészíti, megkötöti, valamint szükség esetén módosítja a bérleti/használati szerződéseket.

A lakásgazdálkodási iroda feladatai közé tartozik, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakás állománnyal kapcsolatos változásokat, a bérlőket, a használókat, a jogcím nélküli használókat és az üres lakásokat nyilvántartásban rögzítse, módosítsa. Egy héten, három napon személyes ügyfélfogadást tart. Kivizsgálja a szociális lakbér megállapítása iránt benyújtott kérelmeket, jogosultság esetén megállapítja a szociális helyzet alapján fizetendő lakbért. Részt vesz az épület kiürítésekkel kapcsolatban a bérlők kihelyezése ügyében. A lakásgazdálkodási iroda lakáspályázati csoportja előkészíti és lebonyolítja a bizottság által meghatározott típusú lakáspályázatokat.

A Díjbeszedési csoport végzi a lakberek és kapcsolódó külön szolgáltatási díjak számlázását és beszedését, nyilvántartják a bérlők folyószámláit. Kiadják a szükséges igazolásokat a lakbér folyószámlákról, ügyfélfogadási időben biztosítják a személyes egyeztetés lehetőségét az egyéni folyószámlákkal kapcsolatosan. Az Önkormányzat részére megküldjük a bevételekről, Áfáról szóló jelentéseket, analitikát.

A Hátralékkezelési csoport a bérlők felé fennálló hátralékos követelések kezelésével foglalkozik, felszólítják a hátralékba esett bérlőket a teljesítésre, kérelem esetén részletfizetési megállapodásokat kötnek, nyilvántartják azok teljesítését, illetve jogi segítséget vesznek igénybe a hátralékok beszedése érdekében.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások száma 2022. december 31. napján 4.116 db, míg a hasznosítottság mértéke 79,3 % volt. 2023. december 31. napján a teljes lakásállomány 4.084 db lakásból állt, melyek közül társasházi épületben 1.479 db lakás helyezkedik el, az Önkormányzat 100 %-os tulajdonát képező lakóépületben 2.605 db lakás található.

A tárgyév végén 898 db lakás állt üresen, így a teljes lakásállomány 78 %-a volt hasznosított.

A lakások 2023. év végén a lakásállomány komfortfokozat szerinti eloszlását az alábbi táblázat tartalmazza:

Komfortfokozat	Lakás (db)
összkomfortos	522
komfortos	2 427
félkomfortos	240
komfort nélküli	832
szükség- és egyéb komfortfokozatba nem sorolható	63
Mindösszesen:	4 084

Lakásbérbeadások 2023. évben

Közzszolgálati lakások:

A közzszolgálati lakásokkal kapcsolatban hozott 2020. évi polgármesteri döntés alapján, a BRFK VIII. kerületi kapitányság, a katasztrófavédelem, a Szent Kozma Egészségügyi Központ, valamint az Önkormányzat területén ellátási kötelezettséggel tevékenykedő gyermek-, felnőtt háziorvosok és védőnők részére biztosított lakások kivételével, amennyiben a lakás bármely okból megüresedik, a közzszolgálati jelleg automatikusan törlésre kerül. 2023. évben új közzszolgálati lakások kijelölésére nem került sor.

A hatályos rendelkezések alapján, amennyiben a bérlő munkaviszonya közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt szűnik meg, és 30 munkanapon belül ügyfél kéri a jogviszonya rendezését, úgy tulajdonosi döntéssel egy alkalommal legfeljebb egy évre újra megkötethető a szerződés, de azt követően a lakáshasználó további elhelyezésre nem tarthat igényt.

Amennyiben nyugdíjazás miatt szűnik meg a munkaviszony, úgy a tulajdonosnak lehetősége van a bérleti jogviszony rendezésére.

2023. év során 6 db közzszolgálati lakással kapcsolatosan született olyan döntés, melyeknél a bérlő munkaviszonya, ezáltal a bérleti jogviszonya megszűnt, és kérelemre, bizottsági döntés alapján bérleti jogviszonyt létesítettünk a lakás szolgálati jelleg törlése mellett.

A bérlők személyére vonatkozó munkáltatók részéről tett javaslatok és a Bizottság döntése alapján 8 db bérleti jogviszony jött létre meglévő közzszolgálati lakásra vonatkozóan.

Házfelügyelői lakások:

Házfelügyelői lakás új bérbeadására nem került sor 2023. évben. 1 db új házfelügyelői munkaviszony jött létre 2023. decemberében, mely alapján a bérleti szerződés a 2024. év elején született meg.

Minőségi lakáscserék:

A pályázaton kívüli minőségi lakáscserére vonatkozó szabályokat Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról 31/2022. (X.20.) önkormányzati rendelet szabályozza.

A tárgyévben összesen 20 db ilyen jellegű kérelem érkezett, ezek közül a kérelem benyújtását követően csupán 4 db esetben tettek a bérlők írásos nyilatkozatot a rendelet szabta feltételek vállalásáról, és több esetben a minőségi lakáscsere kérelem visszavonásra került illetve nem teljesíthető pályázaton kívül, mivel nagyobb lakásra vonatkozik a cserekérelem.

A pályázaton kívüli minőségi lakáscsere iránti kérelmek teljesítése, az önkormányzat rendelkezésére álló lakások számától és lakásgazdálkodási feladataitól függ, melyre tekintettel a minőségi lakáscsere igények teljesítésére határidőt nem tud vállalni a tulajdonos.

A 2023. évben 1 db pályázaton kívüli minőségi lakáscserében született bizottsági döntés.

Lakáspályázatok:

2023. év során a 2022. évben kiírt, de lezárásra csak 2023-ben került pályázatok, valamint a 2023-ben kiírt pályázatokkal kapcsolatos ügyintézkések zajlottak.

2022. évben kiírt pályázatok, melyek eredményének megállapítása 2023. év során történt meg			
pályázatok rövidített elnevezése	felújított/felújítandó lakások	meghirdetett lakások száma (db.)	Lakások száma, melyekre volt nyertes pályázó (db.)
II/2022. minőségi csere	felújítandó	10	5
III/2022.	felújított	10	10
Összesen:		20	15

1. A Bizottság 191/2022. (XI.08.) számú határozata alapján, 2022. november 9. – 2022. december 16. napja között, „II/2022.” típusú **minőségi csere** pályázat került meghirdetésre, józsefvárosi önkormányzati lakást bérlők részére, összesen **10 darab felújítandó bérlakásra, felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítás nélkül, költségelvű lakbér** megfizetése mellett, melyre 21 fő pályázótól összesen 31 db pályázati ajánlat érkezett.

10 db lakás közül 3 lakásra nem érkezett pályázati ajánlat, két lakás esetében pedig a benyújtott pályázati ajánlatok mindegyike érvénytelen volt. Az eredményközlésre meghatározott határidő a Bizottság 51/2023. (III.07.) számú határozata alapján 2023. április 12. napjáig meghosszabbításra került, majd a 80/2023. (IV.04.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.

2. A Bizottság 192/2022. (XI.08.) számú határozata alapján, 2022. november 9.–2022. december 16. között, „III/2022.” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére **költségelvű bérleti díj előírása mellett**, összesen **12 darab felújított bérlakásra**, melyre 259 fő pályázótól összesen 487 db pályázati ajánlat érkezett. A meghirdetett 10 db lakás mindegyikére érkezett érvényes pályázati ajánlat. Az eredményközlési határidő a Bizottság 52/2023. (III. 07.) számú határozata szerint 2023. április 12. napjáig meghosszabbításra került, majd a 81/2023. (IV.04.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.

2023. évben kiírt pályázatok			
pályázatok rövidített elnevezése	felújított/felújítandó lakások	meghirdetett lakások száma (db)	Lakások száma, melyekre volt nyertes pályázó (db)
I/2023.	felújított	7	7
II/2023.	felújított	4	4
III/2023.	felújítandó	6	5
IV/2023.	felújítandó	8	8
V/2023.	60%-ban felújított	5	5
VI/2023.	60%-ban felújított	6	5
Összesen:		36	34

1. A Bizottság 87/2023. (V.02.) számú határozata alapján, 2023. május 3. – 2023. június 3. napja között, „**I/2023. felújított lakások**” megnevezésű bérlakás pályázat került meghirdetésre, lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére, összesen **7 darab felújított bérlakásra, költségelvű lakbér** megfizetése mellett, melyre 108 fő pályázótól összesen 209 db pályázati ajánlat érkezett. A meghirdetett 7 lakás mindegyikére érkezett érvényes pályázati ajánlat. A Bizottság a 193/2023. (IX.06.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.
2. A Bizottság 88/2023. (V.02.) számú határozata alapján, 2023. május 3. – 2023. június 3. napja között, „**II/2023. felújított lakások 60 év felettiek számára**” megnevezésű bérlakás pályázat került meghirdetésre, lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére, összesen **4 darab felújított bérlakásra, költségelvű lakbér** megfizetése mellett, melyre 39 fő pályázótól összesen 75 db pályázati ajánlat érkezett. A meghirdetett 4 lakás mindegyikére érkezett érvényes pályázati ajánlat. A Bizottság a 194/2023. (IX.06.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.
3. A Bizottság 89/2023. (V.02.) számú határozata alapján, 2023. május 3. – 2023. június 3. napja között, „**III/2023. felújítandó lakások gyermeküket egyedül nevelő szülők számára**” megnevezésű bérlakás pályázat került meghirdetésre, lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére, összesen **6 darab felújítandó bérlakásra, felújítási kötelezettséggel, költségelvű lakbér** megfizetése mellett, melyre 10 fő pályázótól összesen 18 db pályázati ajánlat érkezett. A meghirdetett 6 lakás közül 1 lakásra nem érkezett érvényes pályázati ajánlat. A Bizottság a 195/2023. (IX.06.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.
4. A Bizottság 90/2023. (V.02.) számú határozata alapján, 2023. május 3. – 2023. június 3. napja között, „**IV/2023. felújítandó lakások 1-2 fős háztartások részére**” megnevezésű bérlakás pályázat került meghirdetésre, lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére, összesen **8 darab felújítandó bérlakásra, felújítási kötelezettséggel, költségelvű lakbér** megfizetése mellett, melyre 26 fő pályázótól összesen 52 db pályázati ajánlat érkezett. A meghirdetett 8 lakás mindegyikére érkezett érvényes pályázati ajánlat. A Bizottság a 196/2023. (IX.06.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.
5. A Bizottság 228/2023. (X.02.) számú határozata alapján, 2023. október 4. – 2023. november 6. napja között, „**V/2023. 60%-os műszaki készültségi állapotra felújított lakások 35 év alatti, 1-2 fős háztartások részére**” megnevezésű bérlakás pályázat került meghirdetésre, lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére, összesen **5 darab felújítandó bérlakásra, felújítási kötelezettséggel, költségelvű lakbér** megfizetése mellett, melyre 33 fő pályázótól összesen 65 db pályázati ajánlat érkezett. A meghirdetett 5 lakás mindegyikére érkezett érvényes pályázati ajánlat. A Bizottság a 6/2024. (I.23.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.
6. A Bizottság 229/2023. (X.02.) számú határozata alapján, 2023. október 4. – 2023. november 6. napja között, „**VI/2023. 60%-os műszaki készültségi állapotra felújított lakások 35 év alattiak részére**” megnevezésű bérlakás pályázat került meghirdetésre, lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére, összesen **6 darab felújítandó bérlakásra, felújítási kötelezettséggel, költségelvű lakbér** megfizetése mellett, melyre 19 fő pályázótól összesen 35 db pályázati ajánlat érkezett. A meghirdetett 6 lakásból 1 db lakásra nem érkezett érvényes pályázati ajánlat. A Bizottság a 5/2024. (I.23.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.

2023. évben összesen 6 db pályázatot bonyolított le a Lakásgazdálkodási Iroda, változatos célcsoportok részére, különböző műszaki készültségi lakásokra.

2024. január 2. napjától az önkormányzati lakáspályázatok lebonyolítását a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Kerületgazdálkodási Ügyosztályán, a Vagyongazdálkodási Iroda vette át. Ennek fényében a „VII/2023. felújított akadálymentes bérlakások mozgáskorlátozott személyek részére” megnevezésű bérlakás pályázat kiírásával, valamint lebonyolítását már nem a JGK látta el.

Épület kiürítések:

1. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Bérmocsis utca 30.** szám alatti, Budapest VIII. 34792. hrsz.-ú, 565 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű, összközműves ingatlan, melyben összesen 4 db nem lakás célú üres helyiség és 18 db lakás található (8 üres, 9 db bérlős, 1 jogcím nélküli lakáshasználó által lakott).

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (továbbiakban: TVKHB) a 250/2022. (X. 13.) számú határozatában döntött az épület kiürítéséről, és 318/2021. (XI.03.) számú határozatában döntött a tárgyi épület nyilvános pályázaton történő értékesítéséről, melyet a Képviselő-testület 14/2022. (I. 20.) számú határozatával érvényesnek és eredményesnek nyilvánította. A cserelakások kiválasztása során 2 lakás esetében az ügyfelek a felajánlott cserelakások helyett pénzbeli térítésre tartottak igényt, a lakások visszavétele rendben megtörtént.

A további 7 lakás esetében a Bérlőkkel, és jogcímnélküli lakáshasználóval a cserelakások kiválasztása sikeresen megtörtént, a tulajdonosi döntések 2022. évben megszülettek. 1 bérlő esetében nem került sor cserelakás felajánlására (tulajdonjoggal rendelkező személy), az érintett lakás a tulajdonos részére ez esetben is visszaadásra került.

A 2023. május 1. napján bekövetkezett gázrobbanás miatt az épület életveszélyessé vált, így bérlők azonnali elhelyezése vált szükségessé. Három bérlőt krízislakásban kellett elhelyezni, három bérlő saját maga oldotta meg a lakhatását a cserelakás felújítási munkálatainak elkészültéig. Egy jogcím nélküli használó esetében a cserelakás felújítása elkészült így véglegesen a cserelakásban került elhelyezésre. A 2023. év végére egy kivételével az összes cserelakás elkészült, és a bérlők átköltöztetése megtörtént. Egy bérlő esetében a bérleti szerződés megkötése a 2023. év végén még folyamatban volt.

2. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Tolnai Lajos utca 37.** szám alatti, Budapest VIII. 34951. hrsz.-ú, 450 m² alapterületű telken álló lakóépület, melyben összesen 2 db helyiség és 9 db lakás (5 üres, 3 db bérlő által lakott és 1 jogcím nélküli lakáshasználó által lakott) található. A TVKHB a 251/2021. (X.13.) számú határozatában döntött az épületkiürítés folytatásáról.

Az épületkiürítéssel kapcsolatban 4 lakó volt érintett, mely esetekben a bizottsági döntések a 2021. és 2022. évben megszülettek. Egy bérlő a felajánlott és elfogadott cserelakást a 2022. évben birtokba vette, és egy jogcím nélküli használó esetében végrehajtó útján a lakás kiürítése a 2023. évben megtörtént. Jelenleg két lakó esetében a cserelakások felújítását követően lesz lehetőség a bérleti szerződések megkötésére, és az épülete végleges kiürítésére.

3. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Szigony utca 39.** szám alatti, Budapest VIII. kerület 36204. hrsz.-ú, 479 m² alapterületű telken álló lakóépület. Az épületben 19 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van. A kiürítés megkezdésekor 14 db lakás volt lakott és 5 lakás üres. Az épület kiürítéséről a Képviselő-testület 572/2022. (X. 21.) számú határozatában döntött. 11 lakás esetében a cserelakás felajánlás, annak elfogadása és már a tulajdonosi döntés is 2022. évben megszületett. Ezek közül 1 lakó esetében ideiglenes krízislakásba történő elhelyezésére került sor.

3 lakó esetében cserelakás felajánlásra nem került sor (beköltözhető magántulajdonnal rendelkező), a bérleti szerződés felmondására és a lakás kiürítésre vonatkozó tulajdonosi döntések alapján már mindhárom lakás visszavételre került.

Az 2023. év végére 9 lakás esetében a csere lakás felújítása, bérlők átköltöztetése és a bérleti szerződések megkötése megtörtént. Egy bérlő esetében az elfogadott cserelakás felújítása akadályokba ütközött, így új cserelakás felajánlása vált szükségessé, melyet bérlő elfogadott, a bizottsági döntés megszületett. A cserelakás felújítását követően lesz lehetőség a bérleti szerződés megkötése, és bérlő áthelyezése.

4. A Budapest VIII. kerület, **Dugonics utca 16.** szám alatti, 1.079 m² alapterületű, kivett, lakóház udvar megjelölésű, a Semmelweis XXI. Fejlesztési Projekt által érintett 145-ös tömb részét képező ingatlan, melyben 24 db lakás található. A Képviselő-testület a 196/2022. (VI.23.) számú határozatában döntött a tárgyi ingatlan pályázat útján történő értékesítéséről, és a lakóépület kiürítéséről, mellyel kapcsolatos feladatok ellátásával Társaságunkat bízta meg.
Az egyeztetések során egy bérlő az épület kiürítéssel kapcsolatos egyeztetések során úgy nyilatkozott, hogy pénzbeli térítés mellett kívánja megszüntetni a bérleti jogviszonyát, melyre vonatkozóan a tulajdonosi döntés 2023. évben megszületett. Két lakó esetében a cserelakásokkal kapcsolatos bizottsági döntések a 2022. évben, míg a további esetekben 2023. évben megszülettek. A cserelakások felújítása 6 érintett lakó esetében befejeződött, a bérleti szerződések egy kivételével elkészültek, továbbá 2 jogcím nélküli használó esetében a lakás végrehajtás útján kiürítésre került. 1 lakó esetében a cserelakás felújítása határidőben nem készült el, így a jogcím nélküli lakáshasználó ideiglenes elhelyezésére került sor az épület határidőben történő kiürítése miatt.
5. A Budapest VIII. 36057. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Dugonics utca 14.** szám alatti, 1363 m² alapterületű kivett, lakóház, udvar megjelölésű, Semmelweis XXI. Fejlesztési Projekt által érintett 145-ös tömb részét képező ingatlan, melyben 2 db üres helyiség és 50 db lakás található. A Képviselő-testület a 196/2022. (VI.23.) számú határozatában döntött a tárgyi ingatlan pályázat útján történő értékesítéséről és a lakóépület kiürítéséről, mely feladat ellátásával Társaságunkat bízta meg. A 2023. évben 13 esetben született döntés cserelakás biztosításáról, 1 esetben pénzbeli térítés megfizetéséről. 6 lakó esetében a cserelakások felújítási munkálatai nem fejeződtek be, így az épület határidőben történő kiürítése miatt 2023. decemberében ideiglenesen elhelyezésre kerültek.
6. A Budapest VIII. 36071. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Kőrös utca 11.** szám alatti, 1148 m² alapterületű ingatlan, amely a Semmelweis XXI. projekt által érintett 145-ös tömb részét képezi. Az épületben 14 db lakás található. A Képviselő-testület a 196/2022. (VI.23.) számú határozatában döntött a tárgyi ingatlan pályázat útján történő értékesítéséről és a JGK Zrt.-t bízta meg a lakóépület kiürítésével, a bérlők elhelyezésével kapcsolatos feladatok ellátásával, valamint a vonatkozó tulajdonosi döntések előkészítésével. A kiürítési eljárás 4 db lakott lakást érintett, melyek közül két esetben a 2022. évben, és két esetben a 2023. évben született döntés a cserelakások biztosításáról. szülő döntés megszületett, 2 bérlő esetében a 2023. évben. A cserelakások felújítása időben elkészült, a bérlők átköltöztetése, bérleti szerződések megkötése megtörtént.
7. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 35127. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Bauer Sándor u. 13.** szám alatti, 417 m² alapterületű ingatlan, melyben 5 db helyiség és 5 db lakás található. A TVKHB a 233/2022. (VI.22.) számú határozatában döntött az épület kiürítéséről és a feladat elvégzésével Társaságunkat bízta meg. A kiürítési eljárás 3 lakott lakást érint, melyek közül 2 lakó esetében a cserelakás elfogadásra került. A tulajdonosi döntések folyamatban vannak, illetve egy lakó esetében kiürítési eljárás van folyamatban.
8. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 35587. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Vajdahunyad u. 8.** szám alatti, 421 m² alapterületű ingatlan, melyben 1 db helyiség és 11 db (2 db üres, 9 db lakott) lakás található. A TVKHB 233/2022. (VI.22.) számú

határozatában döntött az épület kiürítéséről és a feladattal JGK Zrt.-t bízta meg. A kiürítési eljárás 9 db lakott lakást érintett. Minden esetben a tulajdonosi döntések megszülettek. Egy esetben pénzbeli térítés megfizetéséről, és 8 esetben cserelakás biztosításáról. Négy lakó esetében a cserelakások felújítási munkálatai elkészültek, a lakások birtokba vétele megtörtént, 4 lakó esetében a cserelakások felújítása folyamatban van.

9. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 35990. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Sárkány utca 12/B.** szám alatti, 911 m² alapterületű, kivett, lakóház, udvar megjelölésű ingatlan, melyben 11 db lakás található. A TVKHB a 293/2022. (VII. 27.) számú határozatában döntött az épület kiürítéséről, és a kiürítéssel kapcsolatos feladatok ellátásával a JGK Zrt.-t bízta meg. A kiürítési eljárás 4 lakott lakást érintett, melyek közül 3 lakás esetében a bizottsági döntések még 2022. évben megszülettek, és egy esetben a 2023. évben. Két jogcím nélküli használó esetében a kiürítési eljárás megindításáról, 2 esetben cserelakás biztosításáról született döntés. Egy lakó cserelakásban történő elhelyezése még 2022. évben megtörtént, továbbá egy lakó a bérleménye műszaki állapota miatt krízislakásba került elhelyezésre. A végleges cserelakás felújítása 2023. évben nem történt meg. A bérleti szerződés megkötésére és bérlő átköltöztetésére a felújítási munkálatok befejezését követően van lehetőség.
10. A Budapest VIII. 36208. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Tömő utca 17.** szám alatti, 668 m² alapterületű társasházban összesen 25 db önkormányzati tulajdonú, és 2 db magántulajdonú lakás található. A TVKHB 470/2022. (X.05.) számú határozatában döntött a tárgyi ingatlan kiürítéséről és a JGK Zrt.-t bízta meg a lakóépület fizikai kiürítésével. A kiürítési eljárás 11 lakást érintett, melyek közül 6 esetben a lakások birtokba vétele, bérlők átköltöztetése megtörtént a 2023. évben. 2 lakás esetében a lakó elhelyezési igény nélkül leadta a lakást, egy bérlő esetében pénzbeli térítés megfizetéséről született döntés, a további esetekben a lakás kiürítésével kapcsolatos eljárások folyamatban vannak.

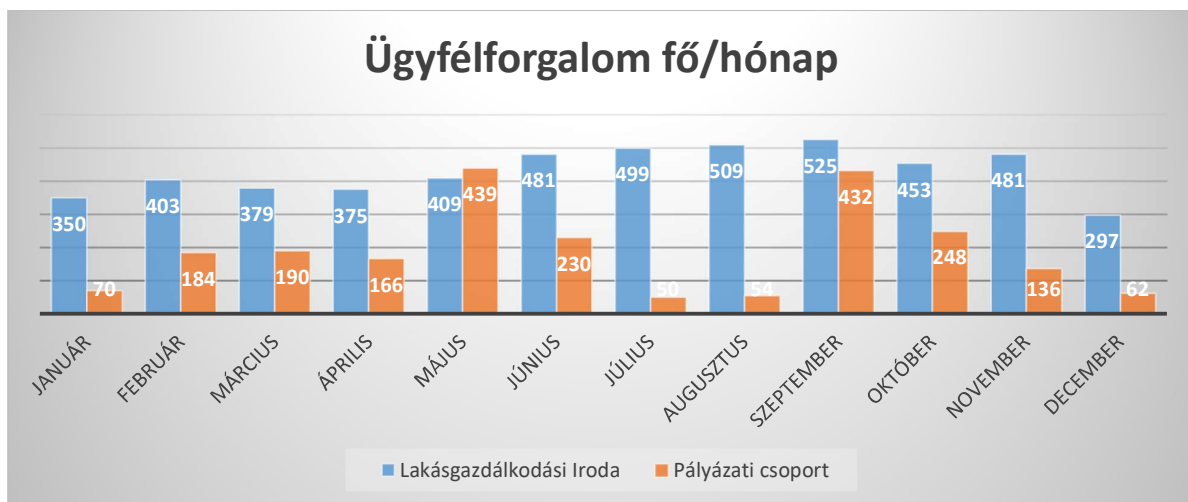
Egyéb feladatok:

A tárgyévben tulajdonosi döntésre 101 db előterjesztés készült el, és tekintettel arra, hogy egy-egy előterjesztés alkalmával több döntésre is sor kerülhet, 127 db bizottsági határozat született, továbbá mindösszesen 295 db különböző okirat – szerződés, egyéb bérbeadási nyilatkozat és megállapodás – került elkészítésre és aláírásra, melyek havi lebontásban az alábbiak szerint oszlanak meg:

Hónap	Előterjesztések	Aláírt okiratok
Január	0	9
Február	12	17
Március	10	19
Április	3	15
Május	10	22
Június	12	22
Július	9	32
Augusztus	7	17
Szeptember	14	26
Október	15	20
November	2	56
December	7	40
Összesen	101	295

Ügyfélforgalom:

A Lakásgazdálkodási Iroda és Lakáspályázati Csoport tárgyévben mindösszesen 7.422 ügyfelet fogadott, mely havi lebontásban az alábbi diagramon van részletezve:



Önkormányzati bevételek bemutatása

Lakbér jellegű bevételek	2022. tény Ft	2023. terv Ft	2023. tény Ft
Lakásbérleti, használati díjbevételek nettó	501 377 000	502 000 000	523 625 000
Lakásbérleti, használati díjbevételek ÁFA	2 728 000	2 500 000	2 382 000
Lakás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel nettó	99 554 000	97 000 000	95 284 000
Lakás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel ÁFA	2 411 000	2 500 000	1 932 000
Lakás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos díjbevétel	100 292 000	100 000 000	98 026 000
Lakás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos díjbevétel	684 000	700 000	594 000
Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel nettó	21 167 000	20 000 000	26 079 000
Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel ÁFA	117 000	120 000	221 000
Egyéb bevételek díjbevétel bank kamatok és késedelmi kamatok	15 826 000	14 000 000	14 056 000
Megtérült perköltség lakás	3 458 000	2 800 000	3 015 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás nettó	10 501 000	8 000 000	15 502 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás ÁFA	2 781 000	2 160 000	4 185 000
Összesen	760 896 000	751 780 000	784 901 000

A lakbér és kapcsolódó díjbevételek 2023. évi előirányzata – a közszolgálati lakásokra előirányzott bérbeszámítás nélkül – 751.780.000,- Ft volt, amelyhez képest az év folyamán összesen 784.901.000,- Ft összegű bevétel realizálódott. A tényleges beszedett bevételek tehát 104,4 %-osan teljesültek.

A beszedettség %-os mutatóit lefelé torzítja, hogy a közszolgálati célra bérbe adott lakások bérlőinek – beruházási megállapodás alapján – az általuk elvégzett, Társaságunk által műszakilag átvett, teljesítésigazolással rendelkező beruházások összegéig nem kell teljesíteniük a lakbér befizetését, mivel azt a lakbér 50-70, illetve 100 %-áig lelakhatják. 2023. évben 20 bérlő felé történt meg a beruházás bérbeszámításának pénzügyi elszámolása, illetve az Önkormányzat által kiállított pénzügyi utalványrendelet alapján a bérbeszámítás összegének lekönyvelése, mint lakbérbevétel.

A lakbér- és kapcsolódó díjak tekintetében fennálló követelésállomány 2023.12.31. napján 1.062.047.391,- Ft összeget tett ki, amely tartalmazza a közszolgálati lakásokra – a beruházási megállapodások alapján – meg nem fizetett lakbérhátralékokat is. A követelésállomány összege 2022. évről 2023. évre vonatkozóan 9.758.316,- Ft-tal csökkent.

A 2022. évre vonatkozóan összesen 20.782.581,- Ft összegű behajthatatlan követelés kivezetése – jóváhagyás hiányában – még történt meg.

A lakbér- és lakbérhez kapcsolódó külön szolgáltatási díjak esetében a Hátralékkezelési Csoport a hátralékok áttekintését követően, 2023. évre összesen 21.251.252, - Ft összegű javaslatot tett a behajthatatlan követelések leírására vonatkozóan.

Adósságkezelési akcióprogram

A szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2023. (X. 19.) önkormányzati rendelete alapján az adósságkezelési akcióprogram keretében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a szociális szolgáltató közös javaslatára az adósságkezelésbe bevonható hátralék 80 százalékaival megegyező összegű támogatásra jogosult az a hátralékot felhalmozó lakáshasználó, akinek a bérleti/használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjból legalább 500.000 forintot meghaladó összegű adóssággal rendelkezik, és ez az adósság 2023. november 15. napjáig keletkezett. A lakáshasználónak a hátralékkal érintett lakásban életvitelszerűen kell élnie a támogatás igénybevételéhez, továbbá a JSZSZGYK-val együtt kell működnie és vállalnia kell az önrész megfizetését.

Részletfizetési megállapodások:

A Hátralékkezelési csoport 2023. évben 43 db részletfizetési megállapodást kötött, összesen 22.785.922, - Ft összegű lejárt fizetési határidejű tartozásra.

A megkötött részletfizetési megállapodások esetén a JGK Zrt. munkatársai figyelemmel kísérik a befizetéseket. Amennyiben elmaradást észlelnek – akár a tárgyhavi bérleti/használati díjak, akár a részletek tekintetében – felszólító levelet küldenek a pontos összeg, illetve az elmaradt hónapok darabszámának megjelölésével.

A kiküldött – részletfizetési megállapodás felmondás előtti – felszólító levelekben megjelölt fizetési határidőn belüli teljesítés 7 db megkötött részletfizetési megállapodás tekintetében nem történt meg. Ezek – egy összegben történő visszafizetésre való felszólítással – 4.162.657,- Ft összegben felmondásra kerültek.

Peres és nem peres és végrehajtási eljárások:

A Hátralékkezelési csoport 2023. évben összesen 35 esetben kezdeményezett lakásbérleti jogviszony felmondására irányuló új eljárást, amelyből az épületkiürítések miatt 2 esetben rendes felmondás kezdeményezése vált szükségessé. Továbbá közjegyzői felmondásra 2023-ban 4 esetben került sor.

Figyelembe véve a korábbi időszakban kezdeményezett felmondásra átadott ügyeket, valamint a felmondás szabályszerűségére vonatkozó törvényi szabályozásokat is, a tárgyi évben összesen 21 bérlő esetében került sor a lakásbérleti jogviszony felmondására.

2023. évben a 19 db felmondásból 5 esetben indult kiürítési és hátralék érvényesítési peres eljárás. A korábban felmondott, vagy lejárt bérleti szerződéssel rendelkező jogcím nélküli lakáshasználóval szembeni 8 új esetben került sor kiürítési és hátralékérvényesítési eljárás kezdeményezésére, míg 18 esetben – összességében 10.573.412,- Ft tőke összegű pénzkövetelésre – fizetési meghagyásos, azaz nemperes eljárás kezdeményezése történt.

Jogerős bírósági végzés alapján a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárások száma 2023-ban 28 db (2022-ben 38 db), míg a hátralék érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárások száma 23 db (2022-ben 50 db) volt.

A tárgyévet megelőző időszakban kibocsátott és jogerőre emelkedett fizetési meghagyásokat is figyelembe véve, – a pusztán pénzkövetelésre indult – végrehajtási eljárások száma 2023-ban 7 db volt.

A lakáskiürítéssel járó végrehajtások, azaz a kilakoltatások kezdeményezése jelenleg jogerős bírósági végzés alapján történik, amelyet – ügynként eltérő időszak alatt lefolytatott – bírósági peres eljárás előz meg.

A végrehajtási lap benyújtását követően, a bíróság végzésben kijelöli a végrehajtót és az ügy iratait megküldi részére az eljárás lefolytatása céljából, egyidejűleg tájékoztatva a végrehajtást kérőt. Ezt követően az illetékes végrehajtó, jegyzőkönyvet küld az eljárás kezdetén megfizetendő költségéről.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 34. § értelmében, a végrehajtás során felmerülő költségeket a végrehajtást kérő előlegezi, és az adós viseli. A végrehajtási eljárás – a végrehajtást kérő által – a költségek megelőlegezésével, azaz annak megfizetésével veszi kezdetét.

A végrehajtási költség-rész megfizetését követően, a bíróság által kijelölt végrehajtó a lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtását megkezdi.

A végrehajtó ezt követően felszólítja az adóst arra, hogy önként tegyen eleget lakás kiürítési kötelezettségének. Amennyiben a kötelezett a megadott határidőn belül ennek nem tesz eleget, akkor az eljáró végrehajtó a Vht. 173. §-a alapján, beterjeszti az iratokat a bíróságra a végrehajtási eljárás további módjának meghatározása érdekében. Ekkor a bíróság a Vht. 174. § d) pontja értelmében a rendőrség közreműködésével rendeli el a kötelezettség teljesítését. Amennyiben a bíróság (karhatalmas) végzésben már elrendelte a rendőrség közreműködésével történő kiürítést, a kilakoltatás időpontja – a végrehajtó által – kitűzhető.

A Hátralékkezelési csoport preventív jelleggel, már a bírósági kereset benyújtását megelőzően, vagy azzal párhuzamosan jelzést küld a JSZSZGYK felé, és kikéri véleményüket a tekintetben, hogy van-e olyan lehetőség, amelynek igénybevételel rendezhető a tartozás, az ügyfél együttműködik-e a probléma megoldásának érdekében.

Abban az esetben, ha bírósági végzés született a kiköltöztetésről, a kezdeményezett végrehajtásokról (a költségek megelőlegezéséről), a JGK Zrt. azonnal tájékoztatást küld a JSZSZGYK felé annak érdekében, hogy a családgondozók folyamatosan felkeressék azokat a családokat, akiknél fennáll a kilakoltatás veszélye. Amennyiben a kilakoltatás már elkerülhetetlen, a családok lakhatása, illetve intézményi elhelyezése érdekében minden lehetőséget megragadva próbálnak meg segíteni, amennyiben a családok ezt igénylik.

A Hátralékkezelési csoport a családon belüli kiskorú gyermekekre, valamint az esetlegesen gondnokság alá vont személyekre tekintettel szoros kapcsolatot ápol Budapest Főváros Kormányhivatalának VIII. kerületi Hivatalával, illetve a VIII. kerületi Gyámhivatallal is, csak úgy, mint a bíróság által az ügy lefolytatása érdekében kirendelt végrehajtói irodákkal.

A lakáskiürítéssel járó végrehajtások, azaz a kilakoltatások időpontjait 2023-ban a végrehajtók 33 esetben írták ki, amelyből 9 esetben a kilakoltatás leállításra került, mivel előre nem egyeztetett időpontok voltak. Ezekben az esetekben nem tudtunk a rendeletben meghatározott feladatoknak eleget tenni. Ezen esetek folyamatos monitoring alatt állnak. Az előre leegyeztetett esetek közül 24 db kilakoltatás történt meg, amelyből 7 db önkényes került karhatalommal kilakoltatásra.

Ugyan jelenleg a lakáskiürítéssel járó végrehajtások, azaz a kilakoltatások kezdeményezése – az akár több hónapig, vagy évig is tartó – peres eljárás lezárását követően született jogerős bírósági végzések alapján történnek, az újonnan kötött bérleti szerződések esetében nem lesz, illetve nincs szükség az idő- és költségigényes peres eljárások lefolytatására.

A rendelet az újonnan kötött bérleti szerződések esetében a bérlő részére előírja a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételét a bérleti szerződés megkötésekor, amely a bérlő kötelezettségvállalásának gyors és hatékony kikényszeríthetősége érdekében szükséges.

Az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban a nyilatkozó egyoldalúan vállalja, hogy a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségét – például a bérleti díjfizetésre vonatkozóan – maradéktalanul teljesíti.

A közjegyzői okiratban foglaltak – egyéb feltételek fennállása esetén – közvetlenül végrehajthatók, ami azt jelenti, hogy ha a bérlő nem teljesíti a nyilatkozatban vállalt kötelezettségét, a feleknek nem kell bírósághoz fordulni és hosszú éveken keresztül pereskedni.

2020. évtől kezdődően vált szükségessé a közjegyzői felmondás. 2023-ban összesen 4 alkalommal került sor közjegyzői felmondásra.

A lakásgazdálkodási terület kompenzáció elszámolása 2023. évre vonatkozóan:

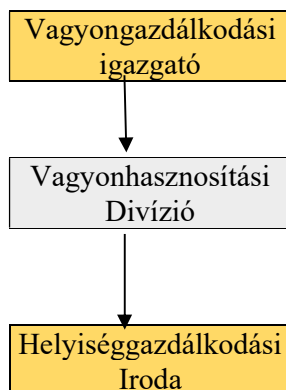
Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	27,5	összesen	24,12

Kompenzáció:

2022. tény		2023. terv		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	157 550 645	<i>Személyi juttatások</i>	194 407 205	<i>Személyi juttatások</i>	186 637 601
- alkalmazottak bére	140 793 112	- alkalmazottak bére	170 681 911	- alkalmazottak bére	166 476 664
- megbízási díjak	48 814	- megbízási díjak	701 839	- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	16 708 719	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	23 023 455	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	20 160 937
<i>Dologi kiadások</i>	73 564 728	<i>Dologi kiadások</i>	107 191 357	<i>Dologi kiadások</i>	78 452 568
- beszerzések	2 069 985	- beszerzések	2 358 571	- beszerzések	3 255 666
- közüzemi díjak	2 588 192	- közüzemi díjak	6 017 786	- közüzemi díjak	4 967 369
- szolgáltatások	67 473 251	- szolgáltatások	96 642 286	- szolgáltatások	69 446 949
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	1 433 300	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	2 172 714	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	782 584
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	231 115 373	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	301 598 562	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	265 090 169

3. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása



A nem lakás céljára szolgáló ingatlanokkal kapcsolatosan (telefonon, írásban és személyes ügyfélfogadás keretén belül) ellátjuk az üres helyiségek, gépkocsi-beállók, telkek vagy egyéb dologbérlet(ek) bérbevételére vonatkozó megkeresések koordinálását, ügyintézését, a meglévő bérlők bejelentéseinek és esetleges panaszainak kivizsgálását.

A bérlők és használók számára kiszámlázzuk a fizetendő díjakat, folyószámláikat kezeljük, valamint a hátralékkezelési tevékenység keretében megtesszük a szükséges intézkedéseket az esetleges tartozás behajtása, valamint végső esetben a végrehajtási eljárás megindítása és szükség szerint a helyiség kiürítése érdekében.

Előterjesztéseket készítünk az Önkormányzat különböző bizottságai részére döntéshozatalra, amelyek alapján bérleti szerződések, megállapodások kerülnek megkötésre és a tulajdonos döntése alapján irodánk által kerülnek lebonyolításra a pályázati eljárások, szükség esetén javaslatokat teszünk az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok hasznosítására.

A fentiekén túlmenően havi rendszerességgel analitikákat továbbítunk az előírásokról, a bevételekről, valamint megküldjük az ÁFA-bevalláshoz szükséges jelentéseket. Gyakran szükséges együttműködnünk társirodákkal, intézményekkel, valamint az Önkormányzat különböző szervezeti egységeivel. A 2023. év során az állományjelentés tartalma felülvizsgálatra került, így néhány korábban jelentett tétel, amelyek az önkormányzati elszámolási rendszerben egyébként nem szükségesek a jelentésből kivételre kerültek, néhány elem pedig összevonásra került más sorokkal annak megfelelően, ahogy azt az Önkormányzatnak kezelni és jelenteni szükséges. Ennek egyeztetésére 2023. augusztusában került sor, ezt követően történt meg a jelentéseket előállító szoftveres rendszer módosítása, és az elmúlt időszak jelentéseinek leadása a Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztálya felé.

2023. december 31. napján a Helyiséggazdálkodási Iroda által nyilvántartott, nem lakáscélú ingatlanállomány 1.597 db, amelyből 1.427 db helyiség, 10 db üzemi épület és 19 db telek. Nyilvántartásunkban az ingatlan-nyilvántartási adatok rendezése során történt adatmódosítások következtében 5 db helyiség törlésre került, továbbá az üzemi épületek esetében a nyilvántartásunkban az ingatlan megnevezése került módosításra (üzemi épületről iskolára). A teljes ingatlan-állományból 99 db ingatlant (helyiség, üzemi épület, telek) az önkormányzati feladatok ellátására használ a Polgármesteri Hivatal, a gazdasági társaságai és az intézményei részére. 33 db nem lakás céljára szolgáló helyiség a valóságban már nem létezik, önállóan nem hasznosítható, mivel azok a szomszédos ingatlanhoz műszakilag csatolásra kerültek. Nyilvántartásunkban szerepel továbbá 42 db olyan ingatlan, amelyekkel kapcsolatban semmilyen helyiséggazdálkodási feladat nem merül fel, de korábban nyilvántartásunk részét képezték, de kizárólag a karbantartási feladatok ellátása kapcsán van kapcsolatunk az ingatlanokkal, illetve a Belső Pesti Tankerület részére átadott ingatlanok tartoznak még ide.

Tekintettel arra, hogy ezek társasházban helyezkednek el, a nyilvántartásból való törlésük csak a társasház tulajdont alapító okirat módosításával lenne lehetséges, de mivel ez nehézkes, és költségigényes, az alapító okirat módosítását csak akkor javasoljuk, ha az egyébként más ok miatt megtörténne. A helyiségek hasznosítása a tényleges kialakításnak megfelelően történik, adott esetben 2-3 albetét együttes bérbeadásával, esetleg értékesítésével. A nyilvántartásban szerepel 3 db ingatlan (3 db iskolaépület, 1 db telek), amelyek a Belső Pesti Tankerület részére, részben vagy egyészben vagyonkezelésbe adásra kerültek. Két épület esetében egy-egy helyiségrész az Önkormányzat kezelésében maradt, ezek a részek megjelennek a hasznosítható helyiség-állományban. Ezek után a ténylegesen 1.467 db nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítható. Ez a darabszám nem tartalmazza a teremgarázsokban, parkolóházban, telkeken, valamint tárolóhelyiségekben található tárolórekeszek számát, így a ténylegesen bérbeadható ingatlan szám ennél magasabb.

Az 1.427 db helyiségből 757 db helyiség üres, amelyekből mindössze 163 db a teljesen utcai bejáratú, földszinti helyiség, 22 db az utcai bejáratú rendelkező, nem csak a földszinten elhelyezkedő helyiség, azaz a teljes területe pincésinti és/vagy földszinti és/vagy emeleti, továbbá 309 db utcai bejáratú pincésinti helyiség. A fennmaradó 263 db helyiség nem rendelkezik utcai megközelítési lehetőséggel. Ez utóbbiak bérbeadása nehézkes, egyes vevő-, ügyfélforgalommal járó tevékenységek végzésére nem feltétlenül alkalmasak, irántuk a kereslet elenyésző. Ezek hasznosítására az Önkormányzat olyan döntést, hozott, amely alapján az épület lakói, tulajdonostársai, a társasház közössége alacsonyabb bérleti díjon juthat a helyiség bérletéhez.

Önkormányzati bevételek bemutatása

Helyiségbérleti díjhoz kapcsolódó bevételek	2022. tény	2023. terv*	2023. tény*
Helyiségbérleti és használati díjbevétel nettó	557 624 000	596 326 000	734 014 000
Helyiségbérleti és használati díjbevétel ÁFA	150 548 000	161 008 000	198 062 000
Helyiségbérbeadás +részletfizetés késedelmi kamatok	4 603 000	5 000 000	3 212 000
Telek és egyéb dologbérleti díjbevétel nettó	37 034 000	40 000 000	32 449 000
Telek és egyéb dologbérleti díjbevétel ÁFA	9 999 000	10 800 000	8 761 000
Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés nettó	10 223 000	10 000 000	8 607 000
Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés ÁFA	2 743 000	2 700 000	2 318 000
Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos megtérülés nettó	6 333 000	6 000 000	5 018 000
Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos megtérülés ÁFA	1 704 000	1 620 000	1 352 000
Fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés nettó	1 524 000	1 500 000	4 259 000
Fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés ÁFA	411 000	405 000	1 150 000
Megtérült közjegyzői, végrehajtási díjak	1 647 000	1 000 000	1 438 000
Szerződéskötési díj	3 009 000	37 000 000	2 044 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel helyiség nettó	5 600 000	95 610 000	32 119 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel helyiség ÁFA	1 512 000	25 815 000	8 672 000
Bérleti díj közös ktsg. és üzemelt.ktsg. nettó	29 980 000	30 000 000	41 251 000
Bérleti díj közös ktsg. és üzemelt.ktsg. ÁFA	8 095 000	8 100 000	11 138 000
Összesen	832 589 000	1 032 884 000	1 095 864 000

A 2022. és 2023. évi adatok összehasonlítását – részben – torzíttja, hogy a 21102-es bevételi előirányzatok és azok teljesítése (intézményi bevételek) 2023. évtől egyben szerepel.

A helyiség bérleti díj és használati díjbevételeinek 2023. évi előirányzata – a bérbeszámítások nélkül – 1.032.884.000,- Ft volt, amelyhez képest az év folyamán összesen 1.095.864.000,- Ft összegű bevétel realizálódott.

A tényleges beszedett bevétel túlteljesítésre került annak ellenére, hogy a COVID-19 kapcsán keletkezett gazdasági válság utóhatásai még érződnek, ugyanakkor még nagyobb megtorpanást jelentenek az orosz-ukrán háborúval összefüggő energia és élelmiszer áremelkedés miatti nehézségek, amelyek nem csak a közműdíjak növekedésben, de a szolgáltatás vásárlással keletkező nehézségekben is megmutatkozik megmutatkoznak.

A COVID-19 járvány és az ahhoz kapcsolódó kormányzati intézkedések a 2021. évtől jelentősen meghatározzák a nem lakás célú helyiségek bérbeadásának sikerességét. A vírus óta a helyiségek bérlete iránt érdeklődők nagyrésze megfontoltabb, körültekintőbb, a gazdasági és energia piaci helyzet óta a bérbeadások és a visszavételek közti arány is jelentősen megváltozott. Kevesebb helyiséget sikerül bérbe adni, ugyanakkor nagyobb számban kerülnek visszaadásra helyiségek, mint a korábbi években.

A helyiségek bérbeadásánál különösen nagy nehézséget okoz, hogy az áramszolgáltató új szolgáltatás vásárlóval nehézkesen köt közüzemi szolgáltatási szerződést, így annak, akinek nincs a szolgáltatóval már szerződése nehezen talál értékesítő partnert, lassú a szerződéskötés folyamata, így a szolgáltató annak ellenére, hogy az önkormányzati helyiség bérlője már bejelentette szerződéskötési szándékát – ami a szolgáltató részéről több hetet is igénybe vehet – az Önkormányzat szerződés felmondása alapján elindítja a mérőóra leszerelését, és akár a bérlő nyitva tartása alatt is, leszereli a mérőórát, jobb esetben csak kizárja a szolgáltatásból. A mérőóra leszerelése, szükség esetén szabványos mérőhely kialakítással, visszakapcsolással jár, ami jelentős anyagi többlet és idő, a szolgáltatásból való kizárás alacsonyabb költséggel és némileg kevesebb időt igényel, de mindenképpen hátrányos a bérlőre, és így az Önkormányzatra. Ennek megfelelően igyekszünk minden tájékoztatást, és támogatást megadni a kérelmezőknek és a bérlőknek.

A nehézkes bérbeadás egyik fő indoka a helyiségek állapota, ugyanakkor ezek felújítására külön előirányzat a költségvetésben nincs, amely esetlegesen bérbeszámítás lehetőségével vagy mérsékelt bérleti díj megállapítással kerül ellensúlyozásra.

Összességében megállapítható, hogy a 2022-ben folytatott korai követeléskezelési gyakorlat (a befizetéssel elmaradók elsődlegesen elektronikus levélben, valamint telefonon kerülnek megkeresésre) gyors, költséghatékonyabb és célravezetőbb a korábban alkalmazott „tömeges” tértivevényes levelezésnél. Az egyeztetéseket követően – a megbeszéltek elmaradása esetén – következetesen ismételt kapcsolatfelvétel történik, amely alapvetően szintén sikeresnek mondható, ugyanakkor sajnálatos módon 50 %-os létszámhiánnyal nincs lehetőség az összes fogyasztási hely folyamatos vizsgálatára és az utánkövetésre.

A nehézkes bérbeadás egyik fő indoka a helyiségek állapota, ugyanakkor ezek felújítására külön előirányzat a költségvetésben nincs, amely esetlegesen bérbeszámítás lehetőségével vagy mérsékelt bérleti díj megállapítással kerül ellensúlyozásra.

A bérbeadás, és az üres helyiségek által felmerülő költségek csökkentése érdekében különböző konstrukciókban történő hirdetéssel, valamint a feltételek módosításával (pl. jelentősen mérsékelt bérleti díj, de nincs bérbeszámítás; a házban lakók kedvezményesen bérelhetnek...stb) történő bérbeadás „kampányszerű” hirdetésével próbálkozunk.

A pályázati eljárásen kívüli bérbeadásokon túl összesen 6 csoportos és 3 szimpla pályázaton 72 helyiség lett meghirdetve, ezek közül 23 talált bérlőre. Van a pályázatok között átfedés, ami az egyik pályázaton nem kel el, azt újra hirdetjük egy következőbe.

A 2023. évben összesen 156.666.611,- Ft összegű behajthatatlan követelés leírására vonatkozó javaslat került előterjesztésre, melyre vonatkozóan jóváhagyás még nem érkezett (a 2022. évben leadott behajthatatlan követelés javaslatunk sem került idáig jóváhagyásra).

Kiemelt figyelmet kaptak az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végzők számára kiírásra került kedvezményes helyiségbérlet pályázatok, közvetett kedvezményben a 2022-es évben a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 502/2022. (X.1 9.), valamint a 490/2022. (X. 19.), az 533/2022. (X. 19.), az 530/2022. (X. 19.) valamint a 495/2022. (X. 19.), 72/2023. (II. 22.) számú határozata alapján bérleti díj fizetési kedvezményben részesült 31 db civil szervezet, összesen nettó 89.433.809 Ft összegben, az alábbiak szerint:

Sorszám		Szervezet neve	pénzügyi kedvezmény/év Ft-ban
1	új	Artento Alapítvány	2 973 828
2	régi	Budapest Józsefvárosi Református Egyházközség	1 596 600
3	új	CEDEK EMIH Izraelita Szolgálat	2 326 200
4	új	Csillag és Ánizs Kft.	907 488
5	új	Eleven Blokk Művészeti Alapítvány	6 136 092
6	új	Életmentő a Beteg Gyermekekért és a	1 033 789
7	új	Farkaskő Noszvaji Barlang Művésztelep Egyesület	10 894 480
8	új	Félúton Alapítvány	6 168 828
9	régi	Fiatal Üvegművészek Egyesülete	876 000
10	új	Gólya Szövetkezet	1 734 000
11	új	Hazavárunk Alapítvány	84 480
12	régi	Józsefvárosi Szabadidős Egyesület	3 763 108
13	új	Kulturális Örökség Menedzserek Egyesülete	1 731 600
14	új	Magyar Független Film és Video Szövetség (MAFSZ)	1 204 800
15	régi	Magyar Goju-Kai Szövetség	2 799 540
16	új	Magyarországi Dúlák Egyesülete és a Babahordozásért	1 653 840
17	új	Menhely Alapítvány	1 439 604
18	új	MEME Múzeum Kft.	4 025 556
19	régi	Moravesik Alapítvány	18 542 336
20	új	MRE KIMM Drogterápiás Otthona	306 120
21	régi	Nagycsaládosok Józsefvárosi Egyesülete	700 800
22	régi	Nap-kör Mentálhigiénés Alapítvány	2 594 880
23	új	Nyitott Kert Alapítvány	540 720
24	új	„Para-fitt” Sportegyesület	2 578 284
25	régi	Reményi Ede Cigányzenész Egyesület	285 000
26	régi	Szakja Tasi Csöling Buddhista Egyesület	1 934 400
27	régi	Szigony-útitárs a Komplex Pszicho-szociális Rehabilitációért Közhasznú Nonprofit Kft.	2 439 864
28	új	Sztereo Művészeti Közhasznú Egyesület	1 845 600
29	új	Tehetséges Ifjúság Műhelye Egyesület	4 603 200
30	régi	Új Start Alapítvány	1 358 592
31	régi	Új Világ Egyesület	269 700
		Összesen	89 433 809

A területben két nagy, funkcióját tekintve a szokásos hasznosítástól eltérő ingatlan található (Práter u. 11-17. és Dugonics u. 17-21.). A Dugonics utca 17-21. szám alatti ingatlan esetében a bérbeadás az épület felújításának igen magas költsége miatt nem javasolt, ezért 2023. év végén az épület eladására tettünk javaslatot. Ez a javaslat a 2024. évi költségvetésbe bevételi tervként beépítésre került.

A Práter utcai iskolaépület hasznosításából jelentős bevétel realizálódik. Az iskolaépületet bérlő Szent Benedek Gimnázium és Technikum, a 2022. december 21. napján hatályba lépett 2022. évi LXVIII. törvény 2.-5. § alapján jogosult az ingatlan ingyenes vagyonekezelésbe vételére, amire vonatkozó szándékát bejelentette. Az ingatlant a bérlő fenntartója a magas felújítási költségek miatt nem vette vagyonekezelésbe, ezért az épület állagmegóvásához, állagának normál szintre hozásához szükséges költségek továbbra is az Önkormányzatot terhelik.

Egyéb, egyedi feladatok:

Az üres helyiség állomány csökkentése érdekében folytak az egyeztetések a bérleti díj számításának felülvizsgálata, újragondolása érdekében és ennek eredményeként 2023. február hónaptól ezen számítás – a korábbi értébecslés alapú számításhoz képest – némileg realizálódott.

Az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó személyek és szervezetek részére kedvezményesen bérebevehető helyiségekre vonatkozóan a 2023. évben kiírásra és lebonyolításra került 4 pályázati eljárás.

A pályázati rendszer teljes egészében elektronikus lett, valamint nagy volumenű honlapfejlesztés valósult meg a hirdetési felület tartalmasabb és figyelemfelhívóbb működtetésének elérése érdekében, ami a későbbiekben is folytatódik.

Összességében 2023-ban a tulajdonosi joggyakorló felé készült előterjesztések 49 alkalommal üres helyiség bérbeadására, 2 alkalommal bérleti jog átruházására, 28 alkalommal pályázat kiírására, 66 esetben pedig egyéb célból (bérbeszámítás, székhely bejegyzéshez, pályázattal kapcsolatos döntés stb.).

A döntések eredményeként 102 db bérleti szerződés került megkötésre (ebből kedvezményes gépkocsibeállóra 6 db, 8 db normál gépkocsibeállóra, 2 db telekre, 79 db nem lakáscélú helyiségre és 7 db egyéb - tárolórekesz, homlokzat -), ugyanakkor 54 bérlemény bérleti szerződése (25 gépkocsibeálló, 28 db helyiség és 1 db tároló) került a bérlő által felmondásra.

Folyamatos az egyeztetés Ügyvédi Irodákkal a hátralékos bérlők eljárásával, teendőivel kapcsolatban, a munkatársak a parkolási rendszer változása miatt (az Ingatlanszolgáltatási Iroda kapacitáshiánya okán) a gépkocsibeállók ellenőrzésére is nagy hangsúlyt fektettek, prioritásként szem előtt tartva az illetéktelen parkolók kiszűrését követő bérleti szerződéskötés felé terelését.

A helyiséggazdálkodási terület kompenzáció felhasználása 2023. évre vonatkozóan:

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	9	összesen	5,48

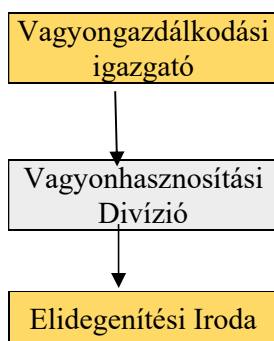
Kompenzáció:

2022. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	42 018 521
- alkalmazottak bére	37 356 709
- megbízási díjak	12 989
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	4 648 823
<i>Dologi kiadások</i>	22 557 155
- beszerzések	355 080
- közüzemi díjak	1 312 347
- szolgáltatások	20 546 667
- adók, befizetések, értékesítési leírás	343 061
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	64 575 676

2023. terv	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	68 331 210
- alkalmazottak bére	59 600 391
- megbízási díjak	701 839
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	8 028 980
<i>Dologi kiadások</i>	34 422 357
- beszerzések	668 571
- közüzemi díjak	3 215 786
- szolgáltatások	28 700 286
- adók, befizetések, értékesítési leírás	1 837 714
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	102 753 567

2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	41 996 451
- alkalmazottak bére	37 499 318
- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	4 497 133
<i>Dologi kiadások</i>	17 658 010
- beszerzések	600 535
- közüzemi díjak	1 572 216
- szolgáltatások	15 176 947
- adók, befizetések, értékesítési leírás	308 312
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	59 654 461

4. Elidegenítés



Az Iroda a Lakástörvény rendelkezései és a Nemzeti Vagyonról szóló törvény rendelkezései alapján

- egyrészt a bérlők részére a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek versenyeztetési eljáráson kívül történő értékesítésével
- másrészt az üres lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek felépítményes ingatlanok versenyeztetési eljárás útján vagy azon kívül történő értékesítésével kapcsolatos feladatok ellátása az elsődleges feladat. Ehhez kapcsolódik még a bevételek, ügyfél folyószámlák kezelése, számlázás, részletfizetések beszedése és a hátralék kezelési feladatok ellátása.

Az értékesítésre vonatkozó részletszabályokat a Lakástörvény rendelkezései felhatalmazása alapján az Önkormányzat saját rendeleteiben rögzítette. Ezek értelmében a beérkezett kérelmek esetében szükség szerint a tulajdonos részére előterjesztést készítünk, eladási ajánlatot küldünk a kérelmező (aki lehet a bérlő is) részére, lebonyolítjuk a nyilvános versenyeztetési eljárást, adásvételi szerződést kötünk, megkeressük az elővásárlási jog jogosultakat, intézkedünk az ingatlan-nyilvántartás felé a tulajdonjog változás bejegyzése érdekében.

A megkötött adásvételi szerződés alapján elkészítjük az előlegszámlát vagy végszámlát. A beépítési kötelezettséggel kötött szerződések esetében a számlázáshoz szükséges adatokat átadjuk a Polgármesteri Hivatal részére. A részletfizetéssel kötött adásvételi szerződés esetében vezetjük a folyószámlát. Az elmaradt teljesítések (részletfizetés vagy beépítési kötelezettség nem teljesítése) esetén a vételárhátralék rendezése, a beépítési kötelezettség teljesítése, szankcionálása iránt intézkedünk, megindítjuk a szükséges jogi eljárásokat, vagy javaslatot teszünk a tulajdonos részére a megoldásra. A bevételekről, változásokról Áfáról a havi jelentéseket elkészítjük a tulajdonos részére.

A 2023. évben összesen 50 db ingatlan került értékesítésre, amelyet az alábbi táblázat szemléltet:

Megnevezés	2023. év			2022. év		
	bérlős	versenyeztetés	üres	bérlős	versenyeztetés	üres
lakás	1	14	1	4	5	0
helyiség	0	28	3	3	14	5
épület	0	1	0	0	0	4
telek	0	2	0	0	4	0
Összesen:	1	45	4	7	19	14

A 2023. évi költségvetésben a Nagy Fuvaros utca 20. szám alatti társasházban található közös tulajdonú WC helyiség megvásárlására különített el költségvetési fedezetet az Önkormányzat. Egy korábbi önkormányzati lakásbérlő a lakáshoz csatolta a közös tulajdonú WC helyiséget. A tulajdonjog rendezése adásvételi szerződéssel és a társasház tulajdont alapító okirattal 2023. évben lezárult.

A Képviselő-testület 2023. évi költségvetésében lakások vásárlására kiadási előirányzatot biztosított az alábbiak szerint:

- 100.000.000 Ft keretösszeg üres lakás vásárlására

A Polgármesteri Hivatal Kerületgazdálkodási Ügyosztálya felhívást tett közzé, amely szerint az Önkormányzat Józsefváros területén vásárolna nem földszinti, és legalább két lakószobával rendelkező lakásokat, emellett az ingatlan.com hirdetési portálon is kerestek lakásokat. A beérkezett felajánlások közül nem volt az Önkormányzat számára megvásárlandó lakás, ám a portálon két lakás megvásárlása is érdekessé vált. Ezek esetében Társaságunk lefolytatta a megtekintéseket, egyeztetéseket, amelynek eredményeként a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság jóváhagyásával megvásárlásra került a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 49-53. 2. emelet 15. szám alatti lakás 48.500.000 Ft, és az Orczy út 27. 1. emelet 29. szám alatti lakás 47.120.000 Ft vételárért. Ezen két lakás megvásárlásával az elkülönített 100.000.000 Ft-os keret kimerítésre került.

- 80.000.000 Ft keretösszeg a Tömő utca 17. szám alatti 3 db magántulajdonú lakás megvásárlására

A Tömő u. 17. szám alatti lakóépület műszaki állapota miatt, a 3 db magántulajdonú lakás megvásárlását határozta el az Önkormányzat, ezzel megszüntetve a társasházat. Továbbá döntés született arra vonatkozóan is, hogy a bérlős lakásokat kiüríti, mivel az épületre készült statikai szakvélemény az épület kiürítését írta elő. A magántulajdonú lakások esetében a JGk előzetes tárgyalásokat folytatott a tulajdonosokkal. A magántulajdonosok igényei a tulajdonosi joggyakorló Költségvetési és Pénzügyi Bizottság elé terjesztésre kerültek.

Földszint 1. szám alatti lakás:

A tulajdonos a 20 m² alapterületű lakás tulajdonjogának ellenértékeként egy általa előre kiválasztott, új építésű, még nem használt lakás megvásárlását kérte a Corvin sétányon. A lakás értéke elérte az 50.000.000 Ft-ot. A tulajdonában álló lakás, a 2022. november 8. napján kelt értébecslés szerint 13.770.000 Ft (688.602 Ft/m²) volt. A két lakás közötti értékaránytalanság miatt a tulajdonos igényének elfogadását nem javasoltuk, csak a forgalmi érték szerinti vételár megfizetését. A megküldött ajánlatot a tulajdonos nem fogadta el. A továbbiakban csak nagyon nehézkesen lehet vele kommunikálni, a megadott elérhetőségeken küldött megkereséseinkre csak ritkán reagált. A lakás megvásárlására vonatkozóan 2023. évben nem sikerült megoldást találni, így a fedezet 2024. évben történő biztosítását kértük a költségvetésben.

1.emelet 11. szám alatti lakás:

A 31 m² alapterületű lakás tulajdonosa cserelakás biztosítását kérte az Önkormányzattól, amelynek eredményként a két lakás tulajdonjog cseréjére kerül sor. A csereügylet során az Önkormányzat a Tömő utca 17. 1. emelet 11. szám alatti lakás tulajdonjogáért cserébe az Auróra utca 41. 1. emelet 39. szám alatti lakás adta, 1.300.000,- Ft összegű különbözet megfizetése mellett. A csereügylet 2023. júliusban lebonyolításra került.

1.emelet 15. szám alatti lakás:

A 29 m² alapterületű lakás tulajdonosa a lakás tulajdonjogáért cserébe az ingatlanforgalmi értébecslésben meghatározott 19.000.000,- (655.173,- Ft/m²) közepes mértékben meghaladó igényt nyújtott be az Önkormányzat felé. Az igényt nem tartottuk elfogadhatónak, így a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság részére köztes ajánlatot tettünk, amelyet a Bizottság elfogadott. A tulajdonos részére megküldtük a vételi ajánlatot, amelyet a tulajdonos nem fogadott el. Több egyeztetést követően a jelezte, hogy a vételi ajánlatban foglaltakat elfogadja, ezért ismételten kértük a lakás megvásárlásához szükséges önkormányzati döntést. A döntés alapján kiküldtük a vételi ajánlatot, de az ügylet lezárására 2023. évben már nem került sor. Tekintettel arra, hogy terveink szerint az adásvételi ügylet még 2023. évben lezárult volna, a 2024. évi költségvetésbe a fedezet már nem került beépítésre, a Képviselő-testület által elkülönítésre. A megvalósítás érdekében a fedezet a 2024. évi költségvetés 1. módosításával elkülönítésre kerül, így a lakásvásárlás 2024. évben lezárul.

Egészházas és telek értékesítési pályázatok:

2023. május 1. napján robbanás következett be a 2022. év elején lefolytatott pályázat eredményeként előszerződéssel értékesített Bérkocsis u. 30. szám alatti lakóépületben. Az előszerződés alapján az épület kiürítését 2024. február 9. napjáig vállalta az Önkormányzat, de a robbanás következtében a végleges adásvételi szerződés megkötésére, és az ingatlan birtokbaadására korábban is sor kerülhetett. Ennek megfelelően a végleges adásvételi szerződés 2023. októberében aláírásra került a felek között, az ingatlan birtokbaadása 2023. december 19. napján megtörtént, és így a teljes 193.000.000,- Ft összegű vételár bevételként történő lekönyvelésére sor került 2023. évben.

A Képviselő-testület döntései alapján a Bauer Sándor utca 13., a Sárkány utca 12/b., a Tolnai Lajos utca 37. és a Vajdahunyad u. 8. szám alatti négy darab lakóingatlan, továbbá a Karácsony Sándor utca 29., a Korányi Sándor utca 14., a Korányi Sándor utca 16. és a Szerdahelyi utca 9. szám alatti telekingatlanok értékesítésére tettünk kísérletet.

Az első körben csak a Korányi Sándor utca 14. és Korányi Sándor utca 16. szám alatti ingatlanokra érkezett ajánlat. Tekintettel arra, hogy az eljárás a benyújtott pályázatban ejtett hiba miatt vált érvénytelenné, a pályázat változatlan tartalommal történő ismételt kiírására tettünk javaslatot. Ezt követően az ingatlanok értékesítésére vonatkozó versenyeztetési eljárás eredményesen lezárult, és a két ingatlan értékesítéséből befolyó nettó 311.416.500 Ft és nettó 277.797.000 Ft összegű vételár, az ingatlanok birtokbaadását követően 2023. évben bevételként lekönyvelésre kerültek.

A további 6 ingatlan esetében 3 lakóingatlanra vonatkozóan volt érdeklődés, de pályázat benyújtására nem került sor, ezért ezek eredménytelenül zárultak. A versenyeztetési eljárásokon szerzett tapasztalatokat a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság mellett működő munkacsoport megvitatta, és a feltételek részben történő módosítására tett javaslatot. A következő versenyeztetési eljárás kiírására ennek megfelelően készült el a javaslat. A Képviselő-testület új pályázat kiírásáról döntött, amely minden ingatlan esetében eredménytelenül zárult. A Képviselő-testület 2023. decemberi ülésén újabb pályázat kiírásáról döntött, amely pályázatok 2024. évben zárulnak.

A lefolytatott eljárások eredményeként 2 db telek és 1 db lakóépület értékesítéséből nettó 835.906.000,- Ft bevétele és 173.584.620,- Ft ÁFA fizetési kötelezettsége keletkezett az Önkormányzatnak, tekintettel arra, hogy a lakóépület értékesítését nem terheli ÁFA fizetési kötelezettség.

Önkormányzati bevételek bemutatása

Elidegenítési bevételek (nem tartalmazza az egyedi szerződéseket)	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény
Lakásértékesítés bevétele egyösszegű	25 648 000	40 000 000	15 618 000
Lakásértékesítés részletfizetési tőketörlesztése	69 503 000	75 000 000	60 687 000
Lakásértékesítés részletfizetési kamattörlesztése	9 280 000	10 000 000	8 094 000
Árverések lakás	91 220 000	100 000 000	146 294 000
Helyiségértékesítés bevétele <i>(bérelőknél +20M alatti üres)</i>	73 855 000	80 000 000	2 723 000
Helyiségértékesítés részletfizetési tőketörlesztése	3 687 000	3 500 000	5 477 000
Helyiségértékesítés részletfizetési tőketörlesztése ÁFA	841 000	500 000	1 310 000
Helyiségértékesítés részletfizetési kamattörlesztése	625 000	500 000	501 000
Árverések helyiség (üres)	246 722 000	185 000 000	249 266 000
Szerződéskövetésből befolyó kötbér bevétel	29 200 000	20 000 000	49 224 000
Összesen	550 581 000	514 500 000	539 194 000

Egész ház, illetve telek eladások	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény
Karácsony Sándor u. 29. sz. alatti üres telek értékesítés	előirányzat törölve	előirányzat törölve	előirányzat törölve
Karácsony Sándor u. 29. sz. alatti üres telek értékesítés - ÁFA			
Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése			
Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése - ÁFA			
Korányi Sándor utca 14. sz. alatti telek értékesítése		357 950 000	365 109 000
Korányi Sándor utca 14. sz. alatti telek értékesítése - ÁFA		96 647 000	98 579 000
Korányi Sándor utca 16. sz. alatti telek értékesítése		272 350 000	277 797 000
Korányi Sándor utca 16. sz. alatti telek értékesítése - ÁFA		73 535 000	75 005 000
Bauer Sándor utca 13. épület értékesítés	előirányzat törölve	előirányzat törölve	előirányzat törölve
Vajdahunyad u. 8. épület értékesítés			
Tolnai Lajos u. 37. épület értékesítés			
Szigony u. 39. épület értékesítés			
Sárkány u. 12B. épület értékesítés			
Bérekocsis u. 30. épület értékesítés		164 050 000	164 050 000
Összesen		964 532 000	980 540 000

Részletfizetéssel értékesített ingatlanok:

2023. december 31. napján a teljes, Önkormányzat részére fennálló tőketartozás összege nettó 523.935.803,- Ft.

A részletfizetéssel megvásárolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárából származó lejárt követelések összege 2023. december 31. napján 2.231.529,- Ft. Ebből a tőke követelés összege 1.273.307,- Ft.

Az üzleti tervben megfogalmazott célok megvalósítása érdekében a hirdetési tevékenységünket az elidegenítési (lakó épület, telek) pályázatok során is kiegészítettük egyfajta hírlevél szolgáltatással, amely során a Józsefvárosban működő, korábbi kapcsolatok alapján jó partnernek minősülő beruházókat, felhívva a figyelmüket az aktuális pályázatokra. Megállapítható, hogy ez a fajta megkeresés sem hoz jelentős érdeklődést a pályázatokra, ami alapján indokolt a pályázati feltételek újragondolása. A feltételek 2023. év folyamán az érdeklődőkkel, korábbi vásárlókkal folytatott beszélgetések alapján újra gondolasra kerültek, de ezek eredményeként sem könyvelhető el az összes, az Önkormányzat költségvetésében bevételi tervként szereplő vételár bevétel.

Azon üres lakások körét, amelyek az üzleti tervben megfogalmazottak szerint lakásként nem hasznosíthatók, azokból szabályos komfortosítás mellett a XXI. századi igényeknek megfelelő bérbeadható lakás nem alakítható ki, megküldtük a Polgármesteri Hivatal részére annak érdekében, hogy ezek a lakások árverésen értékesítésre kerüljenek.

Az elidegenítési terület kompenzáció felhasználása a 2023. évre vonatkozóan:

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	6,0	összesen	5,25

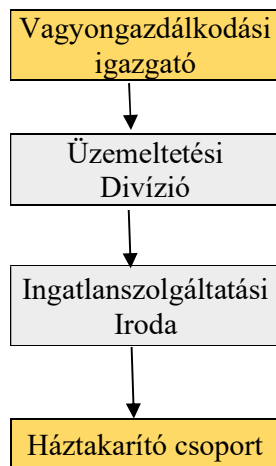
Kompenzáció:

2022. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	34 404 198
- alkalmazottak bére	30 016 861
- megbízási díjak	437 909
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	3 949 428
<i>Dologi kiadások</i>	26 716 507
- beszerzések	336 023
- közüzemi díjak	793 107
- szolgáltatások	25 374 350
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	213 027
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	61 120 705

2023. terv	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	46 543 661
- alkalmazottak bére	40 384 778
- megbízási díjak	701 839
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 457 044
<i>Dologi kiadások</i>	62 877 357
- beszerzések	758 571
- közüzemi díjak	2 774 786
- szolgáltatások	57 731 286
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	1 612 714
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	109 421 018

2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	46 126 896
- alkalmazottak bére	37 689 385
- megbízási díjak	3 200 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 237 511
<i>Dologi kiadások</i>	31 166 504
- beszerzések	590 884
- közüzemi díjak	1 034 179
- szolgáltatások	29 462 447
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	78 994
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	77 293 400

5. Háztakarítás:



2023. év folyamán az Ingatlanszolgáltatási Irodához tartozó Háztakarító Csoport átalakításra és bővítésre, valamint szervezetileg közvetlenül az Üzemeltetési divízió alá került.

A feladatellátást az átszervezést követően az Ingatlantakarító Iroda végzi. A háztakarítási feladatok az Önkormányzat tulajdonában álló épületek közös területeinek (lépcsőház, kapualj stb.) napi rendszerességgű takarítására és a lakóépületek üzemeltetési feladatainak segítésére terjednek ki. Ezen feladatok a téli időszakban az épület körüli és épületen belüli felületek csúszásmentesítésével, hó eltakarításával egészültek ki. 24 épületben házfelügyelői feladatok ellátására is szükség van, akik a fenti feladatok mellett az épület házirendjének betartásában is közreműködnek. Az iroda az önkormányzati épületeken felül 7 db társasházban is végzett külön (napi szintű) takarítást.

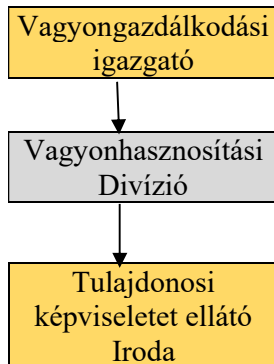
Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	46,0	összesen	29,16

Kompenzáció:

2022. tény		2023. terv		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	92 540 435	<i>Személyi juttatások</i>	140 441 949	<i>Személyi juttatások</i>	141 360 345
- alkalmazottak bére	84 328 358	- alkalmazottak bére	121 731 205	- alkalmazottak bére	129 727 871
- megbízási díjak	75 662	- megbízási díjak	701 839	- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	8 136 415	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	18 008 905	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	11 632 474
<i>Dologi kiadások</i>	10 088 361	<i>Dologi kiadások</i>	12 634 357	<i>Dologi kiadások</i>	12 004 448
- beszerzések	2 753 977	- beszerzések	2 908 571	- beszerzések	4 192 536
- közüzemi díjak	1 178 648	- közüzemi díjak	3 387 786	- közüzemi díjak	1 812 459
- szolgáltatások	5 514 460	- szolgáltatások	4 950 286	- szolgáltatások	5 571 536
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	641 276	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	1 387 714	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	427 917
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	102 628 796	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	153 076 306	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	153 364 793

6. Társasházi tulajdonosi képviselet



Az iroda az önkormányzati tulajdonnal érintett társasházakban az Önkormányzat, mint tulajdonos jogszabályban előírt kötelezettségének teljesítése, jogainak érvényesítése érdekében vesz részt a társasházak közösségének működésében. Munkánk során – tekintettel arra, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonos nem lakik az épületekben – elsősorban a tulajdonostársak véleményét vesszük figyelembe mindaddig, amíg az, az Önkormányzatnak, akár a bérlőjének védelme, vagy saját programjai megvalósítása tárgyában nem ütközik egyéb érdekébe. Tapasztalatainkkal igyekszünk a tulajdonközösség javára végezni munkánkat, ezért a közös képviselőkkel, intéző bizottságokkal folyamatos kapcsolattartásban vagyunk.

Azokban az épületekben, ahol a közös képviselő vagy intéző bizottság nem megfelelően látja el feladatait, a hiányosságok rendezésére törekszünk. Feladataink közé tartozik a közgyűléseken való részvételen túl, a tulajdonosi döntések előkészítése, előterjesztése; társasházi alapító okiratok, szervezeti- működési szabályzatok módosításában való részvétel; éves beszámolók, tervek véleményezése, javaslattevés a közgyűlés számára; közös költség fizetés előkészítése utalásra, folyószámla egyeztetés; azon albetétekben, amelyekben nincs vízvételi lehetőség, a társasházzal megállapodás kötése a fizetési kötelezettség tekintetében; közgyűlés kezdeményezése szükség szerint.

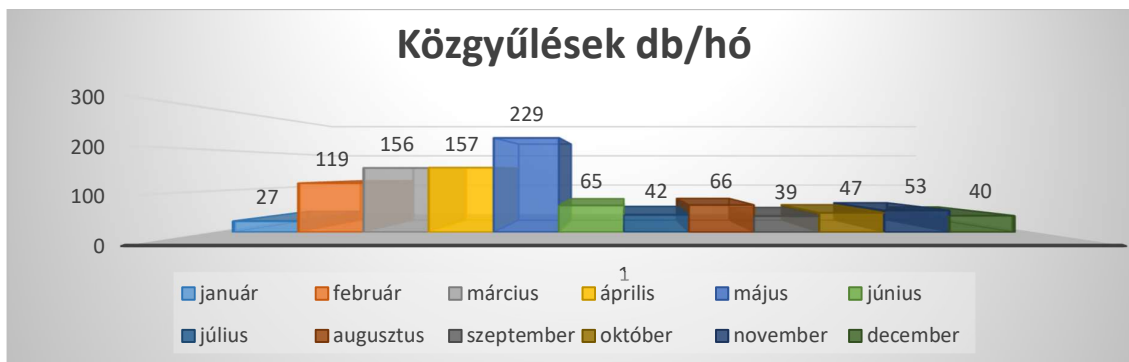
Jelenleg 758 db társasházban és 5 db szövetkezeti épületben, mintegy 2.755 db önkormányzati tulajdonú albetét tulajdonosi képviseletét látjuk el főállású és külsős munkatársak közreműködésével, illetve végeztük a szükséges ügyintézési tevékenységet.

Az év első hónapjaiban csökkentett létszámban kezdte meg az iroda a működését (1 fő pénzügyi referens, 2 fő társasházi és 1 fő irodai vezető), tekintettel arra, hogy már 2022-es évben kettő kolléga felmondott, és a megüresedett két állás helyet nem sikerült feltölteni csak 2023-as év áprilisában. Ilyen formában 2023-as év első félév végére 17 fővel vettünk részt a közgyűléseken, ebből év első felében 5 fő főállású dolgozó és 12 fő megbízási szerződéssel, akik csak közgyűlésen vettek részt az önkormányzatot, mint tulajdonost képviselve. Ebben az évben is beigazolódott, hogy a közgyűléseken való hatékony képviselethez ez a 17 fős létszám nem elegendő, nem tudjuk minden esetben, személyesen képviselni az önkormányzati érdekeket.

A főállású, illetve a külső munkatársaink szakmai felkészítése, mint az előző években, most is az időnkénti rendszerességgel megtartott megbeszéléseken történt. Minden egyes esetben a dokumentumok átadásakor napirendi pontok szerinti konkrét iránymutatások, eligazítások történtek. Összességében megállapítható, hogy a főállású dolgozóink szakmai irányítása alapján a külső munkatársakkal együtt megfelelő színvonalon képviseltük az önkormányzati tulajdon érdekeit.

Közgyűlések száma:

2023. évben 1040 db közgyűlés került megrendezésre, amelyből 727 db beszámoló, 312 db rendkívüli közgyűlés és 1 lakógyűlés. Ezen közgyűléseken személyes jelenléttel, illetve levélben képviseltük az önkormányzati tulajdont. Továbbá 65 db írásbeli szavazáson is kinyilvánítottuk véleményünket. Elmondható, hogy a közös képviseletek előnyben részesítik az írásbeli határozathozatal lehetőségét a rendkívüli közgyűlések összehívásával szemben, amely az írásbeli szavazások növekvő számából is látható.



Jellemző problémák:

Több esetben egyeztető tárgyalásokat, műszaki szemléket, bejárásokat szervezünk különböző ügyek rendezésére (alapító okirat módosítása, engedély nélküli építkezés, vízóra szerelések, csőtörés, közös költség elszámolása, árajánlatok felülvizsgálata, értékelése stb.).

Az érvényes és szabályos szervezeti- működési szabályzatok megalkotása lehetőséget nyújt közgyűlési határozatok írásban történő meghozatalához. Ezt a fajta megoldási lehetőséget a közös képviselők egyre gyakrabban veszik igénybe. Társasházak által elküldött szervezeti- működési szabályzatok módosítás tervezeteinek átolvasása, áttekintése a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, minden esetben írásos véleményezés küldése történik a közös képviselet számára (a törvény betartása, az önkormányzati érdekek érvényesítése céljából). Ebben az évben ezek száma 35 db volt.

Az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek hatékony képviselete sok esetben csak jogi úton történő érvényesítéssel érhető el. Előző években átlagosan évente 5-10 peres eljárás volt folyamatban. Ezt tudtuk lecsökkenteni úgy, hogy az aktuális évben nem kezdeményeztünk peres eljárást. A peres ügyek csökkenő tendenciájának magyarázata a szakmai felkészültségünk és a nagyon sok háttérmunka.

Irodánk feladatkörébe tartozik az osztatlan közös tulajdonban lévő vagyონrészek elidegenítése, csatolása, hasznosítása ügyében a hatáskörrel rendelkező bizottsági előterjesztés készítése (4 db), és a tulajdonosi joggyakorló bizottság döntésének birtokában, annak végrehajtása. A társasházi alapító okirat módosítását és az ehhez kapcsolódó dokumentumokat az Önkormányzat nevében Társaságunk képviselője írja alá, amennyiben az a jogszabályoknak megfelel, és nem sérti az Önkormányzat érdekeit. 2023. évben 3 db dokumentum került aláírásra.

Önkormányzati kiadások bemutatása:

	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény
Közös költség keret	599 419 000 Ft	692 000 000 Ft	657 463 000
Felújítási alap	94 024 000 Ft	110 000 000 Ft	109 516 000
Fűtés- és melegvízdíj	10 734 000 Ft	20 847 000 Ft	10 619 000

Az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendeletben a közös költség keret 692.000.000 Ft-ban, a felújítási keret 110.000.000 Ft-ban, míg a fűtés- és melegvízdíj keret 20.000.000 Ft-ban lett megállapítva. A közös költség keret 95,0%-ban, a felújítási alap 99,56 %-ban és a fűtési keret 50,94 %-ban került felhasználásra.

Közös költség fizetés jellemző problémák:

A közgyűlési jegyzőkönyvek beérkezése, feldolgozása folyamatos, ugyanakkor a hitelesítés miatt több hónapos csúszással érkezik meg a tulajdonosokhoz. A jegyzőkönyvek tartalmazzák az elfogadott költségvetéseket és a megszavazott (többségében megemelt) közös költség, felújítási alap, célbefizetés, hiteltörlesztés mértékét. A késve érkezett jegyzőkönyvek alapján azok hatálybalépésének időpontjára visszamenőleg kell a kötelezettségeket teljesíteni. Emiatt az új kötelezettségeket a rögzítést követően egyösszegben teljesíti az Önkormányzat, így az I. félévet terhelő kötelezettség növekedés a II. félévben mutatkozik a közös költség keret felhasználásában. A költségek emelkedésének jellemző oka, a magas infláció miatti költségemelkedés és hogy a társasházak saját tőke hiányában az épületek felújítására hitelt vesznek fel.

Az üzleti tervben megfogalmazott célok megvalósítása érdekében továbbra is folyamatosan egyeztetünk a társasházak képviselőivel, mind a hatékonyabb működés, mint az átgondolt költségfinanszírozás érdekében.

A társasházi tulajdonosi képviselőt tekintetében a kompenzáció felhasználása 2023. évre vonatkozóan:

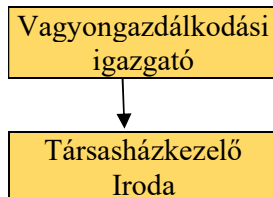
Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	6,5	összesen	6,06

Kompenzáció:

2022. tény		2023. terv		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	45 814 318	<i>Személyi juttatások</i>	57 416 093	<i>Személyi juttatások</i>	55 208 102
- alkalmazottak bére	37 558 874	- alkalmazottak bére	44 359 328	- alkalmazottak bére	46 057 974
- megbízási díjak	3 252 734	- megbízási díjak	6 461 839	- megbízási díjak	3 320 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 002 710	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	6 594 926	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 830 128
<i>Dologi kiadások</i>	7 392 315	<i>Dologi kiadások</i>	16 735 357	<i>Dologi kiadások</i>	7 152 813
- beszerzések	567 470	- beszerzések	758 571	- beszerzések	840 238
- közüzemi díjak	890 337	- közüzemi díjak	2 746 786	- közüzemi díjak	1 105 500
- szolgáltatások	5 830 134	- szolgáltatások	11 662 286	- szolgáltatások	5 053 041
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	104 374	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	1 567 714	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	154 034
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	53 206 633	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	74 151 450	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	62 360 915

7. Közös képviselő – piaci feladat



A Társasházkezelő Iroda jelenleg 10 főállású, aktív munkatárssal (5 fő társasházkezelővel, 4 fő gépi könyvelővel, 1 fő iratkezelő referenssel), 167 társasházban látja el a közös képviselői-társasházkezelői tevékenységet.

Az Iroda biztosítja a kezelt társasházi épületek rendeltetésszerű használatát. Biztosítják a társasházak működéséhez szükséges szolgáltatásokat, s azok rendszeres ellenőrzését (közüzemi szolgáltatások, víz, villany, gáz, kémény, szemétszállítás, takarítás stb.), illetve szükség szerint a házak közös tulajdonú helyiségeinek, épületrészeinek, épületszerkezeteinek, gépészetének karbantartását, javítását külső szakember bevonásával. Ellenőrzik a megrendelt munkák szakszerű végrehajtását és gondoskodnak azok átvételéről.

Rendszeres helyszíni szemléken, műszaki bejárásokon meggyőződnek az általunk kezelt ingatlanok építészeti és gépészeti szerkezeteinek általános állapotáról.

Gondoskodnak a társasházi tulajdonostársaink részéről érkezett hibabejelentések rögzítéséről, a kárfelmérésről, a biztosítási kárügyintézésről, kárrendezésről, hibaelhárításról, a hibaelhárítást végző vállalkozó szakemberek megbízásáról.

A társasházi épületek használatát nagymértékben akadályozó hibák, az épületek állagát súlyosan veszélyeztető esemény, vagy közvetlen életveszély fennállása esetén azonnal intézkednek azok elhárításáról, a források előteremtéséről, pályázati rendszeren kívüli önkormányzati támogatás igényléséről, a hatóságok bevonásáról, a Számvizsgáló Bizottság és a tulajdonosok értesítéséről, a rendkívüli közgyűlés összehívásáról.

Vezetik a társasházak üzemeltetési folyószámláit, és a társasházak nevében a fennálló fizetési kötelezettségeket teljesítik. Vezetik továbbá a társasházak megbízásából kötött felújítási és lakás előtakarékosági, tartós lekötési és értékpapír számláit. A társasházi tulajdonosoktól beszedik a társasházak közgyűlése által meghatározott és előírt közös költséget, felújítási megtakarítást, célbefizetést. Gondoskodnak a tulajdonosok és bérlők befizetéseinek nyilvántartásáról, könyveléséről. A hátralékba esett tulajdonosokkal szemben a társasházi törvényben és társasházak SZMSZ-ben előírtak szerint eljárnak, behajtják a kintlévőségeket és szükség szerint jogi eljárást (melynek fokozatai: ügyvédi felszólítás, fizetési meghagyás, végrehajtás) kezdeményeznek.

Gondoskodnak továbbá a társasházak üzemeltetési költségekről, a szolgáltatói díjakról (víz-, csatorna-, áram-, kéményseprési díj, szemétszállítás díj); megbízásos vagy vállalkozói szerződésekből eredő kötelezettségekről, adminisztrációs költségekről (bank, posta, nyomtatvány, stb.), hibaelhárítási és karbantartási költségekről, biztosítás díjakról, adókötelezettségekről, hiteltörlesztésekről kiegyenlítéséről, átutalásáról és a számlák kezeléséről, a számviteli rend és fegyelem betartásával.

Az Iroda minden pénzügyi évben az évi rendes közgyűlések összehívását megelőző 30 nappal a várható éves költségekről és bevételekről tervet készít, és a közös költség összecsomósítására vonatkozó javaslattal a számvizsgáló bizottság elé terjesztik.

A pénzügyi év lezárásával, a bevételek és kiadások tételszerű elszámolásával a tárgyévi költségvetés előterjesztésével az új pénzügyi év első negyedén belül, de legkésőbb május 31. napjáig megtartják társasházak beszámoló közgyűléseit. A beszámoló közgyűlés elé terjesztik a felújítási terveket és az

azokhoz fűződő finanszírozási, pályázati lehetőségeket. A beszámoló közgyűlés megtartásán kívül az adott pénzügyi évben bekövetkező rendkívüli események (például gázhálózatból, villamos szolgáltatásból történő kizárás stb.), továbbá közgyűlés döntési jogkörébe tartozó kifizetések engedélyezése esetén rendkívüli közgyűlést hívnak össze. Továbbá, gondoskodnak a társasházak jogi, hatóságiadó- és adó ügyek intézéséről.

A Társasházkezelő Iroda működését terhelő költségek csökkentése növelése érdekében 2023. év szeptemberétől a JGK részéről az alábbi intézkedések megtételére került sor:

- A dologi kiadások (beszerzések, közüzemi díjak, szolgáltatások, adók, befizetések, értécsökkenési leírás) csökkentése érdekében a Kiss József utca 19. szám alatt és a Baross utca 84. számú alatt működő telephelyek összevonásra kerültek. Azóta a Baross utca 84. szám alatti irodában történik a társasházkezelői tevékenység végzése.
- A személyi juttatások csökkentése érdekében a 2023. szeptember havában felmondott, társasházkezelői feladatokat is ellátó irodavezető és 1 fő gépi könyvelő státusza, továbbá a 2023. decemberétől szüneti szabadságra ment, könyvelői feladatokat is ellátó irodavezető-helyettesi munkakörök nem lettek betöltve. A távozó kollégák munkaköri feladatait – meghatározott megbízási díj fejében és célfeladat elrendelése keretében – az Iroda munkavállalói látják el.

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	15,5	összesen	12,74

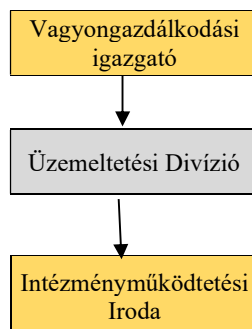
Bevételi és költségadatok (nem kompenzáció, mert piaci tevékenység):

A 2023. évi tervezett bevételek (közös képviseleti díj, ügyviteli díj) összege 110.000.000,- Ft + ÁFA volt, a teljesült bevételek összege pedig 115.078.820,- Ft + ÁFA. Látható tehát, hogy a tevékenység önmagában nem is lenne veszteséges, a ráosztott központi, irányítási költségek miatt azonban sajnos 2023-ban is veszteséget termelt.

A kiadások a következők szerint alakultak:

2022. tény		2023. terv		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	91 806 086	<i>Személyi juttatások</i>	103 801 446	<i>Személyi juttatások</i>	98 354 842
- alkalmazottak bére	81 649 800	- alkalmazottak bére	91 013 691	- alkalmazottak bére	87 874 905
- megbízási díjak	30 052	- megbízási díjak	701 839	- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	10 126 234	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	12 085 916	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	10 479 937
<i>Dologi kiadások</i>	11 029 934	<i>Dologi kiadások</i>	15 862 357	<i>Dologi kiadások</i>	11 020 848
- beszerzések	1 428 382	- beszerzések	2 113 571	- beszerzések	1 876 960
- közüzemi díjak	1 935 667	- közüzemi díjak	3 631 786	- közüzemi díjak	4 121 561
- szolgáltatások	7 024 366	- szolgáltatások	8 489 286	- szolgáltatások	4 899 075
- adók, befizetések, értécsökkenési leírás	641 519	- adók, befizetések, értécsökkenési leírás	1 627 714	- adók, befizetések, értécsökkenési leírás	123 252
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	102 836 020	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	119 663 803	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	109 375 690

Intézményműködtetési szakfeladat:



Az intézményműködtetési feladatok kiterjednek az Önkormányzat tulajdonában álló – közfeladatellátás céljára hasznosított - oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi intézmények, bölcsődék, óvodák, iskolai konyhák, valamint Polgármesteri Hivatal épületének és intézményeinek ingatlanjaival kapcsolatos gyorsszolgálati és karbantartási tevékenységre.

Az Intézményműködtetési szervezeti egység fenntartási, épületgépészeti, valamint karbantartási feladatokat lát el a JGK telephelyein, a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék intézményeiben, a Józsefvárosi Óvodák tagóvodáiban, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ székhelyén és telephelyein (ide tartoznak a JSzSzGyK üzemeltetésében lévő kerületi általános iskolák tálalókonyhái és ebédlői is), és a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal székhelyén és telephelyein. A megrendelt munkák sok esetben többszöri kiszállást és több napot vettek igénybe.

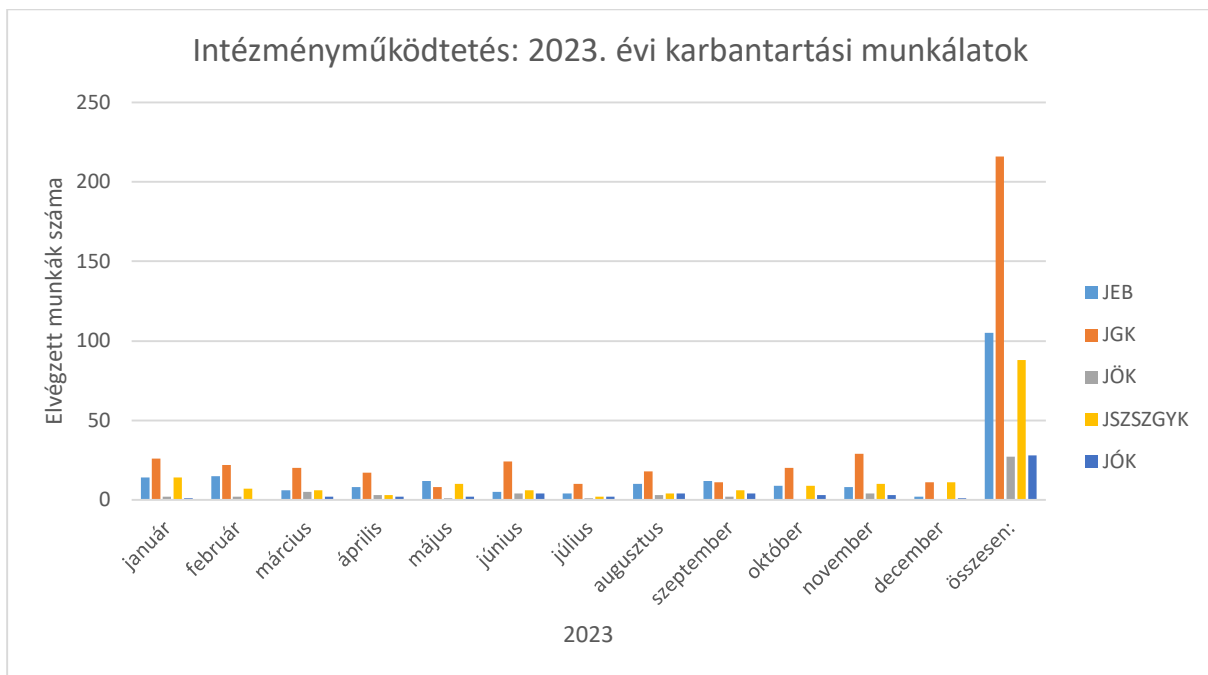
Az Önkormányzat önként vállalt feladataként az általános iskolák részére a 2023. folyamán is biztosítottuk a ballonos vizet.

Az Intézményműködtetési iroda által ellátott karbantartási és egyéb működtetési feladatok – a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal épületei mellett – összesen 11 db tagóvoda, 7 db bölcsőde, 10 db Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Intézményhez tartozó telephely, 23 db LÉLEK lakás, 15 db krízislakás, 4 db egyéb intézmény (népkonyha, mosoda, családfejlesztés, lakossági tanácsadás), 8 db idősklub és gondozóház, 7 db iskolai konyha, valamint a JGK 21 db saját telephelyére vonatkoznak.

2023. évben megrendelt és elvégzett felújítási, karbantartási munkálatok az intézményekben:

JÓK Józsefvárosi Óvodák tagóvodáiban:	28 db
JEB (Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék) intézményeiben:	105 db
JGK (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.) telephelyein:	216 db
JÖK (Józsefvárosi Önkormányzat) telephelyein:	28 db
JSZSZGYK (Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ) telephelyein:	88 db

2023.	JEB	JGK	JÖK	JSZSZGYK	JÓK	Összesen
január	14	26	2	14	1	57
február	15	22	2	7	0	46
március	6	20	5	6	2	39
április	8	17	3	3	2	33
május	12	8	1	10	2	33
június	5	24	4	6	4	43
július	4	10	1	2	2	19
augusztus	10	18	3	4	4	39
szeptember	12	11	2	6	4	35
október	9	20	0	9	3	41
november	8	29	4	10	3	54
december	2	11	0	11	1	25
összesen:	105	216	27	88	28	464



Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	14,5	összesen	10,17

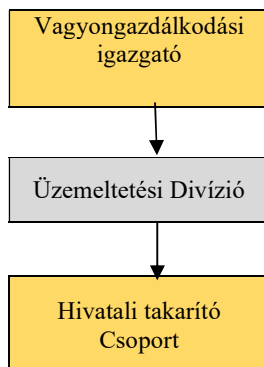
Kompenzáció:

2022. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	70 320 708
- alkalmazottak bére	62 600 274
- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	7 720 434
<i>Dologi kiadások</i>	7 549 040
- beszerzések	3 595 243
- közüzemi díjak	1 140 028
- szolgáltatások	2 229 874
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	583 895
KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:	77 869 748

2023. terv	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	94 179 402
- alkalmazottak bére	90 066 992
- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	4 112 410
<i>Dologi kiadások</i>	18 157 500
- beszerzések	5 225 000
- közüzemi díjak	6 080 000
- szolgáltatások	5 912 500
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	940 000
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	112 336 902

2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	73 796 280
- alkalmazottak bére	65 738 688
- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	8 057 592
<i>Dologi kiadások</i>	12 344 766
- beszerzések	7 161 540
- közüzemi díjak	955 630
- szolgáltatások	3 657 622
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	569 974
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	86 141 046

Hivatali takarítás – piaci feladat:



Külön megbízási szerződéssel – 2023. augusztus 31-ig elláttuk a Polgármesteri Hivatal épületének napi és évente egyszeri nagytakarítási feladatait. Napi takarítási feladatokon kívül, amelyek a munkaidő előtti és utáni időszakban kerülnek elvégzésre, ügyeletet biztosítottunk az épület folyamatos tisztaságának fenntartása, az esetleges balesetek miatt keletkezett szennyeződések eltávolítása érdekében. A feladatellátást 2023. szeptember 1-től átvette a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal.

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	13	összesen	5,18

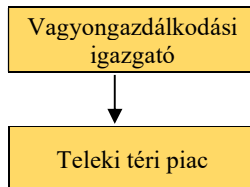
Bevételi és költségterv (megbízási díj, nem kompenzáció):

A 2023. évi bevételek (megbízási díj a Polgármesteri Hivattal kötött szerződés alapján) összege összesen 27.805.000-Ft + ÁFA volt, így a tevékenység 2023-ban végül minimális mértékben nyereséges volt.

2022. tény		2023. terv*		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	32 634 380	<i>Személyi juttatások</i>	36 525 774	<i>Személyi juttatások</i>	22 340 897
- alkalmazottak bére	25 073 177	- alkalmazottak bére	27 987 616	- alkalmazottak bére	16 739 840
- megbízási díjak	5 006 120	- megbízási díjak	4 200 000	- megbízási díjak	3 750 400
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	2 555 083	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	4 338 158	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	1 850 657
<i>Dologi kiadások</i>	6 635 312	<i>Dologi kiadások</i>	12 421 000	<i>Dologi kiadások</i>	1 854 862
- beszerzések	5 181 399	- beszerzések	6 730 000	- beszerzések	822 787
- közüzemi díjak	0	- közüzemi díjak	0	- közüzemi díjak	0
- szolgáltatások	1 195 365	- szolgáltatások	5 326 000	- szolgáltatások	824 223
- adók, befizetések, értékesítési leírás	258 548	- adók, befizetések, értékesítési leírás	365 000	- adók, befizetések, értékesítési leírás	207 852
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	39 269 692	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	48 946 774	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	24 195 759

* egész évre tervezett

Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok



Az Önkormányzat tulajdonában álló Új Teleki téri Piacnak a vásárokról, a piacokról és bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III. 13.) Kormányrendelet szerinti, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a piacokról szóló 6/2014. (III.06.) önkormányzati rendelete, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozata alapján történő üzemeltetése, fenntartása.

A Új Teleki téri Piac üzemeltetésével összefüggésben az alábbi feladatok ellátása történik:

- A piaccsarnokban található kereskedelmi egységek, az ős- és kistermelői asztalok, valamint az egyéb hasznosítható területek bérbeadása, reklámfelületek értékesítése, a hasznosításukból származó bérleti- és közüzemi díjak beszedése, az ehhez kapcsolódó díjelőírási, számlázási, könyvelési, banki ügyintézési, hátralékkezelési feladatok ellátása.
- A Piac működtetésével kapcsolatos előterjesztések készítése, a piac működtetésével, karbantartásával kapcsolatos beszerzési, közbeszerzési eljárások lefolytatása, az üzemeltetői, valamint a szakhatóságokkal közösen végrehajtott bérleményellenőrzési feladatok ellátása, szükség esetén szakhatósági ellenőrzés kezdeményezése.
- A Szerdahelyi utca 17-19. szám alatti ingatlan üzemeltetése gépjármű parkolási célra.

Önkormányzati bevételek bemutatása

BEVÉTEL BRUTTÓ	tény 2022	terv 2023	tény 2023
Bérleti díj	27 240 884	31 527 794	26 006 804
Belépési díj	1 298 600	1 533 510	2 370 139
Szerződéskötési díj	1 678 203	855 259	2 269 086
Toaletti díj	1 050 925	1 209 040	1 138 895
Kipakolás	2 253 797	2 275 840	2 421 983
BÉRLETI DÍJAK	33 522 409	37 401 443	34 206 907
Villany	18 537 362	25 200 000	23 074 506
Víz	475 705	471 380	389 432
Csatorna	450 787	442 385	319 706
Gáz	2 868 176	15 361 920	7 773 552
Szemétszállítás	3 361 509	3 329 857	3 119 540
REZSI DÍJAK	25 693 539	44 805 543	34 676 736
Termelői asztal havidíj	2 503 804	3 156 021	2 251 057
Termelői asztal napidíj	1 050 300	1 164 576	1 188 599
Nyilvános wc	1 044 000	1 181 208	1 063 500
Parkolás	1 502 984	1 741 018	1 647 825
Bérparkoltatás	2 920 989	3 129 280	3 301 074
Parkolás napidíj	82 000	87 359	155 699
Reklámfelület bérleti díj	762 000	853 440	872 490
Ideigl.kitelepülési díj (fenvő,	518 160	754 441	713 256
Területbérleti díj (Alza, Foxpost,	1 696 720	1 877 568	2 155 921
EGYÉB BEVÉTELEK	12 080 957	13 944 911	13 349 421
ÖSSZESEN	71 296 905	96 151 897	82 233 064

A táblázatban a 2023. évre vonatkozóan átlagosan 12 %-os díjemeléssel kalkulálva szerepelnek az **éves bevételi tervre vonatkozó adatok!** Tekintettel arra, hogy az üzemeltető bérleti díj emelésre vonatkozó javaslata nem került elfogadásra, így a bevételek elmaradnak a tervezettől.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozata értelmében 2023. márciusától csak a termelői asztalok napi és havi díja, a piacon bérleti jogviszonnyal nem rendelkező bérlők számára meghatározott parkolási bérleti díj, valamint a karácsonyfaárusításra vonatkozó minimális bérleti díjak emelkedtek. A rezsidió bevételek között szereplő, a bérlők felé továbbszámolt gázdíj bevétel jelentős mértékű eltérésének oka, hogy a szolgáltatóval 2023. októbertől, mintegy 50 %-kal csökkentett díjon tudtunk szerződni, emiatt a rezsibevételek is csökkentek, ami természetesen a kiadási oldalon is csökkenésként jelentkezik.

Kereskedelmi egységek

Az Új Teleki téri Piac csarnoképületében 43 db szolgáltató egység (üzlethelyiség) található, amelyből jelenleg 39 db üzlethelyiség bérbeadott. A kapacitás kihasználása a 2022-es évhez képest némileg változott. A K/4 jelű kereskedelmi egység bérleti jogviszonya a 2022. év októbertől drasztikusan emelkedett gáz, valamint a 2023. év elejétől a szolgáltató által prognosztizált és bevezetett elektromos áramdíjak jelentős mértékű emelkedése miatt, 2022. december 31-ei hatállyal, bérlői felmondással szűnt meg, a kereskedelmi egység hasznosítására kiírt pályázati eljárás azonban sikerrel zárult, és a kereskedelmi egységet 2023. novemberétől, mintegy 9 hónap elteltével ismételten sikerült bérbe adni. A H/5 jelű kereskedelmi egység bérlőjével fennálló bérleti jogviszony a bérlő általi rendes felmondással, 2023. július 8-án szűnt meg, a kereskedelmi egység hasznosítására kiírt pályázati eljárás szintén sikerrel zárult, és a kereskedelmi egységet 2023. decemberétől, mintegy 5 hónap elteltével ismételten sikerült bérbe adni. A J/2, J/3, valamint L/2 jelű kereskedelmi egységek hasznosítására eddig folyamatosan, több alkalommal kiírt pályázati eljárások pályázó hiányában egyelőre eredménytelenül zárultak. Az üzlethelyiségek hasznosítására az üzemeltető újabb pályázati eljárásokat ír ki, a pályázható üzlethelyiségek hirdetései a legnagyobb portálokon is megjelennek. 1 db üzlethelyiség (K3 jelű), 18 négyzetméter alapterületű hasznosítására azért nem kerül sor, mert az továbbra is a piac üzemeltetési feladatainak ellátásához nélkülözhetetlen raktár-, illetve tárolóhelyiségként szolgál.

Termelői asztalok (ös- és kistermelői árusítás)

Östermelői asztalokból 18 db áll rendelkezésre, amelynek kihasználtsága többnyire teljes kapacitással állt a vásárlók rendelkezésére. Östermelőink, kistermelőink havi, vagy napi díjas konstrukcióban bérelhetik a rendelkezésre álló termelői asztalokat.

Szerdahelyi utcai Parkoló

A parkoló alapfeladat ellátása, hogy a piacra gépjárművel érkező vásárlók az első órában ingyenesen, utána - korábban 500 Ft, 2023. márciusától minden megkezdett órát 600 Ft megfizetése ellenében - használhassák a parkolót, vásárlásuk megkönnyítéseként.

Az üzemeltetési tapasztalatok, és a kapacitás-kihasználtság alapján 2015. év végén döntött a Képviselő-testület a parkolási díjszabás kiegészítéséről azzal, hogy nem csak az állandó árusok, östermelők és a piac vásárlói részére biztosít parkolási lehetőséget, hanem az egyéb parkolóhelyet igénybe vevők számára is.

2023. évben a parkoló teljes kapacitás-kihasználtsággal működött, azaz 40-45 db gépjármű használta a területet, pusztán szerződéses jogviszony alapján, ezen felül a parkoló szabad kapacitását továbbra is fenn kell tartanunk a piac vásárlói részére. Kizárólag akkor van lehetőség új Bérlővel szerződéses jogviszonyt kialakítani, ha valaki részéről felmondásra kerül a bérleti jogviszony.

Szintén pozitív hatású a bevételek növelésére, hogy idáig minden év december hónapban sikerült a parkoló területének egy részét bérbe adni fenyőfa árusítás céljára, így volt ez a 2023. év végén is. A fenyőfa árusításra vonatkozó igények már a 2024. évre vonatkozóan is beérkeztek, a parkoló mintegy 48 m²-es területe várhatóan 2024. decemberében ismét bérbeadásra kerül fenyőfaárusítás céljából.

Reklámfelületek

A 2023. évben a 7 db reklámfelületből 2 db plakáthely (óriásplakát) került bérbeadásra, társintézmény által használt plakáthely 5 db, azaz a reklámfelületek kihasználtsága maximálisnak tekinthető.

A piac bevételeinek növelése és a minél nagyobb számú vásárló, látogató bevonása érdekében a 2020. évben csomagátvételi pontok létesítése lett tervezve a piaccsarnok Karácsony Sándor utca felőli oldalán, mely tervek időközben meg is valósultak. A 2023. évben továbbra is területbérleti szerződéses jogviszonyban álltunk az Alza.hu Kft-vel, valamint a Foxpost Kft-vel, illetve továbbra is bérbe adjuk az OTP Bank részére kijelölt területet ATM automata üzemeltetése céljából.

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	10	összesen	12,83

A létszám eltérés oka, hogy a piac őrzési feladatokat ellátó kollégák (Városüzemeltetés Objektumvédelmi csoport egyes tagjai) ide vannak elsámolva létszámban és költségben.

Kompenzáció:

2022. tény		2023. terv		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	78 072 027	<i>Személyi juttatások</i>	91 215 127	<i>Személyi juttatások</i>	80 850 995
- alkalmazottak bére	67 194 452	- alkalmazottak bére	77 144 917	- alkalmazottak bére	70 194 908
- megbízási díjak	3 040 700	- megbízási díjak	3 300 000	- megbízási díjak	2 086 200
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	7 836 875	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	10 770 210	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	8 569 887
<i>Dologi kiadások</i>	44 075 512	<i>Dologi kiadások</i>	79 813 496	<i>Dologi kiadások</i>	47 840 842
- beszerzések	1 862 925	- beszerzések	3 668 000	- beszerzések	2 072 355
- közüzemi díjak	31 220 425	- közüzemi díjak	49 716 000	- közüzemi díjak	37 083 183
- szolgáltatások	10 839 611	- szolgáltatások	25 199 496	- szolgáltatások	8 659 635
- adók, befizetések, értékesítési leírás	152 551	- adók, befizetések, értékesítési leírás	1 230 000	- adók, befizetések, értékesítési leírás	25 669
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	122 147 539	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	171 028 623	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	128 691 837

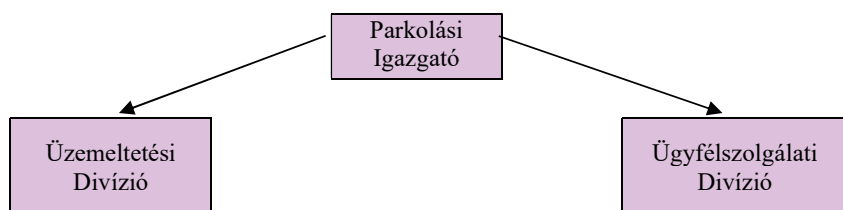
Az üzleti elektromos energia árak 2023. év elejétől, a gázdíjak 2022. októberétől történő drasztikus, folyamatos emelkedése miatt a közmű szolgáltatásokra fordított kiadások jelentősen növekedtek. Tekintettel arra, hogy a piaccsarnokban üzemelő "nagyfogyasztó" kereskedelmi egységek (melegkonyhai búfék, hentesüzletek) az összes elektromos fogyasztás nagy részét képviselik, ezeknek a többletköltségeknek a jelentős hányada továbbszámlázásra kerül a bérlők felé, így a bevételi oldalon is jelentkezik.

Az elmúlt években többszöri – a bérleti díjak szükségszerű emelésére vonatkozó – üzemeltetői javaslat ellenére, a piac megnyitása óta eltelt lassan 10 éve változatlan bérleti díjak, a bérlők közös költség fizetési kötelezettségének hiánya, mindemellett évről-évre növekvő kiadásokkal elkerülhetetlen a veszteséges működés. Az üzemeltető a TVKHB 2022. novemberi 23-ai ülésére ismételten előterjesztést nyújtott be a bérleti díjak 2023. évi, előző évi inflációs mértékű emelésére vonatkozóan, amely javaslat elfogadásra került ugyan, arról Képviselő-testületi döntés azonban nem született.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú határozata értelmében 2023. márciusától csak a termelői asztalok napi és havi díja, a piacon bérleti jogviszonnyal nem rendelkező bérlők számára meghatározott parkolási bérleti díj, valamint a karácsonyfaárusításra vonatkozó minimális bérleti díjak emelkedtek.

Parkolási Igazgatóság

Szervezeti felépítés



Az Igazgatóság alaptevékenysége körében – a Társaság által az alapító okiratban és önkormányzati rendeletben történő szabályozások szerint – ellátja: az Mőtv. 13. § (1) bekezdés 2. pont alapján, a gépjárművek parkolásának biztosítása közfeladatot Józsefváros közigazgatási területén, a közterületen kijelölt és a korlátozott várakozási övezetbe bevont fizető parkolóhelyek üzemeltetése által.

A Parkolási Igazgatóság, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részeként, a VIII. kerületi Önkormányzattal 2015. június 15-én 10 évre kötött közszolgálati szerződés keretén belül végzi az Önkormányzati Törvény (Mőtv.) 23. § (5) bekezdés 3. pont alapján a parkolásüzemeltetési feladatok ellátását. Továbbá a VIII. kerületben lévő fővárosi tulajdonú várakozóhelyek tekintetében, a VIII. kerületi Önkormányzatnak a Fővárosi Önkormányzattal kötött szerződése szerint látja el a parkolásüzemeltetési feladatokat. A parkolásüzemeltetés keretén belül az ide vonatkozó törvényeknek, rendeleteknek megfelelően ügyfélszolgálatot üzemeltet, végzi a díjfizető parkolással kapcsolatos ellenőrzéseket, parkolási fizetőautomata karbantartást, begyűjti a pénzkazettákban lévő értéket. A Parkolási Igazgatóság pótdíjbehajtásokkal kapcsolatban követeléskezelési tevékenységet folytat.

2023. évben is változatlanul a teljes bevételt a Józsefvárosi Önkormányzat nevében szedték be, és működési kiadásaink is a Józsefvárosi Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés keretében lettek finanszírozva. A szerződés szerint a Józsefvárosi Önkormányzat minősül közszolgáltatónak, saját nevében szedi be a fővárosi területek parkolási bevételeit is, a Fővárosi Önkormányzatot, mint tulajdonost, a parkolási feltételrendszer biztosításáért a Józsefvárosi Önkormányzat által megfizetett ellenérték illeti meg. A szerződés szerint minden közvetett költség parkolóhely arányában kerül elszámolásra a Főváros és Józsefváros között.

Az összes parkolóhely **11.957 db.** ebből jelenleg **1.547 db.** a fővárosé, és **10.410 db.** a Józsefvárosé (a költségek megoszlása ennek megfelelően 87 – 13%).

Józsefvárosi parkoló automaták száma	192
Fővárosi parkoló automaták száma	61
Összesen	253

A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

A bevételek tervezése a megelőző 2022. év tapasztalatai, ténytámai, trendjei alapján történt. Az ezt megelőző utolsó teljes év, amikor nem volt díjmentes parkolás időszakosan, az a 2019-es év volt. 2020. és a 2021. években is a Covid-19 vírus terjedése miatt időszakosan díjmentes időszakokat vezetett be a kormány, így ezek az évek nem szolgálhattak a tervszámok megállapításának alapjául. A lakossági várakozási hozzájárulások bevételi számának tervezéséhez nem álltak rendelkezésre ilyen megelőző tervszámok.

Továbbá 2022. szeptember 05-től kerültek bevezetésre fővárosi szinten az új parkolási díj tarifarendszerek, és az új parkolási zónák. A 2023. évi bevétel tervezéséhez két hónap tényszám adatai álltak rendelkezésre ilyen tekintetben. Emellett a megszűnő parkolóhelyek bevétel kiesésével is számolni kellett. A bevételi tényszámok megmutatják, hogy nőtt a vendégparkolások száma, ezen belül is a mobilparkolás bevételi száma. A tervezettnél nagyobb bevételi számot az a tény is indokolja, hogy sikerült a súlyos parkoló ellenőri létszámot kompenzálni.

A kiszabott, és be nem fizetett parkolási pótdíjakat, az igazgatóság kintlévőség kezelő kollégái mellett, a megbízott ügyvédi iroda folyamatosan igyekszik jogi úton behajtani, de akadnak behajthatatlan követeléseink is, melyek az ügyfelek fizetési készségéből fakadnak (nem rendelkezik vagyonnal, elhalálozott, cég esetén felszámolták).

A bevételeken belül a fizető időszakban továbbra is emelkedett a mobilparkolás aránya jelentős mértékben. A mobilparkolás terjedése az egyre nagyobb körben elérhető alkalmazásoknak és a jobb tájékoztatásnak is köszönhető. A „mobilos parkolás” kényelmesebb minden felhasználó részére és kevesebb feladatot ró a parkolás üzemeltetésre is, ezért törekszünk ennek a fizetési módnak a megismertetésére a gépkocsivezetők részére minél nagyobb körben.

2023. évben az önkormányzat parkolási bevételei az alábbiak szerint teljesültek:

Parkolási bevételek terv bruttó	2022. tény		2023. terv		2023. tény	
	Józsefváros	Főváros	Józsefváros	Főváros	Józsefváros	Főváros
érme	207 843 780	57 178 660	222 000 000	70 800 000	225 068 845	64 443 870
kieső parkolási díjak	0	0	16 500 000	0	0	0
kizárólagos várakozóhely megv.díja	20 246 402	0	11 000 000	0	32 013 371	0
mobilparkolás	886 748 111	185 814 713	985 500 000	250 000 000	1 410 804 712	305 339 942
pótdíj, fmh, vh.	227 587 593	51 508 611	300 000 000	62 400 000	305 564 650	65 716 069
chip	2 493 000	0	2 000 000	0	3 685 000	0
parkolási eng., lakossági	4 799 910	0	300 000 000	0	238 016 655	0
kamat bevétel	0	0	10 000	0	0	0
Összesen	1 349 718 796	294 501 984	1 837 010 000	383 200 000	2 205 153 233	435 499 881

A 2023. évben a folyamatos és zökkenőmentes üzemeltetés biztosítása mellett, a Parkolási Igazgatóság legfőbb feladatai, beruházásai az alábbiak voltak:

Az egyik leghangsúlyosabb feladat a Parkolási Igazgatóság vonatkozásában minden év első részében a lakossági várakozási hozzájárulások kiadása. 2022. szeptember 22-én Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadta a 27/2022. (IX.2.) önkormányzati rendeletet a kedvezményes várakozásra jogosultak bővítéséről.

Az új kerületi parkolási rendelet alapjaiban tért el az előző rendeletről, ugyanis díjfizetővé tette az első gépjárműre kiváltott lakossági várakozási hozzájárulást is. A rendelet emellett több kedvezményezett körét is megjelölt, így különösen a nyugdíjasokat, a nagycsaládosokat, illetve a beteg gondozásban résztvevőket. Az új rendelet alapján újra kellett kalibrálni a parkolásinformatikai rendszer lakossági várakozási engedélyekkel kapcsolatos üzletmenetét, illetve specifikációját.

2023. évben az alábbiakban alakult a VIII. kerületi várakozási hozzájárulások kiadása:

kiadott lakossági várakozási hozzájárulások száma összesen (db):	9.064
Második autós engedélyek	534
Nyugdíjas kedvezmény	1.569
Nagycsaládos kedvezmény	80
Hozzá tartozói kedvezmény	222
Gazdálkodói kedvezmény	108
Egészségügyi engedély	139
Céges autó (kizárólagos használatú)	585
Részletfizetési kérelem	315

2023. évben az ügyfélforgalom kimutatása a Parkolási Igazgatóság vonatkozásában:

	Ügyfelek száma (összesen)	Várakozási idő (átlagos)	Kiszolgálási idő (átlagos)	Ügyfélszolgálaton töltött átlagos idő
2023	21.429	12:16	4:57	17:14

- Az elektronikus ügyintézéshez kapcsolódó ügyfélablak további megújítása, fejlesztése,
- A parkolás ügyintézési rendszerek további fejlesztése a GDPR előírásoknak megfelelően,
- forgalomtechnikai terv felülvizsgálata közép-ső-Józsefváros és a Palotanegyed vonatkozásában (2 évenként),
- Akkumulátor beszerzés a parkoló automatákba,
- PDA készülékek és Zebra nyomtatók beszerzése a parkoló ellenőrök részére,
- Útburkolati jelek festése, és közlekedési jelzőtáblák kihelyezésével kapcsolatban beszerzési eljárás elindítása, lefolytatása,
- 2023-ban felújításra került a Parkolási Igazgatóság ügyfélszolgálatának szalagfüggőnye, ezzel is hozzájárulva a külső megjelenés igényesebbé tételéhez.
- 2023. évben elkezdődött a parkolóautomata házak festése, karbantartása. Első körben 47 darab parkolóautomata kerül lefestésre.
- 2023. évben megkezdődött a VIII. kerület területén egy nagyszabású forgalomtechnikai korrekció több tényezővel. Egyrészt lakossági kizárólagos parkolóhelyek, újabb koncentrált rakodóhelyek, illetve kiss&ride pontok kerültek kialakításra. Továbbá megvalósult több helyszínen a járda szabadítás.
- Panaszfelvétel hanganyag dokumentálása: kialakításra került az ügyfélszolgálat munkájának hatékonyabbá és egyszerűbbé tételére, egy új telefonközpont kialakítása (VCC), mely alkalmas arra, hogy a bejövő hívásokat egy gombnyomásra társítsa a rendszerben megtalálható ellenőri intézkedésekhez.
- Egyszerűsített pótdíjfizetési lehetőség: kialakításra került egy olyan rendszer, melynek a segítségével a pótdíjfizetési felszólítással kihelyezett készpénzáttutalási megbízásra nyomtatott QR kód segítségével, az ügyfél azonnal be tudja fizetni a kiszabott pótdíjat az interneten keresztül.

Folyamatosan monitorozzuk az ellenőrök tevékenységét, hogy a lehető legkevesebb tévesen kiszabott pótdíj kerüljön kiállításra, így csökkenhetnek a lakossági panaszok és a legnagyobb területen legyenek képesek naponta többször ellenőrizni a gépkocsikat.

2023. évben a parkoló ellenőrök **644.481 db** ellenőrzést végeztek Józsefváros területén és ebből **62.621 db fizetési felszólítást** (pótdíjat) helyeztek ki a gépjárművekre, a díjfizető övezetben a díjfizetés elmulasztása miatt.

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	48,5	összesen	35,5

A létszámtérítés oka, a parkoló ellenőri státuszok esetében a még mindig fennálló kisebb mértékű létszám hiány.

Kompensáció:

2022. tény		2023. terv		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	165 080 873	<i>Személyi juttatások</i>	310 882 274	<i>Személyi juttatások</i>	230 928 568
- alkalmazottak bére	146 953 558	- alkalmazottak bére	274 026 093	- alkalmazottak bére	206 506 078
- megbízási díjak	100 000	- megbízási díjak	0	- megbízási díjak	75 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	18 027 315	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	36 856 181	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	24 347 490
<i>Dologi kiadások</i>	385 418 139	<i>Dologi kiadások</i>	492 100 070	<i>Dologi kiadások</i>	487 852 688
- beszerzések	7 492 014	- beszerzések	11 200 000	- beszerzések	10 860 175
- közüzemi díjak	6 371 842	- közüzemi díjak	21 425 000	- közüzemi díjak	7 754 292
- szolgáltatások	369 304 431	- szolgáltatások	455 877 070	- szolgáltatások	467 054 206
- adók, befizetések, értékesítési leírás	2 249 852	- adók, befizetések, értékesítési leírás	3 598 000	- adók, befizetések, értékesítési leírás	2 184 015
KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	550 499 012	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	802 982 344	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	718 781 256

A dologi költségeken belül a legjelentősebb nagyságrendet az igénybe vett szolgáltatások képviselik, ezen belül az informatikai, karbantartási, forgalomtechnikai költségek.

Informatikai rendszerünk a parkolás-üzemeltetési területen elérhető legprofibb, komplex szoftver, amely gyakorlatilag problémamentesen lekezei az ellenőrzési, bírságolási, nyilvántartási feladatokat, illetve a bevételek nyilvántartásához, összesítéséhez szükséges pénzügyi feladatokat egyaránt.

A parkolójegy-kiadó automaták nagy száma miatt, az esetleges meghibásodásból eredő azonnali javítások költségét mindig keretösszegben tervezzük, így biztosítva az egész éves működéshez szükséges szervizelések forrását.

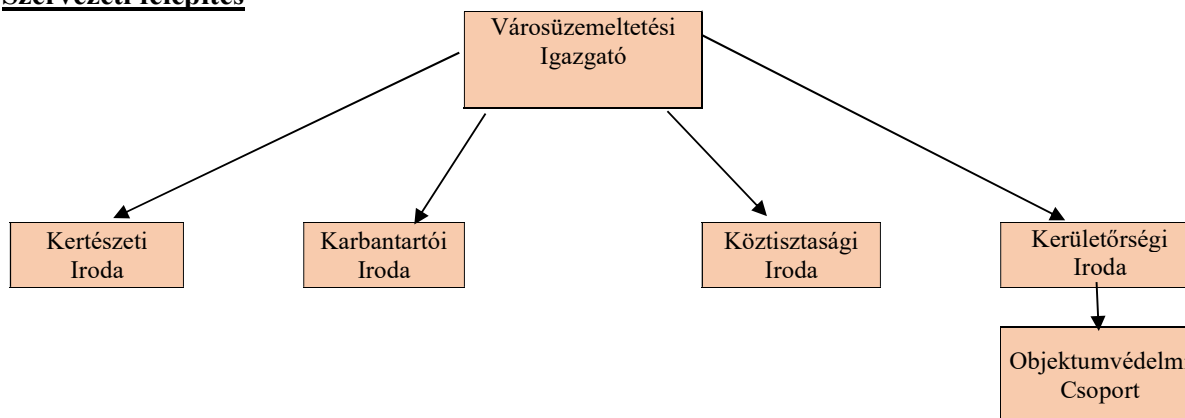
A forgalomtechnikai költségek viszonylag jól tervezhetők, legalábbis az újra festési, javítási feladatok költségei, kisebb részben fordulnak elő táblapótlási, rongálás utáni helyreállítási, áthelyezési feladatok, melyek előre nem tervezhetők.

A parkoló ellenőrök esetében továbbra is létszámhiány van. 2023. év első félévben 25-30% -os parkolóellenőri létszámhiány volt. 2023. második félévben ez javult 20 % -os hiányra. A 2022. évhez képest azonban jelentős javulás tapasztalható ezen a téren. A Parkolási Igazgatóság tekintetében a többi munkaterületen minden beosztás betöltésre került, így megfelelő a feladatellátás hatékonysága.

Ezeket a körülményeket figyelembevéve összeségében elmondható, hogy a parkolásüzemeltetési tevékenység 2023. évben teljesítette a bevételi tervszámokat.

Városüzemeltetési Igazgatóság

Szervezeti felépítés



A Városüzemeltetési Igazgatóság végzi – közszolgáltatási szerződése alapján – a kerületi közterületek karbantartási és fenntartási feladatait. Ennek keretében a zöldfelületek állagmegóvását és karbantartását, a játszóeszközök, utcabútorok, utak, járdák karbantartását, a közterületek tisztántartását, valamint az önkormányzati tulajdonú terek, parkok őrzési feladatait.

Központi feladatok, titkársági tevékenységek:

Az igazgatóságunkon a titkársági feladatok megkönnyítésére, valamint az irodák részére történő gyorsabb feladatmeghatározás és feladatvégrehajtás érdekében a „Vilma” vállalatirányítási és kezelési szoftvert használjuk, mellyel a különböző internetes és egyéb módon beérkezett lakossági és egyéb bejelentéseket kezeljük. A program hatékony kezelésének eredményeként a Városüzemeltetési igazgatóság 48 órán belül tud reagálni a beérkezett bejelentésekre. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy azonnal meg is oldódik a probléma, de nagyon rövid időn belül tudunk reagálni a panaszra. Vannak olyan bejelentések, melyeket szinte azonnal meg is tudunk oldani (kihelyezett illegális hulladék elszállítása). A program segítségével a beérkezett bejelentések minősítéséből fakadó feladatokat azonnal tudjuk szortírozni és az illetékes irodák felé továbbítani.

Az igazgatóságunk az idei év első felében már több mint **1.163** iktatott anyagot (bejelentést, panaszt, egyéb anyagokat) kezelt.

Az alábbi táblázatban bemutatjuk, hogy a Városüzemeltetési igazgatóságra az idei évben honnan és hány bejelentés érkezett:

Szennyezett terület, köztisztasági probléma, illegális hulladék	454
Úthiba, sérült járda	244
Kutyafuttató fenntartásával kapcsolatos probléma	34
Sérült utcabútorok	128
Közterületi fák, bokrok	198
Játszóter karbantartásával kapcsolatos probléma	35
Egyéb	70
összesen:	1.163

A bejelentések negyedek szerinti elosztását az alábbi táblázat tartalmazza:



A Városüzemeltetési igazgatóság dolgozza fel a közterületen keletkezett úttest hibáiból, valamint a közterületi fák ágainak leszakadásából, illetve a fák kidőlése kapcsán okozott károk vonatkozásában a kártérítések elbírálásának előkészítését.

A 2023. évben összesen 22 esetben került sor káresemények kapcsán különféle intézkedések megtételére. 5 esetben úthibával, 13 esetben fával, 1 esetben pedig személyi sérüléssel kapcsolatos intézkedésre volt szükség. 3 esetben pedig a biztosító javaslatára elutasításra tettünk javaslatot (vezetéstехnikai hiányosság, vis major, sebességkorlátozás be nem tartás), melyet a bizottság (TVKHB) el is fogadott

1. Kertészeti tevékenység értékelése:

A Városüzemeltetés egyik legfontosabb feladata a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületi zöld felületek és fák teljes körű fenntartása, karbantartása, állagmegóvása, kisebb fejlesztések elvégzése. Ezen közterületek a parkok, játszóterek, kutya-futtatók, illetve az önkormányzat tulajdonában lévő fasorok.

A Kertészeti Iroda vonatkozásában az alábbi fejlesztések történtek:

- Kubota traktor vásárlása az egyik használt traktor helyett
- 15 db Planténer beszerzése, a megrongálódott, és az időjárás miatti természetes elhasználódás miatt, valamint a közterületeink zöldítése és esetleges parkolás gátlási megoldás érdekében. A planténerekbe cserjéket, élő növényeket, illetve alacsony növésű fákat ültettünk.
- Akkumulátoros kertészeti eszközök beszerzése. A klímavédelmi intézkedések részeként a benzinmotoros gépek helyett elektromos Stihl kisgépeket és a hozzájuk tartozó akkumulátorokat és töltőket vásároltunk. (lombfűvő, magassági ágvágo fűrés, szegélyvágó, sövényvágó, fűnyíró)

A kertészeti iroda kezelésében elsődlegesen tartozó zöldfelületek

Zöldfelület	Méret	Mértékegység	Szükséges alapmunkák
gyepfelület	72 000	m ²	10-14 napos fűnyírás, 7-8 alkalommal
cserje	3 540	m ²	tavaszi első metszés, takarítás, havi sövénynyírás, keletkezett zöldhulladék elszállítása, öntözés, növényvédelem, kapálás
talajtakaró	2 580	m ²	
sövény	18 300	m ²	
évelő	3 500	m ²	tavaszi visszavágás, gyomlálás, elvirágzott részek metszése
virágágyás	1000	m ²	kétnyáriak kiszedése, egynyáriak ültetése, rendszeres öntözés és gyomlálás, egynyáriak kiszedése, kétnyáriak ültetése
örökzöld	200	m ²	metszés, gyomlálás
virágoszlop	70	db	beültetés, rendszeres öntözés, tápoldatozás,
fa	5 315	db	gallyazás, ifjítás, ürszelvényezés
Fasori sáv	39 900	m ²	kaszálás, lombgyűjtés
fiatal fa	750	db	öntözés, metszés, kapálás
planténer	197	db	gyomlálás, öntözés

A gyepfelületet saját állománnyal és külsős vállalkozóval közösen tartjuk fenn. Idén többek között beszerzett fűnyíró traktor segítségével az év végén a fűnyírási tevékenységet teljes mértékben átvettük a vállalkozótól és csak saját állománnyal végeztük. A fűvet 14-16 alkalommal nyírtuk, igénytől függően.

Az idei évben az öntözési munkákat májusban kezdtük el. A virágoszlopokat és az ámpolás növényeket heti 3 alkalommal öntöztük az öntözőrendszerrel nem ellátott virág és cserje ágyásokat pedig kétnaponta. A fiatal fákat az időjárásnak megfelelő gyakorisággal, összesen 24 alkalommal öntöztük, a palnténereket 28 alkalommal. A tavaly ősszel ültetett fákra kihelyeztük az öntözőzsákot összesen 120 darabot, ezzel téve hatékonyabbá az öntözést. Terveink szerint három éven belül minden öntözendő fát ellátunk öntözőzsákkal.

A fiatal fákat az időjárásnak megfelelő gyakorisággal, összesen 12 alkalommal öntöztük, a planténereket 14 alkalommal. A tavaly ősszel ültetett fákra kihelyeztük az öntözőzsákot összesen 120 darabot, ezzel téve hatékonyabbá az öntözést. Terveink szerint három éven belül minden öntözendő fát ellátunk öntözőzsákkal.

Idén eddig több mint 650 m³ zöldhulladékot szállítottunk el komposzttelepre. Az év elején összegyűjtöttük és elszállítottuk a maradék őszi lombot. Év végére több mint 400 fa gallyazása megtörtént, nagyrészt kosaras vagy alpin technikával. A fiatal, 5 éven belül ültetett fákat négy alkalommal megkapáltuk, kitányérozattuk. A fiatal fák sérült támrendszereit kicseréltük. 60 fa műszeres vizsgálatát is elvégeztük. ezekről mérési jegyzőkönyvek és szakvélemények készültek.

A fiatal, 5 éven belül ültetett fákat eddig két alkalommal megkapáltuk, kitányérozattuk.

A fiatal fák sérült támrendszereit kicseréltük. Eddig 30 fa műszeres vizsgálatát is elvégeztük. ezekről mérési jegyzőkönyvek és szakvélemények készültek.

A JGK kezelésébe tartozó összes öntözőrendszer (3 darab, 2 köröstől 50 körösig terjedő méretű, napi 1 köbméter kijuttatástól a 30 köbméterig) tavaszi indítását és szezon végi téliesítését, karbantartását és javítását elvégeztük, a rendszereket minimum 4 hetente az időjáráshoz állítottuk. A Déri Miksa utcában és a Somogyi Béla utcában létesült két új öntözőrendszert átvettük. Az igazgatóság 3 új

öntözőrendszert épített ki. Egyet a Tisztes utcai pihenőparkban, valamint a Cifra palota játszótéren és a Mátyás téren. A két utóbbi területen a közműrendszer szükséges fejlesztése folyamatban van.

1.000 m² virágágyás és 72 db virágoszlop kétynári növényeinek leürítését, előkészítését és egynyárral való beültetését elvégeztük. A virágágyásokba tavasszal 22.000 db egynyárit növényt ültettünk. Az ágyásokból kikerülő hagymákat letisztítottuk és eltároltuk. Ezeket ősszel az óvodáknak ajánlottuk fel és szállítottuk ki. Ősszel természetesen ismét kiürítettük a virágágyásokat és újra ültettük immár kétynári virágokkal. Ehhez 15.000 db tulipánhagymát és több mint 20.000 árvácskát használtunk fel. A virágágyásokban és a virágoszlopokban az elpusztult vagy eltulajdonított növényeket folyamatosan, a lehetőségeink szerint pótoljuk.

A kerület ágyásiba több mint 3000 db évelőt és cserjét ültettünk. A kezelésünk alatt álló területeken a cserjéket, talajtakarókat és sövényeket tavasszal formára alakítottuk, majd havonta nyírtuk a terek átláthatósága, rendezettsége érdekében. A cserjéket és sövényeket 6 alkalommal kapáltuk.

Az évelők tavaszi visszavágása mindenütt megtörtént. Az évelő ágyásokat szükség szerint 6-8 alkalommal gyomláztuk. A kerület gyepterületeit 14-16 alkalommal lenyírtuk és ahol szükséges volt a tápanyag-utánpótlást is elvégeztük. A fasori sávokat hat alkalommal lekaszáltuk. A sétányokon és járdáknál a fák úrszelvényezését folyamatosan végeztük, ezzel biztosítva az esti világítás, a parkolás és a gyalogos forgalom zavartalanságát. A gyöngykavics felületek gyomtalanítását mindenütt legalább négyszer elvégeztük. A Szigony utcában az aszfaltfelület feltörésével létrehoztunk 280 m² új zöldfelületet, amit a civilekkel együtt közösségi ültetés keretében ültettünk be. A terület öntözését a már meglévő öntözőhálózat fejlesztésével oldottuk meg.

A kertületben több év kihagyás után több mint 1 700 cserépben helyeztünk ki ámpolnás növényeket. Ezeket a növényeket hetente háromszor öntözzük, ebből hetente egy öntözés tápoldatos öntözés volt. Idén szintén hosszú kihagyás után a lakosság részére tavasszal és ősszel is lebonyolítottuk a virágosztást, ahol kétszer 20.000 db dísznövényt osztottunk ki. Ebben a munkában a Városüzemeltetési Igazgatóság minden irodája részt vett. Az itt megmaradt növényeket az óvodáknak ajánlottuk fel és szállítottuk ki, valamint a Tisztes utcában létrehoztunk egy új virágágyást kb. 50 m² méretben.

Lezárult a tisztán elektromos kertészeti kisgépek beszerzése, aminek keretében a vásárolt gépekkel kívánjuk kiváltani a belsőégésű motoros gépeinket. Ezzel csökkentve az iroda károsanyag kibocsátását és a zajszennyezést.

Idén az extenzív virágos rétek méretét 40 m²-ről 6.000 m²-re növeltük többek között a Koltói Anna téren, ahol a kerítés áthelyezésével 200 m² új zöldfelületet nyerünk.

A civilekkel együttműködve a Nemzeti Múzeum körüli kőládákban fűszernövényekkel pótoltuk az elpusztult és eltulajdonított növényeket, amihez a kertészeti iroda biztosította a növényeket. Az őszi lomb összegyűjtését négy alkalommal végeztük el. Részt vettünk a Tisztviselő telepi közösségi lombgyűjtésben, melyhez két teherautót, 8 fő munkavállalót és kézi szerszámokat biztosítottunk. Ugyanitt megszerveztük és lebonyolítottuk a lakossági zöldhulladék elszállítását, melynek keretében 60 m³ lakossági zöldhulladékot szállítottunk el komposzttelepre.

Részt vettünk a madárbarát Józsefváros programhoz szükséges eszközök beszerzésében és a kihelyezésben.

A Vajda Péter Ének-zenei Általános és Sportiskola területen közel 100 fa ápolását, gallyazását, veszélytelenítését végeztük el.

Ebben az évben vásároltunk egy nagy teljesítményű, ipari felhasználásra szánt fűnyírótraktort, ami augusztus hónap végén érkezett meg. Ezt követően a parki területek fűnyírását teljes mértékben átvettük az alvállalkozótól. A traktor lombgyűjtésre is alkalmas, így az őszi lombot ennek segítségével gyűjtöttük össze a parkfelületeken.

A közösségi kertekbe kb. 10 m³ fa darálékot juttatunk el kertet használó civilek részére.

Részt vettünk a Virágos Magyarország versenyben, ahol általános kategóriában és a legvirágosabb főter tematikus kategóriában is adtunk be pályázatot. Ugyan díjat nem nyertünk, de a „példaértékű lakossági és civil összefogással megvalósult fejlesztésekért” elismerő oklevelet, valamint egy facsemetét kaptunk.

A Harminckettesek terének átalakításában is részt vettünk planténerek kihelyezésével és beültetésével, illetve azok fenntartási munkálataival járultunk hozzá a tér újragondolásához. Későbbiekben a tesztidőszak befejeztével a tér visszaállításában is részt vettünk, elsősorban a planténerek elszállításával. Ezeket a planténereket a Magdolna negyedben helyeztük el a Rév8 kérésének megfelelően, így a forgalomcsillapítási munkákhoz is hozzájárultunk.

Az őszi-téli faültetési szezonban elültettünk 111 db fát a kerület közterületein. Ennek több mint 70%-a új fahelyre került.

Ebben az évben is végeztük a 100%-ban önkormányzati tulajdonú házak belső udvarainak és az önkormányzati telkeknek az alapvető kertészeti fenntartási munkáit. Átlagosan az év során 4-5 alkalommal voltunk egy helyszínen. Összesen 377 helyszínen 11.863 munkaórát dolgoztunk.

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	12,0	összesen	7,55

Kompenzáció:

2022. tény		2023. terv		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	44 250 765	<i>Személyi juttatások</i>	66 853 223	<i>Személyi juttatások</i>	46 712 352
- alkalmazottak bére	39 030 014	- alkalmazottak bére	57 272 198	- alkalmazottak bére	40 140 844
- megbízási díjak	720 000	- megbízási díjak	1 588 218	- megbízási díjak	1 712 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	4 500 751	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	7 992 807	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	4 859 508
<i>Dologi kiadások</i>	473 576 109	<i>Dologi kiadások</i>	459 738 260	<i>Dologi kiadások</i>	487 510 692
- beszerzések	8 762 625	- beszerzések	30 943 625	- beszerzések	21 078 339
- közüzemi díjak	14 488 269	- közüzemi díjak	27 822 750	- közüzemi díjak	11 160 788
- szolgáltatások	445 017 965	- szolgáltatások	393 634 385	- szolgáltatások	451 850 048
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	5 307 250	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	7 337 500	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	3 421 517
KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:	517 826 874	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	526 591 483	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	534 223 044

2. Közterületi karbantartói tevékenység értékelése:

A karbantartói iroda munkatársai tevékenységükkel 2023. első félévében is biztosították a játszótérek telepített játszóeszközök, a közterületi utcabútorok és műtárgyak, a kerület parkjaiban és kutyafuttatóiban jellemző vízvételi lehetőségek, továbbá a kerületi tulajdonú utak és járdák burkolati hibáinak, javítását és fenntartását.

2023. évben a Karbantartó Iroda az alábbi fejlesztéseket hajtotta végre:

- A kutyafuttatókban 4 db ivókút kihelyezése, cseréje.
- A kutyafuttatókban 7 helyszínen agility eszközök (kutyajátékok) kihelyezése.
- Új kutyafuttató létesítése a Tömő utcában.
- A Közterületi karbantartók (csőszök/parkgondnokok) 4 fővel történő bővítése.
- 50 db poller beszerzése.
- Kültéri fitnesz eszközök beszerzése és telepítése.
- Új játszóeszközök beszerzése, cseréje.

- Zöldfelületek védelme érdekében kerítések beszerzése és telepítése (Tavaszmező és Somogyi B. utcákban).
- A Koltói Anna téren a Munkaszolgálatosok emlékművének közvetlen közelében új sétányokat és kiterjedéseket építettünk ki.

Az út és járdahibák (kátyúmentesítés) tekintetében a Városüzemeltetési Igazgatóság munkatársai 2023. évben 161 helyszínen 336 darab kátyút javítottak közel 964,2 m²-es út-és járdafelületen, melyhez több mint 88 tonna aszfaltot használtak fel.

A kátyúmentesítésen túl az alábbi javítási munkálatokat végezték el:

- térkő javítás: 10 alkalommal
- Járdajavítás: 12 alkalommal

Feladataink közé tartozott a közterületekre kihelyezett zászlórudak javítása, valamint a zászlók időszakos cseréje, a kutya-futtatók kerítéseinek javítása, illetve a megrongált elemek cseréje, a megrongált parkolásgátló oszlopok pótlása és javítása, valamint a megrongált, elhasználódott közterületi szemetes edények javítása, cseréje is.

A terek, parkok, illetve játszóterek és kutya-futtatókon kiépített vízvételi lehetőség tekintetében 2023 értékelt időszakában 16 esetben vált szükségessé ezen vízcsapok teljes cseréje vagy részleges javítása, tekintettel arra, hogy megnövekedett a közterületi rongálások száma.

Az újonnan átadott illemhelyeken a rendszeres takarítás és fenntartás mellett jelentős számban történ károkozás, ami időben sok munkát igényel hétről-hétre és jelentős költségekkel jár a helyreállításuk. A Józsefvárosi klímavédelmi intézkedési tervben meghatározottak szerint mind a 9 páraput június hónapban beindítottuk. A szökőkutak beüzemelése június hónapban megtörtént és a további fenntartása feladataink közé került. Az idei évi jó idő miatt az ivókutak, szökőkutak és a páraputak vonatkozásában a teljesítés végrehajtására a tervezettnél később november hónap második felében (47. hét) végén került sor.

A játszótérekben korábban telepített játszóeszközök eseti javításai is az iroda munkatársainak tevékenységén belül valósultak meg, mely munkavégzéssel 20 eszköz esetében vált szükségessé játékok (hinta, homokozó, rugós játékok stb.) javítása.

Út és járdafelújítási munkálataink között a Munkaszolgálatosok emlékművének közvetlen közelében új sétányokat és kiterjedéseket építettünk ki. A Koltói Anna téri kerítésben az üzemeltetési feladatok könnyítése érdekében (tehergépjárművel való behajtás) egy új kétszárnyú kaput építettünk be.

Az idei évben megújult a Dologház utca, valamint a Kun utca (Népszínház és Alföldi utca közötti szakasza) útburkolata. Teljesen új kopóréteget és felfestést kapott mindkét úttest.

Megkezdtek a járdák akadálymentesítését is. Első lépésként a Dologház utca felújítása kapcsán mind a 4 járda sarkának akadálymentesítésére került sor.

Akadálymentesítettük továbbá a Fecske utca és Bérkocsis utca kereszteződésében lévő járdákat is.

Folytattuk a kutya-futtatók további fejlesztéseit is.

Új kutya-futtatót építettünk a Tömő utcában:

A kiépítendő területre a már meglévő 38 fm kerítés mellé további 16 fm kerítés elem legyártása, így mindösszesen 54 fm kerítés elem kihelyezése a jelzett területre. Kiépítettük a vízvezeték az ivókút telepítéséhez, illetve beton alaptestre egy szikkasztó is kiépítésre került. A kutya-futtatóba 1 db napelemes világítás is kiépítésre került, valamint 1 db pihenőpad és 1 db hulladékgyűjtő edényt is kihelyeztünk. A kerítéselemekre belátásgátlót szereltünk fel.

A bejárati kapu két oldalán a járda vonalán 10 méteren növényeket és cserjéket telepítettünk.

A (kis) Kálvária téren a kutya-futtatóban új kutyahomokozót építettünk ki.

A (nagy) Kálvária téri kutya futtató felújításának keretében teljes burkolat csere történt. Egy teljesen új esőbeállót kapott új paddal a futtató és új ivókutak. Itt is új agility eszközök kerültek kihelyezésre. A Muzsikus cigányok parki futtatóban felhelyezésre került a kerítésre a belátásgátló, illetve a futtatóban található padokat felújítottuk HDPE elemekkel.

Tisztes utcai kutya futtató is új kutyahomokozót kapott.

A kutya futtatókba a régi elhasznált kutyajátékokat elbontottuk és 7 helyszínre új agility eszközöket helyeztünk ki az alábbi helyszínekre:

- Golgota tér;
- Szenes Iván tér
- Tisztes utca
- Teleki tér (kis kutya futtató)
- Kálvária tér (nagy)
- Muzsikus cigányok parkja
- Leonardo köz.
- Tömő utcai kutya futtató

Két helyszínen a Kálvária téri kutya futtatóban, illetve a Stróbl Alajos utcai kutya futtatóban teljes talajcserét hajtottunk végre.

A kutya futtatók fejlesztése érdekében 4 db új ivókutakat cseréltünk, illetve helyeztünk ki az alábbi helyszínekre:

- Teleki tér nagy kutya futtató;
- Szenes Iván téri kutya futtató;
- Tisztes utcai kutya futtató
- Kálvári téri (kis) kutya futtató

Tavaszmező utcában új kiskerítést építettünk ki az ágyások védelmében.

Folytattuk a játszóterek felújítását is:

A Tisztes utcai játszótéren a homokozó fölé új erős napvitorla került kihelyezésre és kihelyezésre és megújult a homokozó.

A Tbiliszi játszótér teljesen megújítottuk:

A régi kerítést elbontottuk és újat helyeztünk ki. Ezzel egyidőben meg is növeltük a játszótér területét. A régi játszóeszközöket felújítottuk és újabb játékokat helyeztünk ki egy pingpongasztallal együtt. A kültéri fitness eszközöket elbontottuk és helyükre új eszközöket telepítettünk.

A felújítások keretében a Mátyás téri játszótéren a padok deszkázatát itt is HDPE elemekre cseréltük le.

Golgota téri játszótéren egy új kisgyermekeknek szóló játszóvárat telepítettünk. Ahol az egész játszótér felújítottuk. Elbontásra kerültek a régi korhadt szegélyek és új beton szegélysor került kiépítésre.

A Tolnai pihenőparkba kihelyeztünk egy rugós játékot.

A felújítások keretében 3 db új mérleghinta került telepítésre az alábbi helyszínekre: Horváth Mihály tér, Mátyás tér, Tisztes utca.

Megújult a Ho-ho-ho horgász játszótér is. A régi korhadt fa szegélyelemeket beton elemekre cseréltük és az összes játékot és park bútort felújítottuk.

Felújításra került a Golgota téri sportpálya is. A pályára új vandálbiztos grundkapukat helyeztünk ki a kerítés felújítása mellett.

A Losonci téri sportpálya is új vandálbiztos kapukat kapott, valamint a kerítés festése és javítása is megtörtént.

Az idei évben a játszótérekén kívül 5 helyszínre (Tisztes utcai pihenőpark, Tbiliszi tér, Koltói Anna tér, Golgota tér, Horváth Mihály tér) kültéri fitness eszközöket is telepítettünk.

Együttműködve a kertészeti iroda munkatársaival a Szigony utca Spar előtt a nagy felületű rongálódott aszfalt felületet elbontva és új járdákat kiépítve nagy méretű zöld felületet építettünk ki.

Dankó 18. sportközpontban a régi padok egy részét csiszolás és festéssel, másik részén pedig HDPE elemekkel újítottuk fel.

A Népszínház és Kiss József utcák sarkára több kerékpár támaszt is kihelyeztünk. A mikro parkokhoz kapcsolódóan a Molnár Ferenc téren is több kerékpár támasz helyeztünk ki.

Népszínház utcában a virágtartó kandeláberek felújításra kerültek.

Somogyi Béla utcában három MMP pont került kiépítésre.

A Déri Miksa utcában öt helyszínen lett kijelölve és felfestve MMP pont.

Megkezdjük a padok felújítását a Lőrinc Pap téren is.

A Teleki téren a régi balesetveszélyes színpad helyett egy kompakt új került kiépítésre. Új sakkasztal székekkel is kihelyezésre került.

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	44,0	összesen	28,48

Kompensáció:

2022. tény		2023. terv		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	116 062 915	<i>Személyi juttatások</i>	200 436 412	<i>Személyi juttatások</i>	174 413 774
- alkalmazottak bére	98 741 402	- alkalmazottak bére	169 887 510	- alkalmazottak bére	148 395 524
- megbízási díjak	5 327 500	- megbízási díjak	6 628 218	- megbízási díjak	9 143 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	11 994 013	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	23 920 684	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	16 875 250
<i>Dologi kiadások</i>	90 205 349	<i>Dologi kiadások</i>	364 016 926	<i>Dologi kiadások</i>	239 907 639
- beszerzések	18 859 670	- beszerzések	18 898 500	- beszerzések	20 588 951
- közüzemi díjak	1 551 226	- közüzemi díjak	3 614 750	- közüzemi díjak	4 212 417
- szolgáltatások	68 789 877	- szolgáltatások	336 076 176	- szolgáltatások	214 152 587
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	1 004 576	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	5 427 500	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	953 684
KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:	206 268 264	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	564 453 338	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	414 321 413

3. Köztisztasági feladatok részletes értékelése:

Hangsúlyozottan szeretném kiemelni azt, hogy a Városüzemeltetési igazgatóság elkötelezett a gondozott városkép fenntartása iránt, és továbbra is az egyik legfontosabb feladatunknak tartjuk a kerületi közterületek köztisztaságának, biztonságának mindenki számára elfogadható szintű teljesítését, az utak, járdák, terek és játszótérek, valamint a kutya-futtatók tisztán tartását és fenntartását. Ezen feladat megvalósításához mindenképpen szükség van a lakosság pozitív hozzáállásához is. Ezért továbbra is szeretnénk megkérni a Józsefvárosi lakosokat, hogy közreműködésükkel tudjuk megvalósítani a fenti célkitűzéseinket (ne dobálják el az utcán a szemetet, azt a kihelyezett szemetes edényekbe dobják ki, illetve kérjük a kutya-tulajdonosokat, hogy szedjék fel a kutyaürüléket).

feladatok	Mennyiség	Mérték-egység	Szükséges alap munkák
Józsefvárosi tulajdonú utak	145	db	kézi és gépi takarítás végrehajtása az elkészített ütemterv alapján 2 műszakban
tér, park,	20	db	kézi és gépi takarítás végrehajtása az elkészített ütemterv alapján 2 műszakban
közterületi szemetes edények ürítése	900	db	A hulladékgyűjtő edények ürítése 1-2 naponta
illegális hulladék összeszedés			napi rendszerességgel a közterületre illegálisan kipakolt hulladékok összeszedése
játszótér	15	db	heti egyszeri alkalommal fertőtlenítés végrehajtása
játszóeszköz	121	db	heti egyszeri alkalommal fertőtlenítés végrehajtása
kutyaftatók	12	db	napi takarítás és heti egyszeri fertőtlenítés végrehajtása

A Köztisztasági fejlesztések az alábbiak voltak 2023. évben:

- A Magdolna, Orczy, Népszínház negyed köztisztasági javítása érdekében 3 fő kézi takarítót vezényeltünk ezen terület hatékony takarítás végrehajtására. A hatékonyság növelése érdekében egy darab hideg vizes nagynyomású berendezés és egy darab melegvizes nagynyomású mosó berendezés beszerzését is elindítottuk.
- 2023. áprilisában egy új Hako Citymaster 400 takarítógépet szereztünk be, melyet a gyors betanulást követően a rá vásárolt nagynyomású berendezéssel felszerelve munkába is állítottuk.
- A megrongált közterületi hulladékgyűjtő edények cseréjére 60 db 50 literes kukát vásároltunk, melyeket a kerület különböző pontjaira helyeztünk ki.
- A Corvin sétány II. ütemre 13 db 100 literes Karex 150 kőhatású műanyag típusú közterületi hulladékgyűjtő edényeket vásároltunk, melyeket a régi elhasznált kisebb űrtartalmú edények helyére helyeztünk ki.
- A meglévő gépjármű parkunk előregedett 2001 és 2006 évjárat közötti (mellékelt táblázat), viszonylag magas futott kilométerrel. A KIA típusú gépjárművek leginkább alkalmasak a belvárosi környezetben, szűk utcákon történő közterületi hulladékok összeszedésére. Ezen gépjárművek a koruknál fogva már sajnos egyre több üzemanyagot használnak el a tevékenységük során, illetve egyre többször van szükség javításokra is. A KIA típusú gépjárművek cseréje vonatkozásában megfelelő a Piaggio típusú gépjárművek is. A közbeszerzési eljárás lezárultával 5 db Piaggio tehergépjárművet vásároltunk december hónapban. Ezen gépjárműveket január hónapban fogjuk rendszerbe állítani.
- Továbbá, augusztusban 1 darab Goupil G4 elektromos tehergépjármű beszerzése is megvalósult, melyet kimondottan a közterületek fertőtlenítő mosására vásároltunk.
- Fentieken túl további 2 db elektromos tehergépjármű közbeszerzését is elindítottuk, de sajnálatos módon ez az eljárás az idei évben nem zárult le.
- A részvételi költségvetésben nyertes pályázatok közül a Népszínház utcai szelektív hulladékgyűjtő edények megvásárlása érdekében beszerzési eljárást indítottunk, mely eredménye áthúzódik a 2024. évre.

- A csikkmentes kampány részeként 18 db álló, 55 darab falra szerelhető és 11 darab oszlopra rögzíthető csikk tartókat vásároltunk. Az álló és az oszlopra szerelhető csikk tartók kihelyezése megtörtént. A falra szerelhető csikk tartók kihelyezése áthúzódik a 2024. évre.

A hatékonyságunk növelése érdekében, a folyamatos kontroll és a visszatérő ellenőrzések végett **4 területre (zónára)** osztottuk a kerület belső józsefvárosi területeit. A területek csoportvezetői kiemelt figyelmet fordítottak a parkok, és játszótérek tisztaságára, ami reményeink szerint pozitív hatást eredményezett a lakosokban. A járványügyi intézkedések enyhülésének hatására, azonban egyre nagyobb lett a fluktuáció a személyi állományban. Ez ügyben, az infláció és az alapvető megélhetés drágulása is közrejátszott, de az új munkavállalók felvételével sikerült tartanunk a létszámunkat. Fentieknél köszönhetően a 4 csoportvezető irányításával véleményem szerint tovább tudtuk növelni a kézi takarítás hatékonyságát.

Az önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő közterületek (terek, parkok, utak és járdák stb.) köztisztasági szempontú fenntartását 2023. év januárban 69 fő határozatlan idejű, és 15 fő egyszerűsített munkaviszonyú (alkalmi) munkavállalóval kezdtük el. Az idei évben a hatékonyságunk növelése érdekében az önkormányzat a költségvetésünkben biztosított további 4 fővel történő bővítést (1 fő gépjárművezető, 2 fő takarító, 1 fő gépkezelő) a délutános műszak növelésére. A társadalmat sújtó igen magas infláció ellenére tudtuk tartani a létszámunkat, függetlenül attól, hogy az idei évben jelentős volt a fluktuáció. 2023. december hónapban 69 fő határozatlan idejű, és 23 fő alkalmi munkavállalói létszámmal zártuk az évet. A létszámingadozás, inkább a közterületi takarítói státuszokat érintette, és leginkább az újonnan felvételre kerülő egyszerűsített munkavállalói körből átvett munkavállalók körében volt tapasztalható.

Jelenleg folyamatban van 5 fő üres takarítói státuszunk betöltése. Ezzel összefüggésben, az alkalmi munkavállalók létszámát 2023. évben is újra lehetőségünk volt növelni, mivel tárgyévben kieső munkavállalók tovább foglalkoztatását folyamatosan kezdeményezzük.

Ezen felül az FKF Zrt.-vel kötött együttműködési megállapodásunk eredményeként, fokoztuk a fővárosi területeken a koncentrált takarítások végrehajtását. Fentieken túl intézkedtünk a hőséglocsolások elrendeléséről és a decemberi hónapban a síkosság mentesítésről is.

Ezen túlmenően idei évben is folytattuk a kerületben lévő esővízgyűjtő folyókák takarítását, valamint a problémás közterületek gazolását, melyet minden héten egyszer ütemeztünk be.

A létszámingadozás ellenére takarítógépes takarítást továbbra is két műszakos rendben végeztük el.

Kapacitásunk többek között a frekvenciát, és a piszkosabb területek mosására, a kutya-futtatók fertőtlenítésére, míg a kézi nagynyomású erőnk pedig terek és a parkok mihamarabbi feltakarítására irányult.

Az erre irányuló erőfeszítéseink további fokozására 2023. áprilisában egy új Hako Citymaster 400 takarítógépet szereztünk be, melyet a gyors betanulást követően a rá vásárolt nagynyomású berendezéssel felszerelve munkába állítottuk.

A takarítógépek napi lebontású útvonaltervét a lakosság is nyomon tudja követni, tekintettel arra, hogy az útvonalterv a JGK Zrt. honlapján megtalálható a <http://jgk.hu/207-lakossagi-tajekoztatok> menüpont alatt.

Az idei évben több intézkedést is foganatosítottunk, hogy növeljük a hatékonyságunkat, és fokozzuk a pozitív köztisztaságérzetet. Az ütemezéseinkbe bevezettük a belső három városrész Csarnok, Magdolna, Orczy negyed közterületeinek a kézi nagynyomású mosóval történő takarítását, melyet hetente 3 alkalommal munkaidőn túl végeztünk el. A közterületi fertőtlenítésben továbbra is olyan speciális környezetbarát bio- folyadékot alkalmaztunk, amit a burkolt felületre fújva lebontja az állati és emberi eredetű szennyeződések maradványait, illetve semlegesíti az azt kísérő kellemetlen szaghatásokat.

Az idei évben folyamatosan pótoltuk a megrongált, vagy elhasználódott közterületi hulladékgyűjtő edényeink mennyiségét, így maradéktalanul összesen 60 darab 50 literes műanyag edényt, és 10 darab más fajtájú edényt helyeztünk ki. Elkészítettük a szemetesedény kataszterünket is, mely alapján a területben mindösszesen **1.289 db** (915 db saját és 374 db fővárosi) hulladékgyűjtő edény található.

A folyamatosan épülő és jelentős gyalogosforgalommal rendelkező Corvin sétány hulladékgyűjtő edényeinek a bővítésére, 2023. januárjában 8 darab 100 literes köhatású műanyag hulladéktároló kihelyezésével a duplájára emeltük a sétány II. ütemének kapacitását. Az év második felében megvalósult a sétány I., és III. ütemének a bővítése is, melynek hatására további 13 darab edényt helyeztünk ki. A hulladékgyűjtő edények kiválasztásánál fontos szempont volt a kapacitás növelése, valamint az, hogy a sétányra olyan edények kerüljenek kihelyezésre, amelyek beleilleszkednek a korábban kialakított látképbe.

A gondozott városkép fenntartása érdekében napi rendszerességgel üzemeltetünk és fertőtlenítünk 7 db nyilvános és 5 db mobil WC-t (wc papír, kéztörölő papír, és útmutató kihelyezés, fertőtlenítés, kézmosó feltöltés).

A 2023. áprilisában kezdődő Magdolna negyedi csikkmentes kampány szerves részeként, 55 darab fali hamutartó, 18 darab álló hamutartó és 11 darab oszlopra rögzíthető hamutartó beszerzését is végrehajtottuk.

Nagy figyelmet fordítunk a közterületeken és egyéb területeken (parkok, játszóterek, kutya-futtatók, illemhelyek) a drogos használt tűk összeszedésével is. Sajnos az idei évben ismételten növekedett a közterületeken eldobált drogod tűk száma. A 2022. évi 8.295 összeszedett tűhöz viszonyítva majdnem a duplájára 14.040 db nőtt az összeszedett tűk száma. A tűket a lehető legbiztonságos módon szedjük össze, külön elzárt területen őrizzük, illetve szerződés keretén belül a JEK megsemmisíti azokat.

A közterületre kihelyezett illegális hulladékok eltávolítása, illetve megelőzése továbbra is kiemelt feladatunk, aminek részeként szorosabb együttműködést folytattunk a közterület-felügyelet munkatársaival.

A Dankó utcai telephely éves hulladéktermelése 6.255 m³ volt, amiből az illegális hulladék megközelítőleg 1.600 m³ tett ki. Ez a mennyiség napi szintre kivetítve több mint 4 m³ illegális hulladék eltávolítását jelenti Józsefváros közigazgatási területén belül.

A hulladékok, beszállítását alap esetben a kijelölt munkaterület, és feladat függvényében saját észlelés, illetve jelzés alapján történt meg. Ezen alaptevékenységünkön kívül, a köztisztasági érzet fenntarthatósága jegyében, valamint a 72 órás reagálási idő betartása miatt külön járatokat indítottunk, mivel a lakossági bejelentések zöme illegális hulladék kipakolással volt kapcsolatos.

Ennek eredményeként, a Közterületi- Köztisztasági Irodához beérkezett 322 darab saját hatáskörbe tartozó lakossági bejelentés megoldását kb. 98 %-os hatékonysággal elvégeztük, mivel a részünkről nem volt anyagi, sem döntéshozói hozzájárulási igény.

Összességében megállapítható, hogy a 2023. évre meghatározott célokat, fejlesztéseket a Köztisztasági Iroda munkatársai teljesítették.

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	86	összesen	69,18

Kompenzáció:

2022. tény		2023. terv		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	363 939 363	<i>Személyi juttatások</i>	440 391 621	<i>Személyi juttatások</i>	439 257 767
- alkalmazottak bére	305 175 233	- alkalmazottak bére	329 532 375	- alkalmazottak bére	363 658 807
- megbízási díjak	25 006 000	- megbízási díjak	59 188 218	- megbízási díjak	32 238 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	33 758 130	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	51 671 028	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	43 360 960
<i>Dologi kiadások</i>	110 154 726	<i>Dologi kiadások</i>	177 533 000	<i>Dologi kiadások</i>	117 865 625
- beszerzések	37 251 796	- beszerzések	57 241 500	- beszerzések	45 042 836
- közüzemi díjak	4 317 699	- közüzemi díjak	10 971 750	- közüzemi díjak	5 891 394
- szolgáltatások	62 942 534	- szolgáltatások	91 089 250	- szolgáltatások	62 377 111
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	5 642 697	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	18 230 500	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	4 554 284
KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:	474 094 089	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	617 924 621	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	557 123 392

4. Kerületőri/tér gondnoki tevékenység értékelése:

A kerületőrség rendeltetése, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát, anyagi javait, ügyfeleit - a szolgálati utasítás végrehajtásával – megvédje, a működés zavartalanságát biztosítsa, a rendkívüli események bekövetkezésekor pedig a helyszín biztosítását és az előírt feladatok végrehajtását megvalósítsa. A kerületőrök első és legfontosabb feladata, hogy személyes jelenlétével akadályozza meg a jogsértéseket és a bűncselekményeket ezáltal is fokozza a lakosság biztonságérzetét. Biztosítsa, hogy a rá bízott tereken és parkokban a lakosság mindenféle zaklatás nélkül tudjon a friss levegőn sétálni, tartózkodni, pihenni.

A Városüzemeltetési igazgatóság egyéb irodáival együttműködve biztosítja számukra a megfelelő pihenés lehetőségét, hogy akár a padokon leülve élvezhessék a tér adta lehetőségeket. Ezzel egyidőben további feladatuk, hogy akadályozzák meg, hogy a téren tartózkodókat, a pihenni vágyókat bármilyen módon zaklassák. Folyamatosan kapcsolatot tartanak a lakossággal, segítséget nyújtanak részükre. Amelyik téren játszótér is található, ott külön feladatukat képezi a játszótér biztonságának felügyelete, a játszóeszközök megóvása, a rendeltetésszerű használat ellenőrzése. Biztosítják az ide érkező szülők és gyermekeik biztonságos és zavartalan kikapcsolódását. A fenti feladatok évek óta tartó maradéktalan ellátásával a 2004. óta folyamatosan felújított terek, parkok, játszóterek állagának megóvása sikeresnek mondható.

A kerületőri munkakört ellátók az alapfeladataik mellett az alábbi feladatok is végrehajtják:

- téli időszakban az állandóan őrzött tereken a síkosságmentesítés végrehajtása
- Kutyapiszok összeszedéséhez szükséges műanyag zacskók kihelyezése a kutyafuttatókba, valamint szükség esetén annak osztása azon lakosok részére, akik „véletlenül” otthon felejtették a kutyapiszok gyűjtő zacskójukat.
- állandóan őrzött tereken a darabos szemét összeszedése
- kertészeti munkákban való közreműködés (fünyírás, öntözés, lombszedés stb.)
- Közreműködés a játszóterek és kutyafuttatók napi szintű ellenőrzésében.

Létszám és költség adatok:

2023. engedélyezett létszám		2023. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	48	összesen	32,97

- Kompensáció:

2022. tény		2023. terv		2023. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	164 089 422	<i>Személyi juttatások</i>	210 077 282	<i>Személyi juttatások</i>	215 227 341
- alkalmazottak bére	125 359 455	- alkalmazottak bére	165 386 863	- alkalmazottak bére	167 125 466
- megbízási díjak	23 520 600	- megbízási díjak	19 828 218	- megbízási díjak	26 841 600
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	15 209 367	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	24 862 201	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	21 260 275
<i>Dologi kiadások</i>	2 583 310	<i>Dologi kiadások</i>	8 259 000	<i>Dologi kiadások</i>	6 923 517
- beszerzések	772 488	- beszerzések	4 782 500	- beszerzések	4 103 482
- közüzemi díjak	337 291	- közüzemi díjak	376 750	- közüzemi díjak	705 572
- szolgáltatások	1 032 260	- szolgáltatások	2 482 250	- szolgáltatások	1 566 997
- adók, befizetések, értécsökkenési leírás	441 271	- adók, befizetések, értécsökkenési leírás	617 500	- adók, befizetések, értécsökkenési leírás	547 466
KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:	166 672 732	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	218 336 282	KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:	222 150 858

2021. év végétől azokra a feladatokra, amelyek felhalmozás (beruházás-felújítás) jellegűek Vállalkozási típusú szerződések (ún. in house) szerződések kerülnek/kerültek megkötésre az Önkormányzattal (pl. Mikro Mobilitási pontok telepítése, zöldudvarok kialakítása, játszóterek fejlesztése), ezek külön, nem a közszolgáltatási szerződésen belül kerülnek elszámolásra.

IV. Eredmények bemutatása

A 2023. évi gazdálkodás alapján minden területen megtakarítást értünk el.

- Vagyongazdálkodás:** a műszaki terület 2023. évi előirányzata nettó 379.430.053 Ft volt, míg összesen nettó 369.463.656 Ft összeg volt az összes felhasznált kompenzáció. Az előző évekhez képest viszonylag kis mértékű eltérés oka az, hogy a létszám szinte egész évben megfelelően feltöltött volt, ugyanakkor a megfelelően képzett szakembereket viszonylag magasabb bérszinttel tudtuk felvenni és megtartani. Emellett az inflációs költségek is magas szinten realizálódtak.
A lakásgazdálkodási területen a tervezetben nettó 301.598.562 Ft volt, míg összesen nettó 265.090.169 Ft összegű kompenzáció került felhasználásra. A létszámhiány itt nem volt meghatározó, de végigkísérte egész évben a területet, az év közben felmerülő többletfeladatok jelentős terhet róttak az állományra (a többletfeladatok díjazása miatt a bér megtakarítás nem jelentős). A dologi költségeknél valamivel magasabb összegű megtakarítás realizálódott.
Elidegenítés: A tervezett nettó 109.421.018 Ft összegű előirányzathoz képest összesen nettó 77.293.400 Ft összegű kompenzációt számláztunk az év folyamán. A megtakarítás fő oka itt a dologi költségek területén volt. Oka, hogy az új bérbeadások száma alacsonyabb volt a tervezettnél, így – többek között – az értékebecslések, energetikai tanúsítványok alacsonyabb szinten realizálódtak.
A helyiséggazdálkodási területen ennél jóval jelentősebb megtakarítást realizáltunk, mivel a tervezetben nettó 102.753.567 Ft összegű kompenzációt terveztünk, de ebből csak nettó 59.654.461 Ft került felhasználásra. Sajnos e területen a létszámhiány további súlyos problémákat okoz, az egész év folyamán nem tudtuk feltölteni az állományt, állandó 2 fő létszámhiánnyal dolgoztak.
A háztakarítási feladatkörben a nettó 153.076.306 Ft összegű előirányzathoz képest összesen nettó 153.364.793 Ft összegű kompenzációt használtunk fel. A tervezet itt majdnem pontos mértékben realizálódott.
A társasházi tulajdonosi képviselő területén a tervezett nettó 74.151.450 Ft összegű kompenzációból nettó 62.360.915 Ft összeg fogyott el.
Fentiek alapján a vagyongazdálkodási területen – a területre előirányzott bevételek magas szintű teljesítése mellett - összesen 125.531.619 Ft + ÁFA összegű megtakarítást értünk el 2023-ban. A visszafizetendő összeg: bruttó 159.425.127-Ft, melyet módosít az előző évi és a tárgyévi támogatás elszámolás összege; ezeket figyelembe véve 21.896.971-Ft beruházási támogatás visszautalása szükséges, tehát **a visszafizetendő összeg összesen: 181.322.098-Ft**, illetve **még bruttó 14.773.457-Ft** az az összeg, ami a JGK-nak jár és az **Önkormányzat részéről visszautalandó**.
- Intézményműködtetés:** A 2023. évi kompenzáció előirányzata összesen bruttó 156.609.764 Ft volt, az év folyamán pedig bruttó 120.170.548 Ft került felhasználásra a költségekre. A karbantartói állomány itt is létszámhiánnyal küzdött az egész év folyamán, **a visszafizetendő kompenzáció összege bruttó 20.799.902-Ft** (az eltérés oka az, hogy a 2023. november havi kompenzáció (15.639.314-Ft) nem került átutalásra az Önkormányzat részéről).
- Teleki téri piac:** A 2023. évre előirányzott kompenzáció összege nettó 187.610.925-Ft volt, amelyből mindösszesen nettó 157.109.750-Ft került felhasználásra. **A visszafizetendő összeg nettó 30.501.176-Ft + ÁFA, azaz bruttó: 38.736.491-Ft.**

4. **Parkolás:** a 2023. évi tervezetben összesen nettó 881.767.808-Ft összegű költségeket terveztünk. Ehhez képest mindösszesen nettó 796.482.312-Ft összegű kompenzációt használtunk fel, a megtakarítás: 85.285.496-Ft + ÁFA. A jelentősebb összegű megtakarítást továbbra is az okozza, hogy a parkolóellenőri létszám feltöltése nehézkes.
A visszafizetendő összeg bruttó 108.312.578-Ft, melyet módosít a fejlesztési támogatásra elszámolandó összeg, bruttó 1.740.976-Ft, tehát **a visszafizetendő összeg összesen: 110.053.554-Ft**, illetve még bruttó 1.181.335-Ft az az összeg, ami a JGK-nak jár és az Önkormányzat részéről – 2024-ben - visszautalandó.
5. **Városüzemeltetés:** Ezen a területen év közben jelentős módosítások történtek a kompenzációban, feladatkiegészítések miatt. A módosításokkal jóváhagyott kompenzáció összege bruttó 2.196.278.203-Ft volt. Az év folyamán felhasznált kompenzáció összege ugyanakkor – fejlesztési támogatások nélkül – 2.028.173.318- Ft volt, így a dologi kompenzáció elszámolás után a visszafizetendő összeg bruttó 168.104.885-Ft lennem mive azonban a 2023. november havi kompenzáció (bruttó 258.955.593-Ft) nem került átutalásra az Önkormányzat részéről, összesen bruttó 90.850.708-Ft kompenzáció hiánnyal zártunk, amely összeg visszautalandó az Önkormányzat részéről. Az elszámolást módosítja az előző évi és a tárgyévi fejlesztési támogatás elszámolás összege; ezeket figyelembe véve a visszafizetendő összeg további bruttó 13.833.764- Ft, tehát **a visszafizetendő összeg összesen: 77.016.944-Ft**, illetve még bruttó 32.143.820-Ft az az összeg, ami a JGK-nak jár és az Önkormányzat részéről visszautalandó.

A tételes elszámolások alapján **mindösszesen bruttó 273.895.101-Ft összegű kompenzáció kerül visszautalásra az Önkormányzat részére**, melyből bruttó 241.450.000-Ft a 2024. évre elfogadott költségvetés jóváhagyásakor már betervezésre került, alábbiak szerint:

-vagyongazdálkodás: 80.000.000-Ft + ÁFA, azaz bruttó 101.600.000-Ft

-parkolás: 55.000.000-Ft + ÁFA, azaz bruttó 69.850.000-Ft

-városüzemeltetés: bruttó 70.000.000-Ft.

A fejlesztési kompenzáció elszámolás alapján **az Önkormányzat részéről visszautalandó összeg mindösszesen bruttó 48.098.612-Ft.**

V. Értékelés és várható adatok prognosztizálása

A JGK Zrt. feladatellátásának átstrukturálása mindenképpen sikeresnek mondható, a korábbi, megbízási/vállalkozási alapú feladatellátáshoz képest, sokkal költséghatékonyabban, olcsóbban működik, feladatait ugyanakkor teljes körben, maradéktalanul, jelentősebb problémák nélkül ellátja. A fenti tendenciát természetesen igyekszünk továbbra is megőrizni, folytatni.

VI. Következő évre vonatkozó üzleti terv előirányzat

A társaság tárgyévi üzleti tervét a Képviselő-testület a 2023. december 14-én megtartásra került ülésén már elfogadta. A terv és a közszolgáltatási szerződések az év folyamán felmerült költségvetési módosításoknak megfelelően változhatnak.

Budapest, 2024. április 30.

Kovács Ottó
az igazgatóság elnöke