



2024. ÉVI KÖZSZOLGÁLTATÁSI BESZÁMOLÓ

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2024. évi közszolgáltatási beszámolóját Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő testülete 91/2025. (IV.24.) számú határozatával fogadta el.

**Borbás Gabriella
vezérigazgató**

Tartalomjegyzék

1	Vezetői összefoglaló	3
2	Alapadatok és szervezeti felépítés	4
2.1	Alapadatok	4
2.2	Szervezeti felépítés bemutatása	4
3	2024. évi finanszírozás.....	7
3.1	Finanszírozási rendszer bemutatása	7
3.2	2024. évi finanszírozási terv és tény	8
A	2024. év humán erőforrás változás bemutatása.....	14
4	2024. évi igazgatóságokénti szakmai beszámolók.....	15
4.1	Központi Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója.....	15
4.2	Gazdasági Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója.....	17
4.3	Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója.....	23
4.4	Vagyonghasznosítási Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója.....	39
4.5	Városüzemeltetési Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója.....	45
4.6	Parkolási Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója.....	58
5	1. melléklet: Szervezeti ábra	62

1 Vezetői összefoglaló

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 241/2024 (X.10) számú határozatával a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt (továbbiakban: JGK) irányítási modelljének átalakításáról döntött. A négy főből álló igazgatósági modell helyett egyszemélyi vállalatirányítási struktúrát vezetett be, 2024. november 8. napjától a JGK ügyvezetését nem testület, hanem a határozatban kinevezett vezérigazgató látja el. Részben az irányítási modell megváltoztatásának következményeként, részben pedig egyéb szervezeti racionalizálási megfontolások miatt a Szervezeti és Működési Szabályzat is változott 2024. november 8-al, melyet az Alapító nevében eljáró Polgármester az 33520/2024. (XI.07.) számú határozatával hagyott jóvá.

A JGK egyrészt a vezérigazgatóhoz közvetlenül tartozó titkárságból, adatvédelmi tisztviselő belső ellenőrből és megfelelési szakértőből, másrészt pedig a vezérigazgató alá rendelt 6 igazgatóságból áll. Az igazgatóságok alatt irodák, azok alatt pedig csoportok látják el a feladatokat. A JGK-ban így összesen 27 db iroda jött létre. A JGK-ban az alábbi igazgatóságok működnek:

1. Központi Igazgatóság
2. Gazdasági Igazgatóság
3. Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság
4. Vagyongazdálkodási Igazgatóság
5. Városüzemeltetési Igazgatóság
6. Parkolási Igazgatóság

Az éves beszámolóban mind a 6 igazgatóság 2024. évi elvégzett feladatait részletesen bemutatjuk.

Finanszírozás

A JGK által ellátott vagyongazdálkodási, parkolási, piac- és városüzemeltetési, valamint intézményműködtetési feladatokra mindösszesen 6.870.227.881 Ft előirányzatot tartalmaz a 2024. évi költségvetés (az utolsó módosítást figyelembe véve, fejlesztési támogatás és költségtérítés nélkül). Terv és a tény adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Kompenzáció Ft-ban, bruttóban, fejlesztési támogatás nélkül		
Közzolgáltatási szerződés	2024. terv (utolsó mód.)	2024. tény
vagyongazdálkodás	2 005 998 148	1 809 517 289
parkolás	1 290 126 903	1 090 560 000
piac	307 953 323	231 608 272
városüzemeltetés	3 115 749 052	2 678 075 735
intézményműködtetés	150 400 455	133 440 711
összesen	6 870 227 881	5 943 202 007

2 Alapadatok és szervezeti felépítés

2.1 Alapadatok

A társaság neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Rövidített cégneve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK)

A társaság székhelye: 1084 Budapest, Őr u. 8.

A társaság egyszemélyi alapítója: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat)

Az Alapító székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

Az Alapító nyilvántartási száma: 735715

A társaság határozatlan időre jött létre.

A társaság alaptőkéje 162.000.000,- Ft (azaz: százhatvankétfmllió forint), amely azonos mértékű készpénzvetébtől áll. A társaság alaptőkéje 162 db 1.000.000,- Ft névértékű, névre szóló törzsrészvényből áll.

A társaság cégjegyzékszáma: 01-10-048457

A társaság adószáma: 25292499-2-42

A társaság statisztikai számjele: 25292499-6832-114-01

2.2 Szervezeti felépítés bemutatása

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 241/2024 (X.10) számú határozatával a JGK irányítási modelljének átalakításáról döntött. A négy főből álló igazgatósági modell helyett egyszemélyi vállalatirányítási struktúrát vezetett be. Ennek értelmében 2024. november 8. napjától a JGK ügyvezetését nem testület, hanem a határozatban kinevezett vezérigazgató látja el. A vezérigazgató ugyanazokat a feladatokat teljesíti, ugyanazokkal a jogokkal rendelkezik és ugyanazok a kötelezettségek terhelik, mint a korábbi 4 fős igazgatóságot.

Részben az irányítási modell megváltoztatásának következményeként, részben pedig egyéb szervezeti racionalizálási megfontolások miatt a Szervezeti és Működési Szabályzatot is át kellett alakítani, melyet az Alapító nevében eljáró Polgármester az 33520/2024. (XI.07.) számú határozatával hagyott jóvá. A hatályos szervezeti ábrát a melléklet tartalmazza.

A szervezet egyrészt a vezérigazgatóhoz közvetlenül tartozó titkárságból, adatvédelmi tisztviselőből, belső ellenőrből és megfelelési szakértőből, másrészt pedig a vezérigazgató alá rendelt 6 igazgatóságból áll. Az igazgatóságok alatt irodák és csoportok látják el a feladatokat. A JGK-ban így összesen 27 db iroda jött létre.

Vezérigazgató

A Vezérigazgatóhoz közvetlenül tartozik az irodaként működő titkárság, valamint a jogszabályokban kötelezően előírt adatvédelmi tisztviselő, belső ellenőr és megfelelési szakértő.

1. Titkárság (iroda)
2. Adatvédelmi tisztviselő
3. Belső Ellenőr
4. Megfelelési Szakértő

Központi Igazgatóság

A Központi Igazgatóság biztosítja a cég működésének alapfeltételeit, az informatikai és ügyviteli rendszereket, bonyolítja a beszerzéseket, működteti a telephelyeket. A kollégák kommunikációs és ügyfélkapcsolati tevékenységet végeznek. Az igazgatóság az alábbi irodákkal működik:

1. Informatikai és Projektmenedzsment Iroda
2. Kommunikációs és Ügyfélkapcsolati Iroda
3. Működési és Beszerzési Iroda
4. Ügyviteli Iroda

Gazdasági Igazgatóság

Gazdasági Igazgatóságon végzik a pénzügyi, számviteli, házelszámolási feladatokat. Itt működik a személyügyi iroda. A lakásügyhöz tartozó díjbeszedési és hátralékkezelési tevékenységet is itt végezzük el. Az igazgatóság az alábbi irodákkal és csoportokkal működik:

1. Pénzügyi Iroda
2. Könyvelési Iroda
3. Személyügyi Iroda
4. Bérszámfejtési Iroda
5. Számviteli és Házelszámolási Iroda
6. Lakás Díjbeszedési és Hátralékkezelési Iroda
 - a. Díjbeszedési Csoport
 - b. Hátralékkezelési Csoport

Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság

A Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság feladatai lakhatási ügyek, ingatlan felújítások, karbantartások műszaki ellenőrzése, ingatlanüzemeltetés, ingatlanok takarítása, önkormányzati intézmények, óvodák bölcsődék karbantartása, tulajdonosi képviselőt ellátása a társasházakban. Az igazgatóság az alábbi irodákkal és csoportokkal működik:

1. Lakásügyi Iroda
 - a. Lakáskiürítési Csoport
2. Mérnöki Iroda
3. Ingatlanszolgáltatási Iroda
 - a. Ingatlankezelő Csoport
 - b. Műszaki Csoport
 - c. Bérleményellenőrzési Csoport
 - d. Közmű Csoport
4. Intézményműködtetési Iroda
5. Ingatlantakarítói Iroda
 - a. Háztakarító Csoport
 - b. Irodatakarító Csoport
 - c. Hivataltakarító Csoport
6. Társasházi Tulajdonosi Képviselőt ellátó Iroda

Vagyongazdálkodási Igazgatóság

A Vagyongazdálkodási Igazgatóság a helyiségbérbeadással, ingatlanértékesítéssel, a Teleki téri piac üzemeltetésével foglalkozik. Emellett társasházi közös képviselői tevékenységet is ellát. Az igazgatóság az alábbi irodákkal működik:

1. Helyiséggazdálkodási Iroda
2. Ingatlanértékesítési Iroda
3. Teleki téri piac Iroda
4. Társasházkezelő Iroda

Városüzemeltetési Igazgatóság

A Városüzemeltetési Igazgatóság munkatársai végzik a közterületek, játszóterek, kutyafutatók karbantartását, közterületek takarítását, ellátnak közterületi kertészeti feladatokat. Az igazgatóságon belül működik a kerületőrség. Az igazgatóság az alábbi irodákkal és csoportokkal működik:

1. Közterületi Karbantartói Iroda
 - a. Köztisztasági Karbantartó Csoport
2. Kertészeti Iroda
 - a. Zöldudvar Csoport
3. Köztisztasági Iroda
4. Kerületőrségi Iroda
 - a. Objektumvédelmi Csoport

Parkolási Igazgatóság

A Parkolási Igazgatóság feladata a parkolás ellenőrzése, a parkolóautomaták karbantartása, a parkolási ügyfélszolgálat működtetése. Az igazgatóság az alábbi irodákkal és csoportokkal működik:

1. Parkolásüzemeltetési Iroda
 - a. Követeléskezelési Csoport
 - b. Karbantartó Csoport
2. Parkolási Ügyfélszolgálati Iroda

3 2024. évi finanszírozás

3.1 Finanszírozási rendszer bemutatása

A JGK tevékenységi körében felmerülő kiadásokat jelenleg az Önkormányzat az alábbi „csatornákon” keresztül finanszírozza:

1. Eseti, felhalmozási jellegű feladatokra **egyedi vállalkozási vagy megbízási szerződést** köt az Önkormányzat a JGK-val. Évente kb 5-10 db in-house szerződés születik.
2. **Vagyongazdálkodáshoz kapcsolódó lakóház működtetési kiadások** esetén a JGK gyűjti, rendszerezi, nyilvántartja a számlákat. A számlák az Önkormányzat nevére szólnak, az Önkormányzat közvetlenül fizet a számla kibocsátójának. Ezeket a kiadásokat a JGK tervezi, de nem jelennek meg JGK-s szerződésben. Ilyen kiadások tipikusan: társasházi közös költség/fűtés/felújítási alap, bérleti pénzbeli térítés/jogviszonymegváltás/minőségi csere miatti térítés, bérbeszámítás, gázkizárás miatti kompenzáció, stb.
3. **Közzolgáltatási keretszerződésen belül évente megkötésre kerülő 5 db éves közzolgáltatási szerződés, melyek a közzolgáltatási keretszerződés mellékletét képezik.**

Közzolgáltatási szerződés melléklete	Díjazás
Vagyongazdálkodás	- kompenzáció a dologi és személyi költségekre: havonta egyenlő részletekben utalva, JGK által kiállított ÁFÁ-s számla alapján - kompenzáció felhalmozási célú pénzeszköztátadás formájában a beruházásokra: felmerült kiadás alapján utólag lehívja a JGK egy összegben - költségtérítés, vagyonnal összefüggő dologi kiadásokra. Ilyen dologi kiadások tipikusan: karbantartás-gyorsszolgálat; víz-csatorna, fűtés, szemétszállítás, liftkarbantartás, kamera. Felmerült kiadás alapján utólag havonta továbbszámlázza a JGK.
Városüzemeltetés	- kompenzáció (dologi és személyi költségekre), havonta egyenlő részletekben utalva, nem ÁFÁ-s - kompenzáció felhalmozási célú pénzeszköztátadás formájában a beruházásokra: felmerült kiadás alapján utólag lehívja a JGK egy összegben
Piac	- kompenzáció a dologi és személyi költségekre: havonta egyenlő részletekben utalva, JGK által kiállított ÁFÁ-s számla alapján - kompenzáció felhalmozási célú pénzeszköztátadás formájában a beruházásokra: felmerült kiadás alapján utólag lehívja a JGK egy összegben
Intézmény-működtetés	- kompenzáció (dologi és személyi költségekre): havonta egyenlő részletekben utalva, nem ÁFÁ-s - kompenzáció felhalmozási célú pénzeszköztátadás formájában a beruházásokra: felmerült kiadás alapján utólag lehívja a JGK egy összegben
Parkolás	- kompenzáció a dologi és személyi költségekre: havonta egyenlő részletekben utalva, JGK által kiállított ÁFÁ-s számla alapján - kompenzáció felhalmozási célú pénzeszköztátadás formájában a beruházásokra: felmerült kiadás alapján utólag lehívja a JGK egy összegben

3.2 2024. évi finanszírozási terv és tény

A JGK által ellátott vagyongazdálkodási, parkolási, piac- és városüzemeltetési, valamint intézményműködtetési feladatokra mindösszesen 6.870.227.881 Ft előirányzatot tartalmaz a 2024. évi költségvetés (az utolsó módosítást figyelembe véve, fejlesztési támogatás és költségtérítés nélkül). A fejlesztési támogatás felhasználását az előterjesztéshez csatolt részletező táblázatok tartalmazzák.

Kompenzáció Ft-ban, bruttóban, fejlesztési támogatás nélkül		
Közzolgáltatási szerződés	2024. terv (utolsó mód.)	2024. tény
vagyongazdálkodás	2 005 998 148	1 809 517 289
parkolás	1 290 126 903	1 090 560 000
piac	307 953 323	231 608 272
városüzemeltetés	3 115 749 052	2 678 075 735
intézményműködtetés	150 400 455	133 440 711
összesen	6 870 227 881	5 943 202 007

A szakterületenként kimutatott kompenzáció tartalmazza a területekre felosztott közvetett költségeket is, melyek 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 2023. évben nettó 674.604.424-Ft összegű központi költséget számoltunk el, 2024. évben az elszámolt összeg 797.096.771-Ft volt. (az inflációs hatások és a béremelkedések okozták a közvetett költségek mintegy 12%-os emelkedését). Ezen túlmenően az emelkedő árbevétel is további többletköltségeket generál (iparüzési adó, társasági adó, innovációs járulék).

2024. évben két körben került sor bérfejlesztésre, először 2024. március 1-től 5% mértékben, majd 2024. november 1-től ismét 5%-os mértékben. 2024. január 1-től cafetéria emelésre is sor került, a vezetőknél bruttó fedezetére bruttó 385.000-Ft-ról 480.000-Ft-ra, a dolgozóknál bruttó 255.000-Ft-ról 336.000-Ft-ra. A két béremelés mindenképpen pozitív hatást gyakorolt az átlagostól egyébként elmaradó béreinkre, de 2025-ben az átlag alatti bérek rendezésére külön keretösszeget kaptunk a költségvetésben.

A dologi kiadások az inflációnak megfelelően, vagy az alatti mértékben emelkedtek, a beszerzési eljárások következetes lefolytatásával, a piaci partnerek versenyeztetésével igyekeztünk a kiadásokat visszafogni.

	vagyongazdálkodás	parkolás	piac	városüzemeltetés	intézményműködtetés
2024.tény bruttó	1 809 517 289	1 090 560 000	231 608 272	2 678 075 735	133 440 711



Vagyongazdálkodás

A vagyongazdálkodási feladatokra elkülönített kompenzáció összege bruttó 2.005.998.148-Ft volt, a teljesítés pedig bruttó 1.852.383.407-Ft.

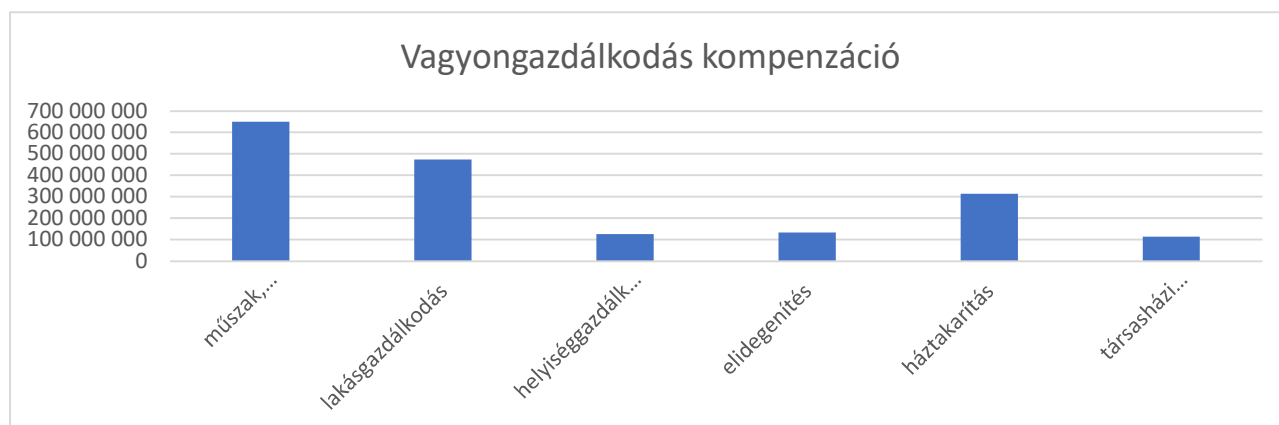
A megtakarítás okai alábbiak:

A létszám több területen nem volt feltöltve, a tervezett 151 fő helyett 127 fő volt az átlagos állományi létszám. További megtakarítási ok, hogy a közüzemi díjak a tervezettnél alacsonyabb mértékben emelkedtek.

Jelentősebb megtakarítás az elidegenítési és a háztakarítási területen volt, a többi területen arányos. Az elidegenítésen egész év folyamán nem került betöltésre az irodavezetői álláshely (helyette a divízióvezető irányította a területet), emellett még egy üres álláshely is volt az év folyamán. A dologi költségek területén – a közmű díjak mellett – megtakarítás mutatkozott a hirdetési költségeknél, az energia tanúsítványoknál és az értékbecslési költségeknél is.

A háztakarítási terület is jelentősebb létszámhiánnyal küzdött, a tervezett 45 fő helyett csak 33 fő volt az átlagos állományi létszám. Ebből adódóan a központi költségek is a tervezettnél alacsonyabb mértékben kerültek ráosztásra.

	műszak, ingatlanszolgáltatás	lakásgazdálkodás	helyiséggazdálkodás	elidegenítés	háztakarítás	társasházi tulajdonosi képviselő
2024.tény bruttó	649 861 393	473 250 854	125 472 483	133 337 333	314 144 420	113 450 806



A vagyongazdálkodás költségterítés teljesítésére vonatkozó beszámolót az Önkormányzat 2024. évi szöveges beszámolója fogja tartalmazni.

Parkolás

A parkolási feladatokhoz kapcsolódóan az önkormányzati költségvetésben bruttó 1.290.126.903-Ft kiadás volt tervezve, amellyel szemben a tényadatok alapján 1.090.560.000-Ft összegű dologi kiadás került felhasználásra.

A megtakarítás okai alábbiak:

A létszám feltöltése 2024-ben is jelentősen elmaradt a tervezettnél, a tervezett 49 fő helyett 35 fő volt az átlagos állományi létszám az év folyamán. Változatlanul a parkolóellenőri létszám feltöltésével voltak problémák, a 2024. őszén történt béremelés/bérrendezés alkalmával a parkolóellenőri bérek versenyképesebb emelésére került sor, így a létszám 2025-ben már kissé magasabb (ennek tudható be, hogy a személyi költségeknél több, mint 100M + ÁFA összegű megtakarítás realizálódott).

A dologi költségeknél ennél jóval alacsonyabb a megtakarítás, melynek oka az, hogy a közüzemi díjak a tervezettnél alacsonyabb mértékben emelkedtek.

A tervezett bevételek összege

- Józsefvárosi területeken: bruttó 1.848.000.000-Ft
- Fővárosi területeken: bruttó 400.000.000-Ft

Ezzel szemben a tény bevételek alábbiak szerint alakultak:

- Józsefvárosi területeken: bruttó 2.247.181.909-Ft
- Fővárosi területeken: bruttó 479.089.647-Ft

Piac

A piac esetében bruttó 307.953.323-Ft kiadás került tervezésre, az éves tényadatok alapján a kompenzáció felhasználás tény összege 231.608.272-Ft.

A megtakarítás okai alábbiak:

Egy alacsonyabb összegű megtakarítás itt is a személyi jellegű kiadásoknál van, de ennél jelentősebb a dologi kiadások soron. A gázdíj esetében a szolgáltatóval az előzőnél jóval kedvezőbb közmű szerződés került megkötésre, amely nagyjából 50%-os díjmegtakarítást eredményezett, ugyanakkor a víz – és csatornadíjaknál jelentősebb emelést hajtott végre a szolgáltató, de ezek a díjak továbbhárításra kerülnek a bérlők felé, ezért a bevételi oldalon is emelkedést generált. A szolgáltatások esetében is komolyabb megtakarítást sikerült elérni, ennek oka, hogy a tervezett meghibásodások, karbantartások esetében nem volt szükség olyan mértékű kiadásokra, mint ahogyan azt terveztük.

A tervezett bevételek összege bruttó 81.183.865-Ft

A tény bevételek összege bruttó 79.395.355-Ft.

Városüzemeltetés

Városüzemeltetési területen továbbra is kiemelt hangsúlyt fektet az Önkormányzat a köztisztasági feladatok működtetésére, emellett a kertészeti és karbantartási feladatok tervszerű végrehajtására. A 2024. évre elkülönített kompenzáció összege 3.115.749.052-Ft volt.

A dologi kiadások tény teljesítése pedig bruttó 2.678.075.735-Ft.

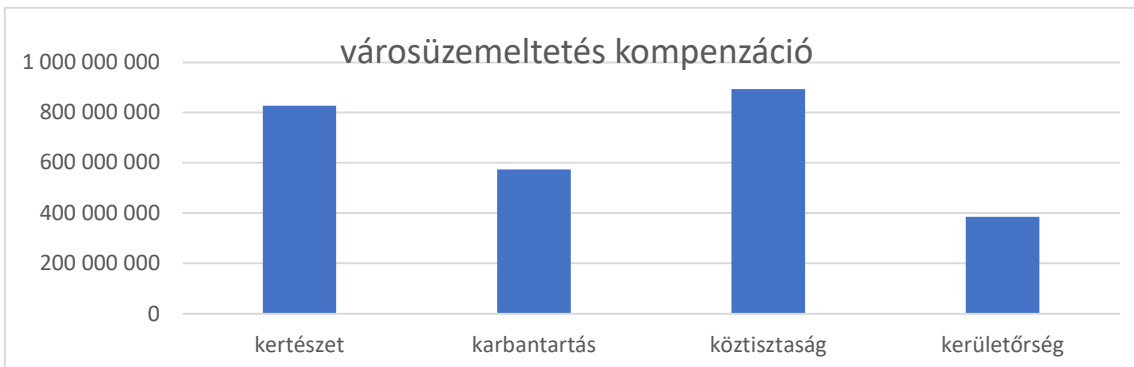
A megtakarítás okai alábbiak:

A Köztisztasági Irodánál ebben az esztendőben nagyon nagy volt a fluktuáció, folyamatosan küzdöttünk a létszámihiánnyal, amit év végére sikerült megszüntetni, így a 2025-ös évet szinte teljes feltöltöttséggel kezdtük. A Karbantartó Iroda vonatkozásában sajnos továbbra is küzdünk a szakember (útkarbantartó, lakatos, festő) hiánnyal, valamint a 2024. évben létrehozott köztisztasági csoport (WC-s nénik, csöszök) feltöltésével.

A legnagyobb megtakarítás (megmaradt költségek) az utak és járdák karbantartása/felújítása vonatkozásában realizálódott, az általunk tervezett karbantartások egy jelentős része elmaradt, mely a választások miatt elhúzódozó döntések miatt keletkezett. Hasonló okok miatt elmaradtak a játszóeszközök felújítása, illetve cseréje is.

A köztisztasági irodánál a kompenzációs költségek vonatkozásában eszköz és anyagihiány miatti elmaradt karbantartások szerepelnek. Sajnos ilyen jellegű beruházások a Karbantartó Iroda vonatkozásában is voltak, mert sok esetben a nagyobb cégek ilyen kis tételben nem indulnak a beszerzési eljárásokban a kis cégek pedig az adminisztráció bonyolultsága, illetve a fizetés (átutalás) miatt nem pályáznak.

	kertészet	karbantartás	köztisztaság	kerületőrség
2024.tény bruttó	827 102 049	573 485 206	892 903 238	384 585 242



Intézményüzemeltetés

Az intézményüzemeltetési feladatok 2024. évre összesen bruttó 150.400.455-Ft összegben kerültek tervezésre, míg a tényadatok alapján a kompenzáció felhasználás összege bruttó 133.440.711-Ft volt.

A megtakarítás okai alábbiak:

Személyi kiadások: A feladatellátáshoz tervezett karbantartó létszámot az év folyamán nem tudtuk feltölteni, így a tervezetthez képest a kiadások összege 10M Ft-tal kevesebb lett.

Dologi kiadások: A karbantartások anyag- és szolgáltatás tervezett kiadásai kedvezően alakultak, így itt is kisebb mértékű megtakarítás keletkezett.

A 2024. évi gazdálkodás alapján tehát minden területen megtakarítást értünk el.

1. **Vagyongazdálkodás:** Fentiek alapján a vagyongazdálkodási területen – a területre előirányzott bevételek magas szintű teljesítése mellett – a kompenzációban összesen 154.709.338 Ft + ÁFA összegű megtakarítást értünk el 2024-ben. A visszafizetendő összeg: bruttó 196.480.860-Ft lenne, melyet módosít az előző évi és a tárgyévi támogatás elszámolás összege.
-a 2023. évi felhalmozási pénzmaradvány elszámolását követően visszautalandó bruttó 2.067.339-Ft,
-a 2024. évi felhalmozási pénzmaradvány elszámolását követően – figyelembe véve a 2024. év végén már átutalt fejlesztési összeget, még további 18.424.437-Ft fejlesztési támogatás került felhasználásra,
-ezeket figyelembe véve **a visszafizetendő összeg összesen: 180.123.762-Ft.**
2. **Parkolás:** A visszafizetendő összeg a kompenzációban 157.139.294-Ft + ÁFA, azaz bruttó 199.566.904-Ft, melyet módosít a fejlesztési támogatásra elszámolandó összeg,
-a 2023. évi felhalmozási pénzmaradvány elszámolását követően visszautalandó bruttó 1.181.335-Ft,
-a 2024. évi felhalmozási pénzmaradvány elszámolását követően – figyelembe véve a 2024. év végén már átutalt fejlesztési összeget, még további 3.976.108-Ft fejlesztési támogatás került felhasználásra,
-ezeket figyelembe véve **a visszafizetendő összeg összesen: 196.772.131-Ft.**
3. **Teleki téri piac:** A visszafizetendő összeg a kompenzációban nettó 60.114.214-Ft + ÁFA, azaz **bruttó: 76.345.051-Ft.** Fejlesztési támogatás elszámolás nincs.
4. **Intézményműködtetés:** A visszafizetendő kompenzáció összege **bruttó 16.959.744-Ft.** Fejlesztési támogatás elszámolás nincs.
5. **Városüzemeltetés:** A visszafizetendő összeg a kompenzációban bruttó 437.673.316-Ft, melyet módosít a fejlesztési támogatásra elszámolandó összeg,
-a 2023. évi felhalmozási pénzmaradvány elszámolását követően még a JGK-nak jár bruttó 1.562.548-Ft,
-a 2024. évi felhalmozási pénzmaradvány elszámolását követően – figyelembe véve a 2024. év végén már átutalt fejlesztési összeget, még további 31.150.612-Ft fejlesztési támogatás került felhasználásra,
-ezeket figyelembe véve **a visszafizetendő összeg összesen: 404.960.156-Ft.**

A tételes elszámolások alapján **mindösszesen bruttó 875.160.844-Ft összegű kompenzáció kerül visszautalásra az Önkormányzat részére,** melyből bruttó 454.000.000-Ft a 2025. évre elfogadott költségvetés jóváhagyásakor már betervezésre került, alábbiak szerint:

-vagyongazdálkodás: 100.000.000-Ft + ÁFA, azaz bruttó 127.000.000-Ft
-parkolás: 100.000.000-Ft + ÁFA, azaz bruttó 127.000.000-Ft
-városüzemeltetés: bruttó 200.000.000-Ft.

Értékelés és várható adatok prognosztizálása

A JGK Zrt. feladatellátásának átstrukturálása 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.

Következő évre vonatkozó üzleti terv előirányzat

A társaság tárgyévi üzleti tervét a Képviselő-testület a tárgyévi február 27-én megtartásra került ülésén már elfogadta. A terv és a közszolgáltatási szerződések az év folyamán felmerült költségvetési módosításoknak megfelelően változhatnak.

A 2024. év humánerőforrás változás bemutatása

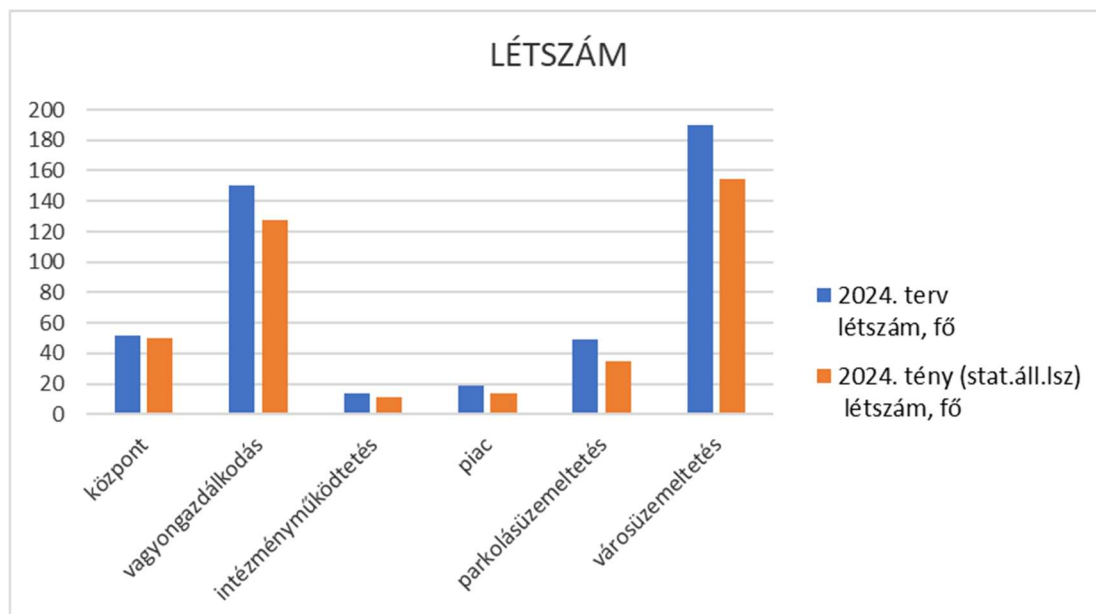
A táblázat tartalmazza a 2024. évi létszám terv és tény adatokat tartalmazza:

	2024. terv létszám, fő	2024.tény (stat.áll.lsz) létszám, fő
központ	52	50
vagyongazdálkodás	151	127
intézményműködtetés	14	11
piac	19	14
parkolászemeltetés	49	35
városüzemeltetés	190	155

2024-ben 132 fő hagyta el a JGK-t, azaz a fluktuáció mintegy 30%-os volt. A kifejezetten magas fluktuációval rendelkező munkakörök: parkolóőr, közterületi takarító, közterületi karbantartó, ingatlantakarító, ingatlankarbantartó.

JGK alap humánerőforrás adatait összegezve elmondható, hogy:

- viszonylag magas (40-50) a betöltetlen álláshelyek száma;
- a józsefvárosi lakosok száma több, mint 200;
- a JGK dolgozóinak bő 50%-a 8 általános vagy szakmunkás végzettségű.



4 2024. évi igazgatóságokénti szakmai beszámolók

Ebben a fejezetben az igazgatóságok 2024. évi szakmai feladatait összegezzük.

4.1 Központi Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója

Az igazgatóság 2024. november 8-i SZMSZ módosítással jött létre. Fő feladata a cég infrastrukturális működésének biztosítása, és a back office funkciók hatékonyságának növelése.

Informatikai és Projektmenedzsment Iroda

Az Iroda feladata a JGK informatikai hardver és szoftver rendszereinek koordinálása, az informatikai biztonság felügyelete, az infokommunikáció zavartalan működésének biztosítása. Az Iroda feladata, 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.

Az Iroda legfontosabb feladatai 2024-ben az üzemeltetésen túl:

- Meglévő szerverszkevény optimalizálása, felesleges eszközök eltávolítása. Új eszközök beszerzési igényeinek felmérése, beszerzésének előkészülete.
- A tartalékolt számítógépek átvizsgálása, a selejtre szántakból minél nagyobb mennyiségű még használható alkatrész kinyerése. A meglévő eszközpark naprakésszé tétele.
- Az e-mail fiókok archiválásának ellenőrzése, elvégzése, különös tekintettel a hivatal postafiókokra. A munkavégzés menete, hogy szükséges létrehozni egy adatfájl lehetőség szerint 2020-ig, majd innen 2023-ig évenkénti bontásban archiválni.

Kommunikációs és Ügyfélkapcsolati Iroda

Az Iroda új, a 2024 novemberi szervezeti átalakítás során jött létre. Az Iroda feladata, hogy megtervezi és koordinálja a JGK kommunikációs feladatainak végrehajtását, elkészíti a kommunikációs, marketing anyagokat, és ügyfélközpontú módon fejleszti a társaság honlapját, továbbá gondoskodik annak folyamatos frissítéséről. Kapcsolatot tart az Önkormányzat kommunikációs stábjával és a Polgármesteri Hivatal Községi Részvételi Irodájával. Koordinálja a kommunikációs fejlesztő tréningeket. Részt vesz az ügyfélélegedtség mérésében, értékelésében, javaslatokat fogalmaz meg az ügyfélélegedtséget javítására.

Az Iroda elkészíti az egyes ingatlanértékesítési pályázatokhoz, árverésekhez kapcsolódó hirdetéseket, figyeli és felkutatja az új hirdetési felületeket, javaslatot tesz a meglévő hirdetési szokások módosítására, fejlesztésére és kezeli a társaság által üzemeltetett hirdetési felületeket.

Az Iroda képviseli a társaságot a különböző rendezvényeken.

Működési és Beszerzési Iroda

Az Iroda feladata a beszerzési eljárások szabályszerű lefolytatása, naprakész nyilvántartás vezetése a folyamatban lévő eljárásokról. Évente nagyjából 110-130 beszerzési eljárás lefolytatását végzik. 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.

Az Iroda legfontosabb feladatai 2024-ben:

- A JGK tulajdonú és a JGK használatában lévő eszközök leltározása és selejtezési javaslat összeállítása.

- Saját erőforrásból megoldandó irodatakarítási feladatokkal kapcsolatos logisztikai feladatok előkészítése, együttműködve az Ingatlantakarító irodával.
- A MOHU rendszerén keresztül a védőitalok palackjainak a visszaváltásának megszervezése.
- Központosított irodaszer beszerzési rendszer kialakítása.

Ügyviteli Iroda

Az Iroda gondoskodik az iktatási feladatok szabályszerű ellátásáról, illetve a kapcsolódó szakmai feladatok elvégzéséről, a szükséges szabályzatok kiadásáról, azok évenkénti felülvizsgálatáról, a bélyegzőnyilvántartás vezetéséről. Ezen kívül gondoskodik a határidős iratok nyilvántartásáról, az illetékes levéltárral történő kapcsolattartásról. A postai, személyes, cégkapun keresztül és elektronikus úton érkező küldemények érkeztetését és iktatását követően gondoskodik azok továbbításáról a belső szervezeti egységek részére, egyben elvégzi a kimenő küldeményekkel kapcsolatos iktatási – kézbesítési feladatokat is.

2024. január 1-jével elindult a vegyes iratkezelés. A célja a papírfelhasználás további csökkentése, hogy az elektronikusan érkezett iratok elektronikusan kerüljenek kezelésre, nyomtatás nélkül.

4.2 Gazdasági Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója

Gazdasági Igazgatóság feladatai

A társaság saját pénzügyi-gazdasági folyamatait, illetve az önkormányzati feladatellátás pénzügyi koordinációját a Gazdasági Igazgatóság végzi, a gazdasági igazgató irányítása alatt. 2024. november 8-tól, az új SZMSZ hatálybalépésétől kezdve az Igazgatósághoz tartozik a Lakás Díjbeszedési és Hátralékkezelési Irodája is.

Cégekonyvelés

A társaság könyvelését külsős, megbízási szerződéssel foglalkoztatott cég fogja össze (vezetője Magonyné Szabó Melinda, aki kb. 25 éve van a cégnél, illetve annak jogelődjénél), a könyvelő könyvvizsgálói képesítéssel és több évtizedes gyakorlattal rendelkezik, a társaság és a költségvetési mikrokörnyezet számviteli rendszerét illetően.

A könyvelő előkészíti és beküldi a társaság adóbevallásait, egyeztetni az analitikus és szintetikus könyvelést, elkészíti a társaság féléves és éves beszámolóját.

Pénzügyi Iroda

Feladata 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.

Könyvelési Iroda

Feladata önkormányzati pénzeszközök szabályszerű kezelése, kibocsátásra kerülő számlák ellenőrzése. Banki könyvelés és átutalások indítása. Költségvetési keretek naprakész vezetése, adatszolgáltatás a keretek alakulásáról. Analitikus és könyvelési feladatok ellátása, fedezetigazolások, megrendelések pénzügyi ellenjegyzése, ellenőrzési feladatok.

A Pénzügyi és a Könyvelési 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 a két önkormányzati pénztár (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 és a belső ellenőr is nagy hangsúlyt helyez a terület munkájának felügyeletére.

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 álláspályázatok, fogadja a beérkező önéletrajzokat, lebonyolítja a meghallgatásokat.

A Személyügyi Iroda 400-450 főállású munkavállaló, 150-200 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 (is) kezelve van.

2024. év folyamán az iroda elvégezte a szervezeti változásokkal kapcsolatos munkaügyi dokumentumok módosítását, illetve jelentős többletmunkát okozott a magas fluktuáció kezelése, az üres álláshelyek betöltésével kapcsolatos feladatok elvégzése.

Bérszámfejtési Iroda

Elkészíti a szükséges nyilvántartásokat, igazolásokat, és egyéb dokumentumokat, elvégzi a társaság bérszámolási feladatait, munkabér előlegek, letiltások számfejtését utalását, intézi az adók és járulékok határidőben történő megfizetését, adatszolgáltatási és bejelentési kötelezettségek megtételét.

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. 2023-tól e területhez tartozik a cafeteria ügyintézés is.

2024-ben e területen is folyamatos többletmunkát okozott a dolgozók cserélődése, a ki – és beléptetések ügyintézése, illetve a szervezeti változásokból adódó költséghelyek átvezetése.

Számviteli és házszerológási Iroda

Feladatai, önkormányzati analitikus és főkönyvi könyvelés, ezzel kapcsolatos feladások, jelentések, beszámolók készítése.

Házszerológási feladatok ellátása, bevételek és kiadások teljeskörű vezetése az önkormányzati ingatlanokra. Bejövő és kimenő számlák ügyintézése, rögzítése a költségvetésben és a házszerológásban, 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 (házszerológás) 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.

Lakás Díjbeszedési és Hátralékkezelési Iroda

Az Irodán belül külön csoportként működik a díjbeszedés és a hátralékkezelés. A Díjbeszedési Csoport végzi a lakberek és kapcsolódó külön szolgáltatási díjak számlázását és beszedését, nyilvántartja a bérlők folyószámláit. Kiadja a szükséges igazolásokat a lakbér folyószámlákról, ügyfélfogadási időben biztosítják a személyes egyeztetés lehetőségét az egyéni folyószámlákkal kapcsolatosan. Az Önkormányzat részére megküldi a bevételekről, Áfáról szóló jelentéseket és analitikát. A Hátralékkezelési Csoport a bérlők felé fennálló hátralékos követelések kezelésével foglalkozik, felszólítja a hátralékba esett bérlőket a teljesítésre, kérelem esetén részletfizetési megállapodásokat köt, és nyilvántartja azok teljesítését, illetve jogi segítség igénybevételével intézkedik a hátralékok beszedése érdekében.

Díjbeszedési csoport

Önkormányzati bevételek bemutatása

Lakbér jellegű bevételek	2024. terv Ft	2024. tény Ft
Lakásbérleti, használati díjbevételek nettó	510 000 000	537 551 080
Lakásbérleti, használati díjbevételek ÁFA	2 350 000	2 206 251
Lakás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel nettó	91 500 000	85 679 805
Lakás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel ÁFA	1 750 000	1 512 046
Lakás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos díjbevétel nettó	99 000 000	91 712 393
Lakás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos díjbevétel ÁFA	570 000	454 861
Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel nettó	24 500 000	24 441 187
Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel ÁFA	230 000	139 517
Egyéb bevételek díjbevétel bankkamatok és késedelmi kamatok	13 400 000	6 775 328
Megtérült perköltség lakás	3 200 000	2 604 908
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás nettó	16 500 000	16 960 769
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás ÁFA	4 455 000	4 726 420
Összesen	767 455 000	774 764 565

A lakbér és kapcsolódó díjbevételek 2024. évi előirányzata – a közszolgálati lakásokra előirányzott bérbeszámítás nélkül – 767.455.000, - Ft volt, amelyhez képest az év folyamán összesen 774.764.565, - Ft összegű bevétel realizálódott. A tényleges beszedett bevételek tehát 101 %-os mértékben teljesültek.

A beszedettség %-os mutatóit lefelé torzítja, hogy a közszolgálati célra bérbeadott 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 %-os mértékéig lelakhatják.

2024. évben 25 bérlő felé történt meg a beruházás bérbeszámításának pénzügyi elszámolása, illetve az Önkormányzat által kiállított pénzügyi utalványrendelet alapján a bérbeszámítás összegének lekönyvelése, mint lakbérbevétel.

Hátralékkezelési csoport

A Hátralékkezelési Csoport a hátralékok áttekintését követően, 2024. évre vonatkozóan a lakbér- és lakbérhez kapcsolódó külön szolgáltatási díjak esetében, összesen 21.254.252, - Ft összegű javaslatot tett a behajthatatlan követelések leírására vonatkozóan. A 2024. évi behajthatatlan követelés kivezetése – jóváhagyás hiányában – még történt meg.

Adósságkezelési akcióprogram

A szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2023. (X. 19.) önkormányzati rendelete alapján 2023 folyamán adósságkezelési akcióprogram indult a kerület lakáshasználói számára. A program célja, hogy azok a kerületi lakáshasználók, akik legalább 500.000 forintot meghaladó bérleti díj- és

kapcsolódó szolgáltatási díjhátralékot halmozta fel 2023. november 15-ig, és életvitelszerűen az érintett ingatlanban élnek, célzott pénzügyi támogatást kapjanak a lakhatásuk stabilizálása érdekében.

A program keretében az érintettek az adósságuk 80%-ának megfelelő összegű támogatásban részesülhetnek, amennyiben vállalják az önrész (20%) megfizetését, valamint együttműködnek a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központtal (JSZSZGYK). A programba való bevonásról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a JSZSZGYK közös javaslata alapján születik döntés.

Ez az intézkedés komplex módon segíti elő a hátralékos családok helyzetének rendezését, miközben csökkenti az önkormányzati lakásállományból eredő tartozásállományt is.

A program eddigi eredményei az alábbiak szerint alakultak:

Az akcióprogram keretében összesen 99 háztartás került feltérképezésre a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a JSZSZGYK együttműködésében.

- Ebből 8 háztartás kizárásra került, mert a hátralékuk 500.000 Ft alatti volt
- 31 háztartás esetében a lakás birtokba vételre került
- 4 háztartás esetében a birtokba vétel folyamatban van
- 4 esetben a teljes hátralék (önerőből) megfizetésre került
- 6 háztartás nem került be az Akcióprogramba különböző okok miatt (pl. a háztartásban élők jövedelme a jogosultsági határ felett van vagy a lakáshasználók önkényesnek minősülnek, akik ellen a lakáskiürítési eljárás már folyamatban van)
- 7 háztartás esetében nincs együttműködés a JSZSZGYK-val, ezért ők felkerülnek a kilakoltatási listára. Ez nem jeleníti azt, hogy ezen családok automatikusan kilakoltatásra fognak kerülni, ugyanis még a kilakoltatási munkacsoport is foglalkozni fog ezen adósokkal és a szociális szolgáltató ismét fel fogja venni velük a kapcsolatot.
- A Szociális Támogatási Iroda eddig 21 esetben állapított meg adósságkezelési akcióprogram keretében határozatot, de 1 esetben visszavonta, ugyanis az adós az együttműködést teljesen megtagadta. Erre tekintettel a 20 akcióprogramos határozat az alábbiak szerint került feldolgozásra:
 - o 10 esetben a részletfizetési megállapodás megkötésre került
 - o 3 esetben a részletfizetési megállapodás megkötése folyamatban van
 - o 6 esetben az önerő már teljes kiegyenlítést nyert. Ezen esetek nagy részében már a támogatás is folyósításra került, a további esetekben pedig folyamatban van.
 - o 1 esetben az önerő részletfizetési megállapodás megkötése nélkül hamarosan teljesen meg fog térülni
- 4 háztartás esetében folyamatban van a Szociális Támogatási Iroda az akcióprogramos határozat megállapítása
- 10 háztartás esetében a munkacsoport átbeszélte a háztartások helyzetét és várjuk az adósok esetleges együttműködési szándékát a szociális szolgáltatóval. Ezen háztartások folyamatos monitoring alatt állnak a munkacsoport részéről.
- 5 háztartás esetében még hátravan a munkacsoportos egyeztetés és a JSZSZGYK kapcsolatfelvétele az adósokkal

Részletfizetési megállapodások:

A Hátralékkezelési csoport 2024. évben 28 db részletfizetési megállapodást kötött, összesen 8.623.740,- 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 és egyidejűleg értesítik a JSZSZGYK-t.

A kiküldött – részletfizetési megállapodás felmondás előtti – felszólító levelekben megjelölt fizetési határidőn belüli teljesítés 6 db megkötött részletfizetési megállapodás tekintetében nem történt meg. Ezek – egy összegben történő visszafizetésre való felszólítással – 3.726.778,- Ft összegben felmondásra kerültek.

Peres és nemperes és végrehajtási eljárások:

A Hátralékkezelési csoport 2024-ben összesen 38 esetben kezdeményezett lakásbérleti jogviszony felmondására irányuló új eljárást. Továbbá közjegyző felé további 9 esetben kezdeményezett felmondásra irányuló eljárást. Ezen estekben a felhalmozott hátralékra és/vagy a tárgyi lakásban életvitelszerűen nem lakásra, illetve albérletbeadás okán történtek a felmondások.

2024. évben a 27 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 22 esetben – összességében 6.208.418,- Ft tőke összegű pénzkövetelésre – fizetési meghagyásos, azaz nemperes eljárás kezdeményezése történt.

Jogerős bírósági végzés alapján a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárások száma 2024-ben 25 db (2023-ban 28 db), míg a hátralék érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárások száma 21 db (2023-ban 23 db) volt.

A tárgyévét megelőző időszakban kibocsátott és jogerőre emelkedett fizetési meghagyásokat is figyelembe véve, – a pusztán pénzkövetelésre indult – végrehajtási eljárások száma 2024-ben 22 db (2023-ban 7 db) volt.

A lakaskiürítéssel 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 költségrésről.

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 igénybevételével 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 2024-ben a végrehajtók 12 esetben írták ki, amelyből 5 esetben a kilakoltatás leállításra került, az alábbiak miatt:

- 1 esetben a birtokba vétel és a kilakoltatás kiírása elkerülte egymást.
- 1 esetben előre nem egyeztetett időpontok volt. Ebben az esetben nem tudtunk a rendeletben meghatározott feladatoknak eleget tenni.
- 2 esetben az adósok a hátralékukat maradéktalanul megfizették.
- 1 esetben a kisajátítás miatt egy éves bérleti szerződés került megkötésre az adóssal.

Az előre leegyeztetett esetek közül 7 db kilakoltatás történt meg, amelyből 4 db önkényes került karhatalommal kilakoltatásra.

4.3 Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója

A Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság 2024 novemberében jött létre, a korábbi Vagyongazdálkodási Igazgatóság tevékenységeinek szétválasztásával. A Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság alá tartozó irodák 2024. évi legfontosabb feladatait és eredményeit irodánként mutatjuk be.

Lakásügyi Iroda

A Lakásügyi Iroda 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, megköti, valamint szükség esetén módosítja a bérleti/használati szerződéseket. A Lakásügyi 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 a nyilvántartásban rögzítse, módosítsa. Heti három napon személyes ügyfélfogadást tart. Eljár az épület kiürítésekkel kapcsolatban a bérlők kihelyezése ügyében.

2024. december 31. napjáig a teljes lakásállomány 3.932 db lakásból állt, melyek közül társasházi épületben 1.463 db lakás helyezkedik el, önkormányzat 100 %-os tulajdonát képező lakóépületben 2.469 db lakás található ebből az év végén 805 db lakás állt üresen.

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 házi orvosok és védőnők részére biztosított lakások kivételével, amennyiben a lakás bármely okból megüresedik, a közzszolgálati jelleg automatikusan törlésre kerül. 2024. első félévben 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 a lakásrendeletben meghatározott határidőn belül ügyfél kéri a jogviszonya rendezését, úgy tulajdonosi döntéssel egy alkalommal legfeljebb egy évre újra megköthető 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.

2025. évben 4 db közzszolgálati lakással kapcsolatosan született jogviszony rendezésre irányuló döntés.

Házfelügyelői lakások:

Házfelügyelői lakás új bérbeadására 2024. évben 2 esetben került sor. 12 db lakás esetében, ahol házfelügyelői munkaviszony nem jött létre, és ilyen irányú hasznosításra nem került sor, a hasznosítható lakásállományba történő bevonás érdekében a házfelügyelői szolgálati jelleg törlésre került.

Minőségi lakáscserék:

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

2024. évben összesen 20 db ilyen jellegű kérelem érkezett, melyek közül a kérelem benyújtását követően 8 esetben tettek a bérlők írásos nyilatkozatot a rendelet szabta feltételek vállalásáról. 1 esetben a minőségi lakáscsere kérelmet kérelmező visszavonta, 1 esetben a kérelem elutasításra került. 2 kérelmező esetén a kérelem elbírálása során az ügyfél érdekeit szem előtt tartva lakásgazdálkodási feladatok körében lesz lehetőség cserelakás biztosítására, illetve 3 esetben a lakásrendeletben foglaltak alapján nem teljesíthető a pályázaton kívüli lakáscsere kérelem.

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 2024. évben összesen 5 db pályázaton kívüli minőségi lakáscserében született bizottsági döntés.

Lakáspályázatok:

2024. január 1. napjától a lakáspályázattal kapcsolatos feladatok átkerültek a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatalba. A pályázati nyertésekkel, a Bizottsági döntést és kiértékeléseket követően a lakásgazdálkodási iroda köti meg a bérleti szerződéseket.

Épület kiürítések:

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 (a kiürítésről szóló döntés idején 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. Egy lakó 2024. júliusában vette birtokba cserelakását, egy lakó esetében pedig a korábbi döntés módosítása vált szükségessé, tekintettel arra, hogy az általa elfogadott cserelakással érintett épület teljes tetőszerkezeti felújítása vált szükségessé. A módosított döntés szerinti cserelakásra a bérleti szerződés megkötése megtörtént, és bérlő átköltöztetése 2024. szeptemberében lezajlott.

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 felújítást követő műszaki átvétele 2024. első félévében lezajlott, a bérleti szerződés megkötése megtörtént, bérlőt 2024. szeptemberében költöztettük át.

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, 1 lakó kilakoltatása pedig végrehajtás útján történt meg.

A tulajdonosi döntések megszülettek, egy lakó cserelakásba történő átköltöztetése 2024. első félévében megtörtént, egy lakó cserelakásának felújítása még folyamatban van, a bérleti szerződés megkötése és a lakó áthelyezése a műszaki átvételt követően lesz lehetséges.

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. A cserelakást igénylő lakók esetében a bérleti szerződések megkötése, és átköltöztetésük 2024. szeptemberi végdátummal lezajlott.

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 cserelakásba történő elhelyezése még 2022. évben megtörtént, továbbá egy lakó a bérleménye műszaki állapota miatt krízislakásba került elhelyezésre. A végleges cserelakás felújítása 2024. első félévében történt meg, a bérleti szerződés megkötése és bérlő átköltöztetése lezajlott.

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 2024. első felében lezáródott. 2 lakás esetében a lakó elhelyezési igény nélkül leadta a lakást, egy bérlő esetében pénzbeli térítés megfizetéséről született döntés, a további 2 esetben a lakás kiürítésével kapcsolatos eljárások lefolytatása volt szükséges, melyek közül 1 még folyamatban van.

Állami kisajátítással kapcsolatos feladatok

Az Országgyűlés 2024. április 30-án fogadta el az oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvényjavaslatot, melynek értelmében tíz, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába kerül. A törvénnyel érintett ingatlanok a következők:

Helyrajzi szám	Telek	Megnevezés
35979	Diószegi S. u. 18	kivett lakóház, udvar
35981	Diószegi S. u. 22	kivett lakóház, udvar
35982	Diószegi S. u. 24	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
35983	Diószegi S. u. 26	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
35996	Diószegi S. u. 28	kivett lakóház, udvar
35999	Sárkány u. 1	kivett lakóház, udvar
36035	Korányi S. u. 20	kivett lakóház, udvar
36048	Dugonics u. 11	kivett lakóház, udvar
36002	Sárkány u. 5	kivett udvar és egyéb épület

36034	Dugonics u. 17-21	kivett általános iskola
-------	-------------------	-------------------------

A 168/2024. (VI.29.) számú Kormányrendelet további módosításokat eszközölt a Nemzeti Községi Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvényben (továbbiakban: NKE törvény), mely alapján a tulajdonosváltás 2025. július 9. napján következik be.

2024. folyamán a JGK feladata volt:

- az önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználók jogviszonyának rendezése 1 év határozott időtartamra,
- a 2027. február 28. napjáig lejáró bérleti szerződések meghosszabbítása,
- valamint szükségessé vált az érintett épületekhez kötött bérleti jogviszonyok felülvizsgálata, tisztázása, és az összes érintett bérlemény tényleges használatának felderítése, szükség esetén (életvitelszerű ott nem lakás, albérletbe adás) a bérleti szerződések felmondása.

A vizsgálatok lefolytatásával párhuzamosan a lakásbérleti vagy használati szerződéssel rendelkező lakókkal a személyes egyeztetésekre került sor a kisajátítási eljárás során felmerülő egyéni igények felmérése érdekében, így 2024. december 30. napjáig 120 bérelő tett nyilatkozatot, arra vonatkozóan, hogy elsődlegesen cserelakásra, vagy – lehetőségükhöz mérten – pénzbeli térítésre tartanak igényt az épület kiürítése során.

A vizsgálatok során több esetben került feltárára, hogy egyes lakásban életvitelszerűen lakó személyek között különböző mértékű mozgáskorlátozottsággal, vagy egyéb speciális lakhatási feltételeket igénylő egyéb súlyos vagy középsúlyos fogyatékkal élő személyek is élnek. Az igények felmérése ez esetben személyes, helyszíni kapcsolatfelvétel útján a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekvédelmi Központ, valamint a Kerületgazdálkodási Ügyosztály illetékes munkatársaival közös bejárás mentén történt meg annak érdekében, hogy ezen speciális igényekkel élő személyeknek megfelelő, akadálymentes és az életminőségüket jelentős mértékben javító lakhatást biztosíthassuk.

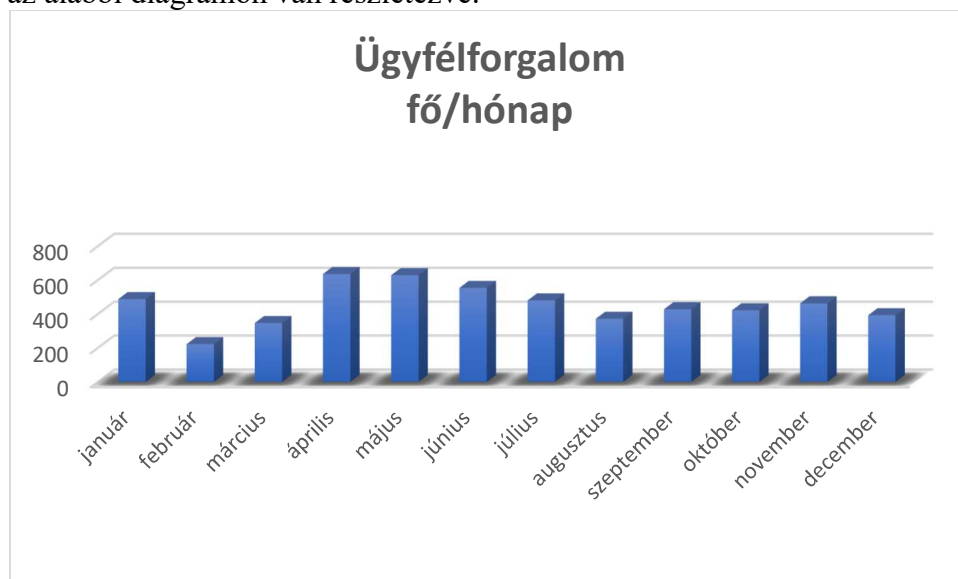
Egyéb, egyedi feladatok:

2024. évben 97 db tulajdonosi (bizottsági, illetve polgármesteri) döntés született, továbbá mindösszesen 532 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	4	39
Február	18	44
Március	9	19
Április	4	37
Május	5	40
Június	12	54
Július	4	64
Augusztus	3	26
Szeptember	5	38
Október	5	37
November	16	65
December	12	69
Összesen	97	532

Ügyfélforgalom:

A Lakásügyi Iroda 2024. december 31. napjáig mindösszesen 5133 ügyfelet fogadott, mely havi lebontásban az alábbi diagramon van részletezve:



Mérnöki Iroda

A Mérnöki Iroda végzi az Önkormányzat, valamint az önkormányzati intézmények, így az óvodák, bölcsődék, szociális intézmény, Polgármesteri Hivatal beruházásainak, felújításainak műszaki ellenőrzését. Részt vesz a beruházások, felújítások tervezésében, előkészítésében. Emellett részt vesz a JGK által végzett karbantartások műszaki előkészítésében és ellenőrzésében.

Elvégzett feladatok 2024-ben:

Lakóingatlanok fejlesztése:

- „Bérlakás felújítás keretszerződés 2022-2024”
- 2024. évi dátummal 61 db lakás került átvételre.

Épületszerkezeti felújítások:

-Építészerkezeti felújítás I. (4 bérlakás)

III. rész:

- Kisfaludy u. 7. romos épületrész bontás elkészült,
- Rigó u. 4. lakóépület tetőfelújítás, lépcsőházi dűc kiváltás, tűzfal javítás elkészült,
- Tömő u. 5. lakóépület tetőfelújítás elkészült,
- Bezerédj u. 6. lakóépület gombafertőzött zárófödém csere elkészült.

-Építészerkezeti felújítás II. (4 bérlakás)

IV. rész:

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

Bérlakásfelújítás II JVÖ IV. rész:

-Kőrös utca 28., Nap utca 21. utcai homlokzat-felújítás a 2023. 12.13-i vállalkozási szerződéskötéssel 2024. 03.18-án a munkaterület átadása megtörtént tavaszi munkakezdéssel nem indult el, a kivitelezővel tartott hosszas egyeztetés után a májusba az állványt felépítették, de tényleges munkavégzés az első félévben nem történt. Év végével a két épületre vonatkozóan a kivitelezés ~70%-ot érte el, ezen belül a Kőrös utca 28. 90%-ot.

Bérlakásfelújítás II JVÖ II. rész:

- Kőrös u. 10. tetőfelújítás, függőfolyosó csere elkészült,
- Illés u. 20. függőfolyosó felújítás elkészült,

A kivitelezések 2024.06.13-i dátummal befejeződtek.

Elektromos fővezeték felújítás (3 bérház) 2. rész:

- Kisfaludy u. 5. elektromos fővezeték felújítás,
- Kőrös u. 28. elektromos fővezeték felújítás,
- Magdolna u. 6/a. elektromos fővezeték felújítás,

A kivitelezés május hónapban elkezdődött, várható projektzárás 2025.04.01.

Lakóépületek „100 milliós” karbantartása:

Kivitelezésre megrendelt és elkészült nagykarbantartási munkák.

- Lujza u. 8. jobb oldali tűzfal JET-es megerősítése,
- Tolnai Lajos u. 21. jobb oldali tűzfal hőszigetelése,
- Vay Ádám u. 6. szennyisatorna alapvezeték és udvari burkolat csere,
- Víg u. 30. szennyisatorna alapvezeték és udvari burkolat csere,

Épületbontások:

- Kisfaludy u. 5. belső romos épületek bontása,
- Kőrös u. 10. hátsó és jobb oldali épületek bontása,
- Lujza u. 34. hátsó és jobb oldali épületek bontása,

Terveztetési előkészületek, műszaki tartalom meghatározásban való részvétel:

- Fecske u. 18. függőfolyosó felújítás tervezés.
- Dugonics u. 11. (hrsz: 36048) függőfolyosó csere és a fsz 12. lakás feletti földem megerősítés tervezés (időközben a programból kikerült)
- Illés u. 19. függőfolyosó és lépcső/lépcsőház felújítás tervezés,
- Magdolna u. 6/a. alagsor feletti földem megerősítése/cseréje tervezés,
- Lujza u. 8. földemcsere tervezés előkészítés,
- Práter u. 18. tetőfelújítás tervezés,
- Lovassy L. u. 4B tetőfelújítás tervezés,
- Korányi S. u. 20. tetőfelújítás tervezés, (időközben a programból kikerült)
- Magdolna u. 33. terasz vízelvezetés tervezés.

Egyéb tervezetési:

- Hős u. 1., Tisztes u. 7., lakóépületeket és játszóteret érintő elektromos energiaellátás felújítás tervezése 2023.12.01-én elkezdődött. Az EON és MVM akadozó ügyintézése és társaházi egyeztetések elhúzódása miatt 2024. évben nem lehetett lezárni.

Intézményi beruházások:

- Baross u. 111.b. szám alatt a Napvirág tagóvoda udvar felújítás - műszaki ellenőri feladat, 2024. 03.18-i befejezéssel elkészült,
- Baross u. 111.b. szám alatt a Napvirág tagóvoda belső felújítása 2024.05.22-i munkaterület átadással elkezdődött, 2024.10.03-i teljesítéssel lezárult.
- Csobánc utca 5. Mackóvár tagóvoda kisépület külső és belső felújítás - műszaki ellenőri feladat 2024.05.29-i dátummal befejeződött.
- Szűz utca 2. Százszorszép tagóvoda új épületrész építéssel, játszóudvar felújítással - - műszaki ellenőri feladat, befejeződött 2024.05.09-i dátummal,
- Elkezdődött a Somogyi 9-11. Mesepalota óvoda udvar felújítás tervezetése,

Közterületi beruházások:

Az Iroda műszaki ellenőri feladatokat látott el:

- Práter, Tömő, Leonard da Vinci utcák megújítása - műszaki ellenőri feladat - 2024.02.13-i befejezéssel.
- Koszorú utca 26. sarokkert kialakítása– terv felülvizsgálat, és kivitelezés műszaki ellenőrzése - 2024. 05.10- befejezéssel.
- Horváth Mihály tér felújítás I. ütem - műszaki ellenőri feladat - 2024.01.15-i teljesítéssel.
- Bacsó Béla utca teljes körű útfelújítás 2024.01.18-i kezdéssel, 2024.07.29-i teljesítéssel.
- Krúdy Gyula – Mária utca teljes körű útfelújítás 2024.01.18-i kezdéssel, 2024.07.29-i teljesítéssel.

- Orczy téri köz wc kialakítás kivitelezése 2024.05.06-i szerződéskötéssel kezdődött, a zárás 2025. február hónapban zárult.
- Vajda Péter u. 25-31., „Vajda Péter Ének-zenei Általános és Sportiskola udvarán játszótér kialakítás és felújítás” 2024.05.29-i befejezéssel.

Ingatlanszolgáltatási Iroda

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda feladatai kiterjednek az Önkormányzat tulajdonában álló – nem közfeladatellátás céljára hasznosított – ingatlanállománnyal kapcsolatos kezelői, egyéb bérbeadói feladatokra. E körben elvégzésre kerülnek az épületek, épület gépészeti berendezések, vezetékek állagmegóvásával, karbantartásával, tervszerű karbantartásával kapcsolatos feladatok, a lakásokban végzendő, bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási feladatok. Az ingatlanszolgáltatási feladatok közé tartozik az önkormányzati tulajdonú ingatlanokban (telkek, épületek közös területei, lakások és helyiségek) felhalmozott szemét és lomok elszállíttatása. Előterjesztések készítése a beérkezett, tulajdonosi hozzájárulást érkező kérelmek, valamint az Otthon-megújítási támogatás pályázat elbírálása érdekében. Elvégzi a bérlemény-ellenőrzéseket, rögzíti a hibabejelentéseket, intézkedik azok rendezése érdekében. Részt vesz a végrehajtási eljárások lebonyolításában, hagyatéki és felszámolási ügyekben. Az iroda dolgozói egész évben a folyamatos kapcsolattartás érdekében 0-24 órás telefonos ügyeletet tartanak, indokolt esetben a helyszínen intézkednek. Az Iroda 4 csoporttal végzi a feladatokat: Ingatlankezelő csoport, Műszaki csoport, Közmű csoport, Bérleményellenőrzési csoport.

Az iroda a feladatait 2024 évben 123 db 100% önkormányzati tulajdonú lakóépületre 754 db társasházi épületre, 5 db szövetkezeti épületre és 3 db osztatlan vegyes tulajdonú épületre összesen 885 db épületre (3 932 db lakásra) és 1.497 db nem lakás célú helyiségre, valamint 6 db tárolóra vonatkozóan látta el. Továbbá 21 db telket, 14 db üzemépületet, 6 db háziorvosi rendelőt, 5 db körzeti megbízotti irodát, és 104 db intézményi telephelyet kezel.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda feladatai kiterjednek az Önkormányzat tulajdonában álló – nem közfeladatellátás céljára hasznosított – ingatlanállománnyal kapcsolatos kezelői, egyéb bérbeadói feladatokra. E körben elvégzésre kerülnek az épületek, épület gépészeti berendezések, vezetékek állagmegóvásával, karbantartásával, tervszerű karbantartásával kapcsolatos feladatok, a lakásokban végzendő, bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási feladatok. Az ingatlanszolgáltatási feladatok közé tartozik az önkormányzati tulajdonú ingatlanokban (telkek, épületek közös területei, lakások és helyiségek) felhalmozott szemét és lomok elszállíttatása. Előterjesztések készítése a beérkezett, tulajdonosi hozzájárulást érkező kérelmek, valamint az Otthon-megújítási támogatás pályázat elbírálása érdekében. Elvégzi a bérlemény-ellenőrzéseket, rögzíti a hibabejelentéseket, intézkedik azok rendezése érdekében. Részt vesz a végrehajtási eljárások lebonyolításában, hagyatéki és felszámolási ügyekben. Az iroda feladatai közé tartozik szükség szerint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal fogadóóráin való részvétel. Az iroda dolgozói egész évben a folyamatos kapcsolattartás érdekében 0-24 órás telefonos ügyeletet tartanak, indokolt esetben a helyszínen intézkednek. Az Iroda 4 csoporttal végzi a feladatokat: Ingatlankezelő csoport, Műszaki csoport, Közmű csoport, Bérleményellenőrzési csoport.

Az iroda a feladatait 2024 évben 123 db 100% önkormányzati tulajdonú lakóépületre 754 db társasházi épületre, 5 db szövetkezeti épületre és 3 db osztatlan vegyes tulajdonú épületre összesen 885 db épületre (3 932 db lakásra) és 1.497 db nem lakás célú helyiségre, valamint 6 db tárolóra vonatkozóan látta el. Továbbá 21 db telket, 14 db üzemépületet, 6 db háziorvosi rendelőt, 5 db körzeti megbízotti irodát, és 104 db intézményi telephelyet kezel.

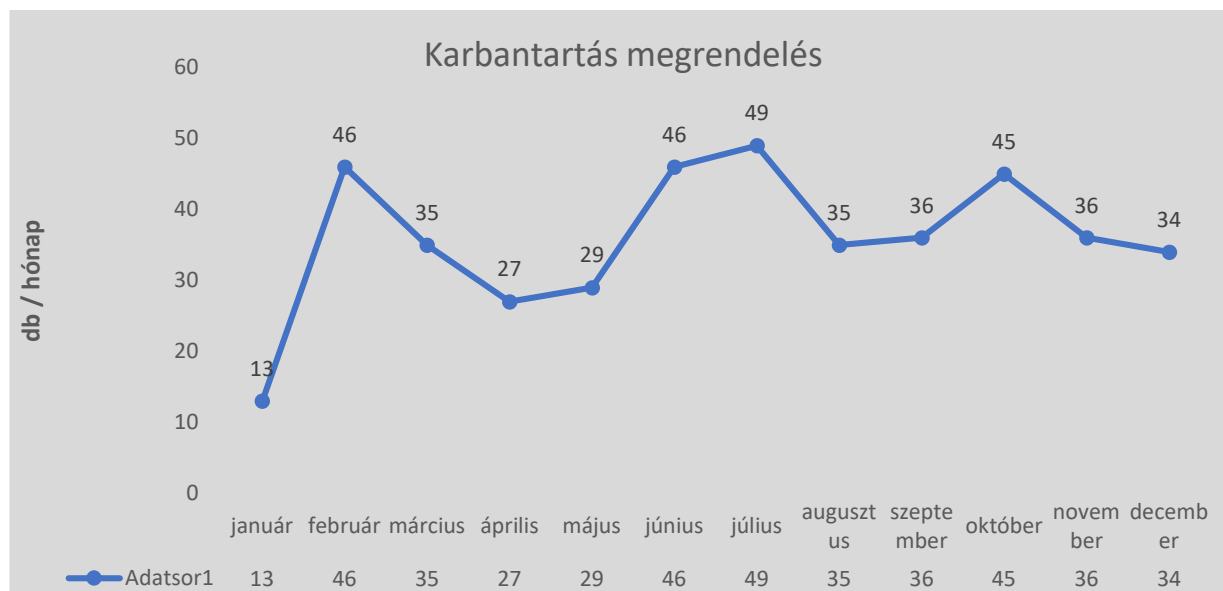
Gyorsszolgálati tevékenységek:



Az elvégzett gyorsaszolgálati feladatok költségét az alábbi táblázat mutatja

2024 év	Darabszám	Bruttó (Ft)	Bruttó havi átlag
január	376	17 004 477 Ft	45 225 Ft
február	331	15 996 206 Ft	48 327 Ft
március	307	18 513 777 Ft	60 305 Ft
április	303	15 935 016 Ft	52 591 Ft
május	331	17 714 985 Ft	53 520 Ft
június	321	17 314 099 Ft	53 938 Ft
július	286	17 980 069 Ft	62 867 Ft
augusztus	261	13 704 081 Ft	52 506 Ft
szeptember	259	14 703 331 Ft	56 770 Ft
október	284	16 033 137 Ft	56 455 Ft
november	299	17 214 143 Ft	57 572 Ft
december	259	13 839 802 Ft	53 436 Ft
Összesen	3617	195 953 123 Ft	

Karbantartási munkálatok megrendelése a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzati ingatlanokra a 2024. évben:



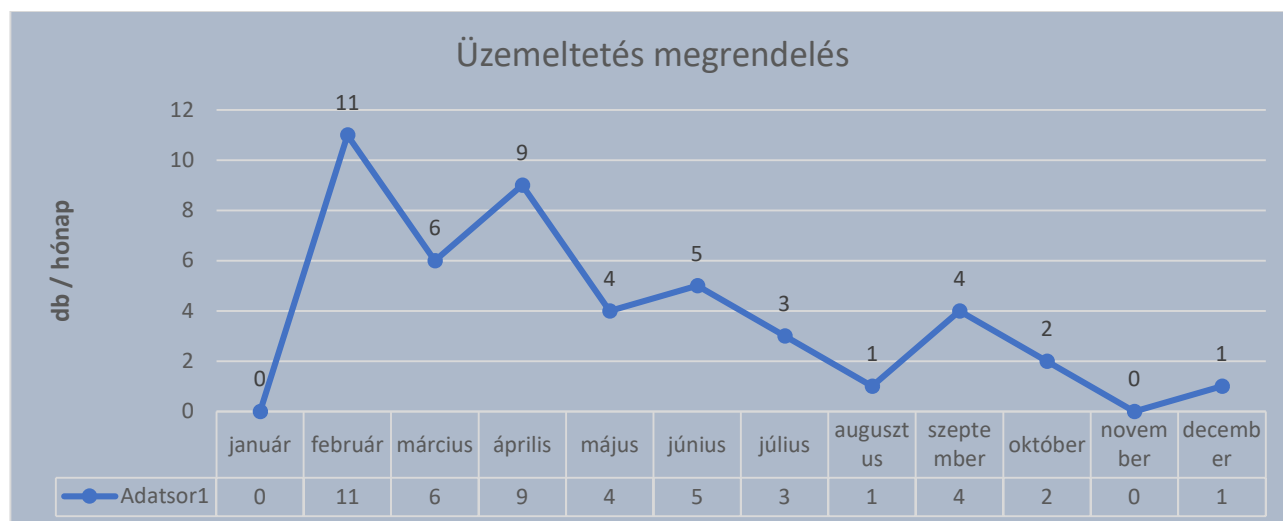
Alábbi táblázat az ÉPKAR keretszerződésb belül elvégzett karbantartások összegét, darabszámát mutatja, havi bontásban:

2024 év	Darabszám	Bruttó	Bruttó havi átlag
január	13	16 223 103 Ft	1 247 931 Ft
február	46	21 324 918 Ft	463 585 Ft
március	35	29 575 849 Ft	845 024 Ft
április	27	32 698 056 Ft	1 211 039 Ft
május	29	34 195 546 Ft	1 179 157 Ft
június	46	37 345 940 Ft	811 868 Ft
július	49	32 540 489 Ft	664 092 Ft
augusztus	35	20 746 851 Ft	592 767 Ft
szeptember	36	51 877 256 Ft	1 441 035 Ft
október	45	26 179 859 Ft	581 775 Ft
november	36	29 247 316 Ft	812 425 Ft
december	34	24 735 958 Ft	727 528 Ft
Összesen	431	356 691 140 Ft	

Az egyéb gépészeti, kaputelefon, felvonó stb. állandó karbantartások összege a következőképpen alakult:

- kaputelefonok kiépítésére és karbantartására összesen 4 748 944.- Ft-ot fordítottunk;
- felvonók karbantartására összesen 2 820 983.- Ft-ot fordítottunk;
- tűzjelzők karbantartására a Magdolna u. 33. épületben összesen 123 190.- Ft-ot fordítottunk;
- Bacsó Béla utca 4. és Magdolna utca 47. szám alatti épületekben az épület gázcsatlakozó vezetékének cseréje megtörtént 25 097 867 Ft összegben;
- kazánházak karbantartására összesen 5 996 374.- Ft-ot fordítottunk.

Üzemeltetési munkálatok megrendelése a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzati ingatlanokra a 2024. évben:



Elvégzett üzemeltetési feladatok költségét az alábbi táblázat mutatja.

Üzemeltetési feladatnak tekintjük azokat a karbantartásnak nem minősíthető feladatokat, amik az ingatlanok zavartalan működését biztosítják. Ezek jellemzően nem építőszaki munkák. A teljesség igénye nélkül az alábbiak lehetnek:

- Sitt, építési törmelék elszállítás
- Darázsirtás, rágszáló, rovarirtás
- Parkoló, épület vagy lakás ajtók számozás
- Kapunyitók programozása
- Kémény ellenőrzések

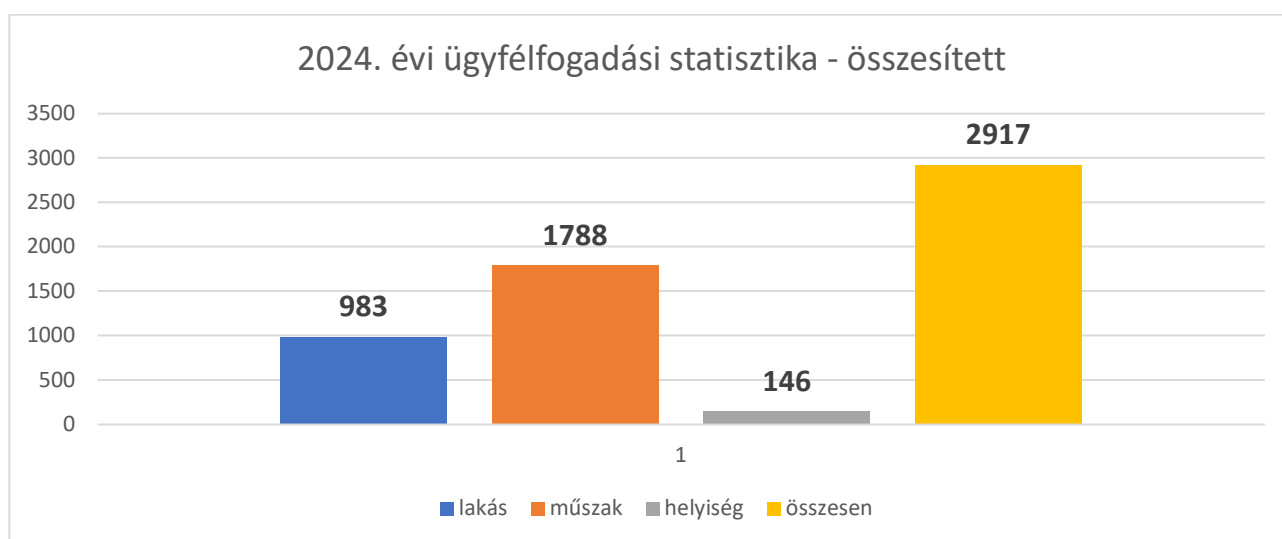
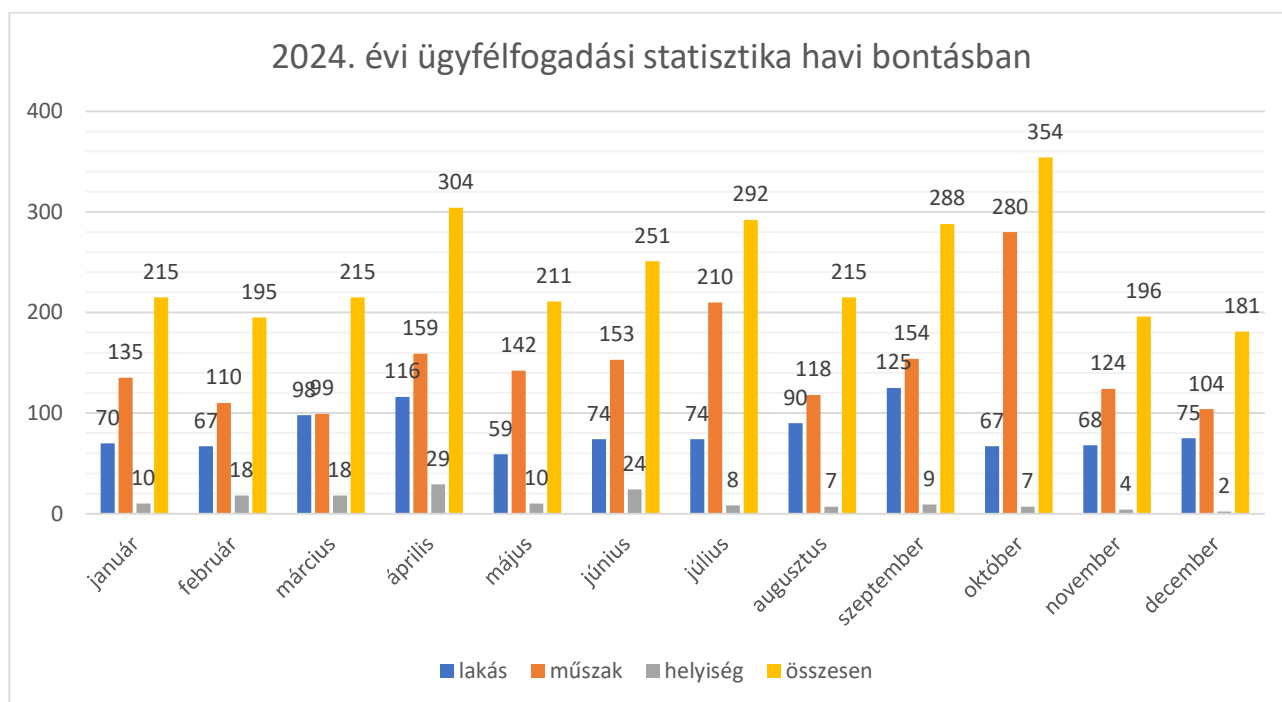
- Fák kivágása/gallyazása, zöldhulladék elszállítása
- Fertőtlenítő takarítás
- Szennyvíz akna szippantás
- Dúcolatok felülvizsgálata
- Állatbefogás

2024 év	Darabszám	Bruttó	Bruttó havi átlag
január	0	0 Ft	0 Ft
február	11	984 980 Ft	89 544 Ft
március	6	450 850 Ft	75 142 Ft
április	9	2 665 940 Ft	296 216 Ft
május	4	1 256 702 Ft	314 176 Ft
június	5	1 039 669 Ft	207 934 Ft
július	3	345 058 Ft	115 019 Ft
augusztus	1	1 039 669 Ft	1 039 669 Ft
szeptember	4	284 423 Ft	71 106 Ft
október	2	677 847 Ft	338 924 Ft
november	0	0 Ft	0 Ft
december	1	158 694 Ft	158 694 Ft
Összesen	46	8 903 832 Ft	

Az egyes ingatlantípusokhoz kapcsolódó ügyfélforgalom alakulása éves szinten az Ingatlanszolgáltatási Irodában, a Tavaszmező u. 2. szám alatt:

2024 év	műszaki bejelentések	lakásokhoz kapcsolódó nem műszaki jellegű bejelentés*	helyiségekhez kapcsolódóan nem műszaki jellegű bejelentés*	összesen
január	135	70	10	215
február	110	67	18	195
március	99	98	18	215
április	159	116	29	304
május	142	59	10	211
június	153	74	24	251
július	210	74	8	292
augusztus	118	90	7	215
szeptember	154	125	9	288
október	280	67	7	354
november	124	68	4	196
december	104	75	2	181
Összesen	1788	983	146	2917

*Nem műszaki jellegű bejelentés: Megtekintés, Birtokba adás/vétel egyeztetés, Helyiségek működésével kapcsolatos panasz, Lakókkal kapcsolatos együttélési panaszok (szemetel, hangoskodik kutyatartás stb).



Kiürítési feladatok:

Az alábbi épületekből az új bérleményekbe átköltöztették a bérlőket:

- 145-ös tömb (Dugonics utca 14. Dugonics utca 16. és a Kőrös utca 11. épületek) kiürítése
- Vajdahunyad utca 8., Tolnai Lajos utca 37., Sárkány utca 12/b., Tömő utca 17, Bauer Sándor u. 13.

A Dugonics utca 17-21. és Sárkány utca 5. műszaki átadása az MNV Zrt részére megtörtént.

Lakásfelújításokkal kapcsolatos feladatok:

A felújítás során a munkaterületeket átadták a kivitelező(k) részére, megindították a felújítások elkészültének ütemében a közművek lezárására vonatkozó eljárásokat, biztosították a mérőórák leszerelését, visszavették a munkaterületet.

Bérleményellenőrzések:

A bérlemény ellenőrzési csoport 2022. április 4-én kezdte meg működését. Az elmúlt évek folyamán a bérlemény-ellenőrzések számai növekedtek. A 2024-es értékeket az alábbi táblázat tartalmazza:

2023		2024		%-os változás
Sikeres ellenőrzések	1078	Sikeres ellenőrzések	1532	+ 42 %
Lakás	608	Lakás	827	+ 36%
Helyiség	470	Helyiség	705	+ 50%
Sikertelen ellenőrzések	742	Sikertelen ellenőrzések	857	+ 15%
Lakás	506	Lakás	568	+ 12%
Helyiség	236	Helyiség	289	+ 22%

Egyéb, egyedi feladatok

- Az önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek, épületek, orvosi rendelőkhöz kapcsolódó közüzemi számlák ellenőrzését, kifizetésre történő előkészítését. Abban az esetben, ha a számla végösszege nem a JGK Zrt-t terheli, a munkatársak gondoskodnak az összeg továbbszámlázásáról. Számlareklamáció esetén felkeresik a közműszolgáltatót.
- A 2024. év során folytatódott az üres lakásokban, helyiségekben, valamint a szociális jellegű bérlakásokban a mellékvízmérő órák cseréje. Az év folyamán 95 ingatlanban lett új óra telepítve, vagy cserélve.
- Otthon-megújítási támogatás iránti pályázat: A 110 darab beérkezett pályázatot átvizsgáltuk, szükség esetén hiánypótlásra szólítottuk fel a kérelmezőket. A minden szempontból megfelelő pályázatokat a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság, valamint Társadalmi Ügyek Bizottság elé terjesztettük elbírálásra. 2024. év során 50.000.000 Ft keret került meghatározásra, amelyből 79 pályázó pályázata került elfogadásra a Bizottság által, összesen 38.031.537 Ft összegben. A támogatási szerződések megkötésre kerültek. A Bizottság által már elfogadott pályázatok közül hárman visszaléptek, összesen 1.500.000 Ft összegben.

Intézményműködtetési Iroda

Az Intézményműködtetési Iroda által ellátott karbantartási és egyéb működtetési feladatok kiterjednek az Önkormányzat tulajdonában álló oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi intézmények, bölcsődék, óvodák, iskolai konyhák, valamint Hivatali épület és intézményeinek ingatlanjaival kapcsolatos gyorsszolgálati és karbantartási tevékenységre, valamint az Önkormányzat által az intézmények felé önként vállalt feladatok elvégzésére.

Az Intézményműködtetési Iroda karbantartási feladatokat lát el a JGK Zrt. 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, illetve a LÉLEK és CSAÓ lakások is), az orvosi rendelőkben és a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal székhelyén és telephelyein.

2024-ben az alábbi táblázat szerinti munkamennyiséget végezte az Iroda:

2024.	JEB	JÓK	JGK	Polg. Hivatal	Orvosi rendelők	JSZSZGYK	Iskolai konyha (JSZSZGYK)	Lélek lakás (JSZSZGYK)	CSÁÓ - lakások (JSZSZGYK)	Összesen
január	12	3	9	7	3	7	2	2	1	46
február	8	0	27	1	3	4	0	0	2	45
március	14	1	20	3	4	2	0	0	0	44
április	11	2	21	3	1	0	1	0	0	39
május	14	1	28	3	1	2	1	0	0	50
június	8	2	29	0	2	3	0	1	1	46
július	8	0	29	1	0	2	0	0	1	41
augusztus	16	0	19	3	1	3	1	1	0	44
szeptember	10	3	18	3	2	2	1	0	1	40
október	11	5	19	4	4	0	0	2	0	45
november	13	2	29	3	0	2	0	0	0	49
december	7	1	20	3	0	2	0	0	1	34
Összesen	132	20	268	34	21	29	6	6	7	523
Telephelyek száma	10	13	21	12	7	24	7	24	7	125

Az Iroda által végzett jellemző karbantartási munkák szakipar szerint:

Vízszelzési munkák:

- Dugulások megszüntetése
- Csapok, mosdók, mosogatók, vízszelvényeinek javítása, cseréje
- Vécé szaniterek, öblítőtartályok és szerelvényeik javítása, cseréje
- Bojlerek javítása, cseréje
- Csőtörések javítása, helyreállítás
- Víz mellékmérők cseréje (Teleki téri Piac)
- Fűtési rendszerek javítása, légtelenítése
- Új vízfogyasztók bekötése, hálózatra csatlakoztatása, szükséges kiépítések elvégzése
- Fejújítás jellegű kivitelezés során víz- és csatornavezetékek, szerelvények, berendezési tárgyak cseréje
- Megszüntetésre kerülő vízfogyasztó berendezések és vízvételi helyek szakszerű lezárása

Villanyszerelési munkák:

- Világítás javítás, fényforrások, világítótestek cseréje, átalakítása LED-re
- Elektromos hálózat meghibásodásának javítása
- Elosztóberendezések javítása, bővítése, karbantartása
- Elektromos hálózat bővítése, meglévő kábelek, vezetékek cseréje, új áramkörök kiépítése, fogyasztóberendezések hálózatra csatlakoztatása
- Informatika hálózathoz szükséges szerelési anyagok és szerelvények telepítése
- Elektromos berendezési tárgyak javítása, cseréje
- Földelő hálózat javítása, fém berendezési tárgyak EPH bekötése
- Üzemen- és használaton kívüli elektromos berendezések és hálózatok bontása
- Áramvédő relék rendszeres ellenőrzése, nyilvántartás vezetése

Festési munkák

- Fa- és falfelületek javítása, glettelése, csiszolása, portalanítása, festése
- Falak tapétázása
- Üvegfelületek fóliázása

Kőműves-burkoló munkák

- Vakolatok javítása, pótlása, simítása
- Falak sótalanítása, szigetelése
- Padló- és csempeburkolatok cseréje, javítása, pótlása, ragasztása, fugázása
- Ajtók, ablakok beépítése
- Gipszkarton és Ytong válaszfalak építése
- Állmennyezetek javítása, pótlása
- Betonfelületek, térkő burkolatok javítása

- PVC és parkettaburkolatok javítása, felújítása

Egyéb munkák

- Zárak javítása, cseréje, feltörése, pótlása
- Nyílás-zárók, kapuk javítása
- Bútorok javítása, falhoz rögzítése
- Berendezési tárgyak falra szerelése
- Szalagfüggönyök, függönytartók javítása
- Raktári polcok összeszerelése, átalakítása, áthelyezése
- Információs táblák felszerelése
- Zászlótartók javítása, pótlása

Ingtalantakarítói Iroda

2024 évben az Ingatlantakarítói Iroda 2 csoporttal végezte a takarítási feladatokat: Háztakarító csoport és az Irodatakarító csoport.

A háztakarító csoport feladatkörébe összesen 123 bérház, 7 társasház és 7 telek tartozik, amelyek rendszeres takarítását elvégezte.

A takarítási feladatok magukban foglalják:

- A közös területek (lépcsőházak, folyosók, liftek) rendszeres tisztítását.
- A bejáratok és kapualjak takarítását, személtmentesítését.
- A kukatárolók rendszeres tisztántartását és fertőtlenítését.
- Időszakos nagytakarításokat
- Eseti egyéb helység és lakás takarítás.

Az Irodatakarító csoport elsősorban a JGK telephelyeinek tisztaságáért felelős. Ez összesen 7 telephelyet jelent, amelyeket napi szinten tisztán kell tartani. Továbbá az évi nagytakarítás, amelyet problémamentesen megoldottak.

A feladatok közé tartozik:

- Az irodák napi szintű takarítása, beleértve a padlók felmosását, porszívózását és portalanítását.
- A mellékhelyiségek és közös helyiségek higiéniai tisztítása és fertőtlenítése.
- A konyhák és étkezők tisztítása, szemetesek ürítése.
- A szemeteskukák kezelése és a hulladék megfelelő szeparálása.
- Időszakos nagytakarítás egy évben egyszer
- Alkalmanként irodák és egyéb helyiségek nagytakarítása

Társasházi Tulajdonosi képviselő Iroda (TTK)

Az iroda az önkormányzati tulajdonnal érintett társasházakban az Önkormányzat, mint tulajdonos – jogszabályban előírt – kötelezettségének teljesítése, jogainak érvényesítése érdekében vesz részt a társasházak közösségének működésében.

A Társasházi Tulajdonosi Képviselő Iroda részére a mindennapi feladatok ellátásában a közgyűléseken való részvétel biztosítása az egyik legnehezebb feladat. A közgyűléseken megfelelő szakmai felkészültség mellett kell biztosítani az önkormányzati tulajdon képviselőjét, és a jogszabályoknak megfelelő működést. Tekintettel arra, hogy ez nem megoldható csak a JGK-nál főállásban alkalmazott munkaerővel, külsős, megbízási szerződéssel rendelkező munkaerőt kell alkalmazni. Az elmúlt évek során a stabil külsős személyi állomány lecsökkent. Ennek fő oka, hogy a személyi állomány kiöregedett, a pótlásukra irányuló erőfeszítések kis mértékben eredményesek. A Társasházi törvény ismerete mellett szükséges, hogy tisztában legyenek a Ptk. általános szabályaival is. Célunk, hogy a közgyűlési időszak megkezdése előtt a közgyűléseken való részvétel biztosítása

érdekében 15-20 fő külsős személlyel kössön megbízási szerződést a társaság, akik a megfelelő felkészítés után a közgyűléseken az Önkormányzat érdekeit képviselni tudják, az önkormányzat nevében (és helyett) szavazzanak.

Közgyűlések száma:

2024. évben 1074 db közgyűlés került megrendezésre, nagyobb részben igazodva a jogszabályi kötelezettséghez az év első felében. A megtartott közgyűlésekből 750 db beszámoló, 320 db rendkívüli közgyűlés és 4 db lakógyűlés volt. Ezen közgyűléseken személyes jelenléttel, illetve levélben képviseltük az önkormányzati tulajdont. 51 db írásos szavazás került lebonyolításra.



Több esetben egyeztető tárgyalásokat, műszaki szemléket, bejárásokat szerveztünk 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 módosítási tervezeteket átolvassuk és véleményezzük azokat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. Minden esetben írásos véleményezés küldése történik a közös képviselet számára (a törvény betartása, az önkormányzati érdekek érvényesítése céljából). 2024. évben 46 db esetben került sor szervezeti-működési szabályzat módosításra, illetve ezeket megelőzően véleményezésre. Tapasztalat, hogy a társasházak olyan szabályokat kívánnak bevezetni (pl.: büntetés kiszabása), vagy jogszabály nem kapott ilyen rendelkezés megalkotására felhatalmazást a társasház (pl.: helyiség használatának szabályozása), vagy jogszabályi rendelkezéssel ellentétet (pl.: használati mód megváltoztatása). Ezen esetekben felhívjuk a közös képviselő figyelmét a hatályos rendelkezésekre. Amennyiben a társasház közgyűlése ennek ellenére olyan szervezeti-működési szabályzatot fogad el, ami jogszabályba ütközik és ez a módosítás az Önkormányzat érdekeit sérti is, bíróságtól kérjük a határozat érvénytelenségének megállapítását. 2024. évben ilyenre nem került sor. 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 2024 évben csak 1 peres eljárást kezdeményeztünk. 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 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. 2024. 4 db dokumentum került aláírásra.

Önkormányzati kiadások bemutatása:

	2024. évi terv	2024. évi módosított előirányzat	2024. évi tény
Közös költség keret	700 000 000 Ft	683 000 000 Ft	670 655 350 Ft
Felújítási alap	110 000 000 Ft	131 000 000 Ft	129 692 758 Ft
Fűtés- és melegvízdíj	15 000 000 Ft	11 000 000 Ft	10 381 151 Ft

Az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendeletben a közös költség keret 700.000.000 Ft-ban, a felújítási keret 110.000.000 Ft-ban, míg a fűtés- és melegvízdíj keret 15.000.000 Ft-ban lett megállapítva. Az év negyedik negyedévében a keretek közötti átcsoportosítás vált szükségessé, mivel a társasházak által hozott határozatok alapján a felújítási alap képzés magasabb összegű hozzájárulást igényelt az Önkormányzattól. Ennek megfelelően a közös költség keret és a fűtés- és melegvízdíj keret terhére 21.000.000 Ft került átcsoportosításra a felújítási alap keret javára.

A módosításokat követően a közös költség keret 98,1 %-ban, a felújítási alap 99 %-ban és a fűtési keret 94,3 %-ban került felhasználásra. Megállapítható, hogy az előirányzat összességében megfelelő mértékben került megállapításra.

Közös költség fizetést jellemző problémák:

A közgyűlési jegyzőkönyvek beérkezése, feldolgozása folyamatos, ugyanakkor a hitelesítés miatt több hónapos csúszással érkezik meg a tulajdonosokhoz. A társasházakról szóló törvény alapján a tulajdonosokat a meghozott határozatokról kell értesíteni, azaz elegendő határozati kivonat megküldése is, de közös képviselők a kivonatokat nem állítják addig ki, amíg a jegyzőkönyv hitelesítése meg nem történik. A jegyzőkönyvek tartalmazzák az elfogadott költségvetéseket és a megszavazott (többségében megemelt) közös költség, felújítási alap, célbefizetés, hiteltörlesztés mértékét. Sajnos kevés közös képviselő tudja a jegyzőkönyveket az ülések alkalmával hitelesíttetni az erre felkért tulajdonosokkal. Ennek oka, hogy vannak társasházak, ahol a tulajdonosi részvétel biztosítása érdekében a társasház udvarán kerül a közgyűlés megtartásra. Másik eset, hogy bérelt teremben kerül sor a közgyűlés megtartására. Ezekben az esetekben nincs meg a megfelelő eszközkészlet a jegyzőkönyv leképezéséhez és nyomtatásához. 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 növekedés a II. félévben mutatkozik a közös költség keret felhasználásában. A költségek emelkedésének jellemző oka a magas infláció miatti költségemelkedés, valamint, hogy a társasházak saját tőke hiányában az épületek felújítására hitelt vesznek fel.

4.4 Vagyongazdálkodási Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója

A Vagyongazdálkodási Igazgatóság 2024 novemberében jött létre, a korábbi Vagyongazdálkodási Igazgatóság tevékenységeinek szétválasztásával. A Vagyongazdálkodási Igazgatóság alá tartozó irodák 2024. évi legfontosabb feladatait és eredményeit irodánként mutatjuk be.

Helyiséggazdálkodási Iroda

A Helyiséggazdálkodási Iroda munkatársai közel 1400 db nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos feladatokat látják el. Ennek keretében:

- helyiségpályázatokat készítenek elő, írnak ki, és bonyolítanak le az illetékes önkormányzati bizottság döntésének megfelelően,
- intézik az egyedi bérbevételre irányuló kérelmeket mind személyes/telefonos ügyfélfogadással, mind levelezés útján,
- elkészítik a bérbeadáshoz szükséges döntéselőkészítő előterjesztéseket és az illetékes bizottság elé terjeszti,
- döntés alapján megkötik a szerződéseket, megállapodásokat,
- a bérlők számára számlázzák a bérleti díjakat, kezelik a folyószámláikat,
- nem fizetés esetén megtesszük a szükséges intézkedéseket a hátralék rendezése, behajtása, valamint a helyiség esetleges kiürítése érdekében,
- az Önkormányzat részére megküldik a bevételekről, ÁFA bevallásról szóló jelentéseket, analitikát.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő (az összenyitások figyelembevételével) helyiségek darabszámát 2024. január 1-én és 2024. december 31-én az alábbi táblázat tartalmazza:

	Használt helyiség (2024.01.01.)	Üres helyiség (2024.01.01.)	Összesen (2024.01.01.)	Használt helyiség (2024.12.31.)	Üres helyiség (2024.12.31.)	Összesen (2024.12.31.)
Helyiség (db)	598	829	1427	641	741	1382
Helyiség (%)	42	58	100	46	54	100

A bérbeadás általi hasznosításra vonatkozóan 8 db pályázati felhívás került meghirdetésre, ebből 2 db önkormányzati feladatokkal és célokkal összefüggően, kedvezményes bérleti díjon történő szándékkal és 6 db normál konstrukcióban, amely felhívások együttesen 122 db helyiséget tartalmaztak.

A 2024. évben összesen 80 db helyiség bérleti szerződés aláírására, ugyanakkor 25 db bérlemény bérleti szerződésének bérlő általi felmondására került sor.

Tulajdonosi döntéshozatalra 2024. évben 99 db előterjesztés került az iroda által előkészítésre.

A 2022-től elkezdett korai követeléskezelési gyakorlatot (a fizetéssel késedelembe esők elsődlegesen elektronikus levélben, valamint telefonon kerülnek megkeresésre) továbbra is folytattuk, a tartozókat minden hónapban felszólítjuk a fizetésre és ez sikeresnek bizonyul. Bár a gazdasági társaságok gyakran megszüntetésre kerülnek és az esetek nagy részében a felszámolási illetve kényszertörési eljárásból bevétel nem várható – ennek ellenére sok egyéb végrehajtási eljárásban előrelépés mutatkozott, több esetben került sor térülésre, illetve per pozitív kimenetelű lezárására.

A fentieknek is köszönhető, hogy a követelésállomány összességében nem nőtt, a behajthatatlan követelések leírásának tulajdonos általi jóváhagyásával év végére lecsökkent az év eleji 550.528.025 Ft-ról 415.636.452 Ft-ra.

A Helyiséggazdálkodási Iroda számlázással összefüggő tevékenységének összegzésére szolgáló jelentések tartalma a Polgármesteri Hivatal munkatársaival történő egyeztetést követően a kért formában előállításra, megküldésre, és elfogadásra került.

A fentiekén túlmenően az irodában fellelhető iratanyagok optimalizálására is sok került, a korábbi években eladott ingatlanok papír alapú dokumentációjának központi irattárba történő átszállításához szükséges intézkedéseket is megtették az iroda munkatársai.

Ingyenértékesítési Iroda

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

- egyrészt a bérlők részére a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek versenyeztetési eljárásokon kívül történő értékesítésével
- másrészt az üres lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek felépítményes ingatlanok versenyeztetési eljárások 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 előleghozzájárulást vagy végösszeget. 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 2024. évben összesen 62 db ingatlan került értékesítésre, amelyet az alábbi táblázat szemléltet:

	2024. év			2023. év		
Megnevezés	bérlős	versenyeztetés	üres	bérlős	versenyeztetés	üres
lakás	1	17	0	1	14	1
helyiség	3	30	7	0	28	3
épület	0	3	0	0	1	0
telek	0	1	0	0	2	0
Összesen:	4	51	7	1	45	4

A 2024. évi költségvetésben a Bezerédj u. 8. 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 folyamatban van.

A Tömő u. 17. szám alatti lakóépület műszaki állapota miatt 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 Zrt. előzetes tárgyalásokat folytatott a magántulajdonosokkal. A magántulajdonosok igényei a tulajdonosi joggyakorló Költségvetési és Pénzügyi Bizottság elé terjesztésre kerültek. A 3 db lakásból egyet még 2023. évben elcserélt az Önkormányzat. A másik két lakás esetében az egyik tulajdonos szintén cserelakás biztosítását kérte, ez az ügylet áthúzódott a II. félévre. A másik lakástulajdonostól pedig megvásárlásra került az ingatlan, 21.890.000,- Ft vételáron.

Az üres ingatlanok megvásárlására elkülönített keret felhasználása az alábbiak szerint alakult:

	2024. terv Ft	2024. évi tény Ft
Lakás- és egyéb ingatlan vásárlások (Tömő u. 17. sz. alatti 2 lakás megvásárlása, Bezerédj u. 8. I. emelet közös WC megvásárlása, üres lakások vásárlása épület kiürítések miatti cserelakások céljára, stb.)	30 500 000	21 890 000
Összesen	30 500 000	21 890 000

2024. évben 6 db ingatlan pályázat került meghirdetésre, melyből 3 eredménytelenül zárult, 3 ingatlant (Karácsony S. u. 29. telek, Sárkány u. 12/B. épület, Tolnai L. u. 37. épület) sikerült értékesíteni, ezen ingatlanok adásvétele és birtokbaadása áthúzódott a II. félévre. A Vajdahunyad u. 8. szám alatti ingatlan értékesítése még a 2023. évben volt kiírva, eredmény megállapításra és szerződéskötésre a 2024. évben került sor.

A lefolytatott eljárások eredményeként 1 db telek és 3 db lakóépület értékesítéséből nettó 1.047.100.000 Ft bevétele és 77.490.000 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	2024. terv Ft	2024. évi tény Ft
Lakásértékesítés bevétele egyösszegű	20 000 000	0
Lakásértékesítés részletfizetési tőketörlesztése	55 000 000	82 719 377
Lakásértékesítés részletfizetési kamattörlesztése	8 000 000	7 340 880
Árverések lakás	100 000 000	262 831 000
Helyiségértékesítés bevétele (<i>bérlőknek+20M alatti</i>)	10 000 000	92 602 500
Helyiségértékesítés részletfizetési tőketörlesztése	5 000 000	14 870 125
Helyiségértékesítés részletfizetési tőketörlesztése	1 350 000	689 603
Helyiségértékesítés részletfizetés kamattörlesztésre	500 000	387 847
Árverések helyiség (üres)	100 000 000	241 131 900
Egészházas/telek értékesítések	1 343 842 520	1 124 590 000
Szerződéskövetésből befolyó kötbér bevétel	15 000 000	55 616 710
Összesen	1 658 692 520	1 882 779 942

Részletfizetéssel értékesített ingatlanok:

2024. december 31. napján a teljes, Önkormányzat részére fennálló tőketartozás összege nettó 436.022.153 Ft.

A részletfizetéssel megvásárolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárából származó lejárt követelések összege 2024. december 31. napján 2.734.040 Ft. Ebből a tőke követelés összege 1.651.324 Ft.

Új Teleki téri Piac Iroda

Az Iroda feladata az Önkormányzat tulajdonában álló Új Teleki téri Piacnak a vásárokról, a piacokról és bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III.13.) Kormányrendelet szerinti, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a piacokról szóló 6/2014. (III.06.) önkormányzati rendelete alapján történő üzemeltetése, fenntartása.

Ide tartozik 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 Teleki téri Piac működtetésével kapcsolatos előterjesztések készítése, a piac működtetésével, karbantartásával kapcsolatos beszerzési 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.

A Teleki téri piac üzemeltetésének bevételei és költségei 2024-ben:

Költségvetési tétel 2024	Bruttó összeg (Ft)
Tény bevétel	79.395.355
Személyi kiadás	124.213.568
Dologi kiadás	65.996.175
Irányítási költség felosztása	41.398.528
Tény kiadás	231.608.271
Bevétel – kiadás (veszteség)	-152.212.916

A pénzügyi egyensúly megtartására, a veszteségek csökkentésére vonatkozó intézkedések:

Tekintettel arra, hogy az üzemeltető 2024. évi bérleti díj infláció mértékű emelésre vonatkozó javaslata nem került elfogadásra, így a bevételek némiképp elmaradtak a tervezettől. 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.

Kereskedelmi egységek bérbeadása:

Az Új Teleki téri Piac csarnoképületében 43 db szolgáltató egység (üzlethelyiség) található, amelyből jelenleg 37 db üzlethelyiség bérbeadott. A kapacitáskihasználtság a 2023-as évhez képest némileg változott.

A K/4 jelű kereskedelmi egység bérleti jogviszonya a 2022. év októberétől drasztikusan emelkedett gáz, valamint a 2023. év elejétől a szolgáltató által prognosztizált és bevezetett elektromos áramdíjak jelentős mértékű emelkedése miatt szűnt meg, a kereskedelmi egység hasznosítására több alkalommal kiírt pályázati eljárás végül sikerrel zárult, és a kereskedelmi egységet 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 mintegy 5 hónap elteltével sikerült bérbe adnunk.

A J/2, J/3 jelű üzlethelyiségek hasznosítására folyamatosan, több alkalommal kiírt pályázati eljárások pályázó hiányában eredménytelenül zárultak, bár érdeklődők minden pályázati eljárás során voltak. A két kereskedelmi egység a piac kevésbé frekvenciált részén található, rendkívül rossz alaprajzzal, emiatt nehezen berendezhetőek. Mindezek okán azzal az üzemeltetői javaslattal éltünk, hogy a későbbiekben ezek az üzlethelyiségek szolgáljanak a piac raktár-, illetve tárolóhelyiségeiként és helyettük a K/3 jelű üzlethelyiség kerüljön pályázat útján történő hasznosításra.

Az L/2 jelű kereskedelmi egység hasznosítására kiírt pályázati eljárás szintén sikerrel zárult, 2024. július 1-től bérleti jogviszony jött létre az üzlethelyiségre.

A G/4, G/5, G/6, valamint G/7 jelű üzlethelyiségek bérlője (mind a 4 bérlemény egy bérlő birtokában volt a piaccsarnok megnyitása óta) 2024. április 30-ai hatállyal a bérleti szerződést felmondta, az így megüresedett üzlethelyiségek hasznosítására az üzemeltető újabb pályázati eljárásokat írt ki, a pályázható üzlethelyiségek hirdetései a legnagyobb portálokon is megjelennek.

1 db üzlethelyiség (K/3 jelű), 18 négyzetméter alapterületű hasznosítására azért nem került sor, mert az a 2024-es évben a piac üzemeltetési feladatainak ellátásához nélkülözhetetlen raktár-, illetve tárolóhelyiségként szolgált. A jövőben az üzlethelyiséget pályázat útján próbáljuk ismételten bérbeadni, a fent leírtak szerint és kifejtett okok miatt helyette a J/2 és J/3 jelű kereskedelmi egységek üzemeltetési célokat szolgáló raktárhelyiségként kerülnek hasznosításra.

Termelői asztalok (ős- és kistermelői árusítás) bérbeadása

Ős-és kistermelői asztalokból 18 db áll rendelkezésre, amelynek kihasználtsága a fő piacnapokon többnyire teljes kapacitással állt a vásárlók rendelkezésére. Őstermelőink, kistermelőink továbbra is havi, vagy napi díjas konstrukcióban bérelhetik a rendelkezésre álló termelői asztalokat.

Szerdahelyi utcai parkoló üzemeltetése

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

2024. 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.

Reklámfelületek bérbeadása

2024-ben a 7 db reklámfelületből 2 db plakáthely (Óriásplakát) került bérbeadásra, társintézmény által használt plakáthely 5 db, szintén teljes kihasználtsággal működött.

Egyéb hasznosítható területek bérbeadása

2024-ben is szerződött partnereink között tudhattuk az Alza.hu, valamint a Foxpost Kft-t csomagautomaták, valamint az OTP Nyrt-t ATM automata terület bérbeadás céljából. Szintén pozitív hatású a bevételek növelésére, hogy minden évben, így 2024. decemberében is sikerült a piachoz tartozó parkoló területének egy részét bérbe adnunk fenyőfa árusítás céljára.

Egyéb feladatok

- A bérbeadáshoz kötődő díjelőírási, számlázási, könyvelési, banki ügyintézési, hátralékkezelési feladatok maradéktalanul, minden esetben határidőre teljesítésre kerültek.
- A piachoz tartozó, Szerdahelyi utca 17-19. szám alatti ingatlanon a gépjármű bérparkoltatás kapacitás kihasználtsága 2024-ben folyamatosan 100 % közeli volt.
- A piac látogatottságának emelését, népszerűsítését célzó rendezvényeket szerveztünk, amely egyben erősítette a piac közösségi tér hangulatának megtartását és fejlesztését. (pl.: Józsefváros történetmesélő est, a piaccsarnok átadásának 10. születésnapja).
- A mind élelmiszerbiztonsági, mind esztétikai szempontból elengedhetetlen festési munkálatokat folytattuk, amely az elmúlt években megkezdődött a piaccsarnok területén (gazdasági folyosók, nyilvános WC-k, takarító pihenő helyiség, lépcsőház, hulladéktároló, irodahelyiségek); a csarnoképület tetőszerkezetének, esővízelvezető vápáinak visszatérő tisztítása, valamint a vápafűtések karbantartása szintén elvégzésre kerültek; tetővilágító ablakok szigetelésének javítása, karbantartása szükségszerűen folyamatosan megtörtént; tűzvédelmi és a tűz-átjelző, a beléptető, valamint a video- megfigyelő rendszer OTSZ szabályozásnak megfelelő folyamatos, visszatérő karbantartása szintén maradéktalanul megvalósult.
- Továbbra is nagy hangsúlyt fektetünk a piaccsarnok és annak környékének tisztaságára, a napi takarítás mellett előre tervezetten, folyamatosan kerül sor a nagytakarítási munkálatok elvégzésére.
- A 2024. évi beszerzési- és a költségvetési tervben szereplő alábbi feladatok kivétel nélkül végrehajtásra kerültek:
 - csarnoképület külső lemosása, főfalazat tisztítása
 - légtechnikai-légkezelő rendszer tisztítása, karbantartása
 - takarítógépek akkumulátor cseréje, szervizelése
 - a teljes csatornarendszer tisztítási, karbantartási munkálatai, központi ipari zsírfogó tartalmának elszállítása

- A szakhatóságokkal közösen végrehajtott bérleményellenőrzések lebonyolításra kerültek. Különös figyelmet szenteltünk az újonnan indított kereskedelmi egységek szakhatósági megfelelésének előkészítésére, közös végrehajtására.

Társasházkezelő Iroda

A közös képviseleti – társasházkezelői tevékenységet jelenleg 160 db, főként józsefvárosi társasházban látjuk el. A társasházak közös képviseleti és társasházkezelői feladatainak ellátását jogszabály – a Társasházi törvény – szabályozza. A feladatok közé tartozik a tulajdonosi folyószámlák vezetése, fizetési kötelezettségek előírása; befizetések könyvelése, túlfizetések rendezése; megállapodások megkötése; tulajdonosváltások követése, nyilvántartásba vétele; nem fizető tulajdonosokkal szemben intézkedés, behajtási, végrehajtási eljárás lefolytatása; perbeli képviselet biztosítása; vállalkozókkal szerződés kötés, munkálatok nyomon követése, elvégzett munkák átvétele, számla kifizetése; hatósági eljárások indítása szükség szerint; külső anyagi források felkutatása, pályázatírás, pályázati források bevonása társasházak finanszírozásába; éves költségvetés tervezése, javaslattétel a tulajdonosok részére, beszámoló elkészítése; hosszú, közép- és rövidtávú tervek alapján társasházak felújítása, folyamatos karbantartása; rendszeres műszaki ellenőrzés; társasházi és tulajdonosi káresemények felmérése, hibaelhárítás, biztosítási kárbejelentések és ügyintézés.

A Társasházkezelés a JGK piaci tevékenysége, így ezt az Önkormányzat nem finanszírozta.

A tevékenység 2024-ben az alábbi eredménnyel működött.

Költségvetési tétel 2024	Bruttó összeg (Ft)
<i>Tény bevétel</i>	<i>153.979.126</i>
Személyi kiadás	118.825.067
Dologi kiadás	8.314.535
Irányítási költség felosztása	10.123.129
<i>Tény kiadás</i>	<i>137.262.731</i>
Bevétel – kiadás (nyereség)	16.716.395

2024-ben teljesült a társasházi közös képviseleti terület nyereségének növelésére irányuló célkitűzés.

4.5 Városüzemeltetési Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója

Városüzemeltetési Igazgatóság feladatai és célkitűzései irodánkenti bontásban

Közterületi Karbantartói Iroda

A Közterületi Karbantartói Iroda munkatársai biztosítják a játszóterekre telepített játszóeszközök, a közterületi utcabútorok és műtárgyak, a terület parkjaiban és kutyafuttatóiban jellemző vízvételi lehetőségek javítását és fenntartását. Feladatuk Józsefváros tulajdonában és használatában lévő útszakaszok folyamatos ellenőrzése, az út- és járdahibák feltárása, a járdák és utak karbantartása és az úthibákból adódó balesetveszély megszüntetése (kátyúmentesítés).

Feladatok	Mennyiség	Mérték-egység	Szükséges alap munkák
Józsefvárosi tulajdonú utak	145	db	folyamatos ellenőrzés, javítás, karbantartás
tér, park, teresedés	20	db	A tereken, parkokban lévő közterületi utcabútorok javítása, karbantartása
Kátyúzási feladatok	100-150 200-400	db m ²	Az utakon, járdákon keletkezett kátyúk hengerelhető meleg, illetve hideg aszfalt (40-70 tonna) felhasználásával történő javítása
Parkolásgátló oszlopok	3645	db	A közbiztonság és a szabálytalan parkolás megakadályozása érdekében az oszlopok karbantartása és javítása
Közterületi szemetes edények	930	db	A megrongált szemetes edények javítása, cseréje
játszótér	16	db	heti, havi, éves ellenőrzések végrehajtása a megrongált eszközök javítása, cseréje, a balesetveszély
játszóeszköz	123	db	heti, havi, éves ellenőrzések végrehajtása a megrongált eszközök javítása, cseréje, a balesetveszély azonnali megszüntetése. A játszóeszközök minősítésének lejárata
ivókutak	45	db	a rongálások folyamatos javítása, télen fagyztalanítás végrehajtása
szökőkutak, csobogók	7	db	folyamatos karbantartás, vegyszerrel történő ellátás
kutyafuttatók karbantartása	12	db	A futtatók heti szintű ellenőrzése a megrongált eszközök javítása, cseréje

Az út- és járdahibák (kátyúmentesítés) tekintetében a Városüzemeltetési Igazgatóság munkatársai 2024. évben 177 helyszínen 412 darab kátyút javítottak közel 473 m²-es út- és járdafelületen, melyhez több mint 50 tonna aszfaltot használtak fel.

A kátyúmentesítésen túl az alábbi javítási munkákat végezték el az évben:

- térkö javítás: 25 alkalommal
- járdajavítás: 10 alkalommal

- játszótereken a megrongálódott eszközöket folyamatosan javítottuk, szükség esetén cseréltük, valamint végrehajtottuk az időszakos játszótéri eszközök felmérését és minősítési vizsgálatát
- kihelyezett zászlórudak javítása a zászlók időszakos cseréje folyamatos volt
- kutya-futtatók kerítéseinek javítása, illetve a megrongált elemek cseréje megtörtént
- a megrongált parkolásgátló oszlopokat folyamatosan pótoltuk, javítottuk, szükség esetén cseréltük (egész évben 100 db)
- megrongált, elhasználódott közterületi szemetes edények javítása, cseréje

A terek, parkok, illetve játszóterek és kutya-futtatókon kiépített vízvételi lehetőség tekintetében 2024-ben 18 esetben vált szükségessé a kihelyezett ivókutak vízcsapjainak teljes cseréje vagy részleges javítása, tekintettel arra, hogy megnövekedett a közterületi rongálások száma.

Az Iroda feladatai közé tartozik emellett a nyilvános illemhelyek karbantartása és takarítása. Az irodán belül működő közterületi Karbantartó Csoport feladata valamennyi közterületi (automata, mobil, épített) WC napi szintű ellenőrzése, fertőtlenítése, valamint kéztörlővel, WC papírral történő feltöltése. A meglévő közterületi illemhelyek darabszáma 8 db (helyszínek: Kálvária tér, Horváth M. tér, Losonci tér, II. János Pál pápa tér és a játszótér, Déri M. utca és játszótér, Teleki tér). Ezt egészíti ki 9. illemhelyként a 2025. márciusában megnyílt Orczy téri illemhely. Az illemhelyeket a csoport munkatársai 3 óránként ellenőrzik, majd ezen túl, figyelemmel kísérik a toalették feltöltését, elvégzik a szükséges fertőtlenítést. A közterületeken elhelyezett jelenleg 4 darab mobil WC-t (helyszínek: Koltói Anna tér, Práter u. 63., Rákóczi tér, Muzsikás Cigányok parkja) a szolgáltató heti háromszor üríti, ezen túlmenően a csoport feladata valamennyi mobil toalett napi szintű fertőtlenítése, valamint kéztörlővel, WC papírral történő feltöltése.

Az eseti, illetve a napi, heti rendszeres feladatok mellett a *Játszóterek és kutya-futtatók tervszerű karbantartását* és a 11 db párapu folyamatos üzemeltetését és ellenőrzését is végrehajtottuk a

- 16 db játszótér és 14 db kutya-futtató felmérése, az ebből készült karbantartási terv alapján a munkálatokat elvégeztük,
- a tervezett karbantartásokon túl a lakossági bejelentések, illetve a saját észlelések alapján az egyéb javítási, feladatokat folyamatosan elvégeztük.

Kertészeti Iroda

A Kertészeti Iroda elsődleges 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 kezelésébe tartozó zöldfelületek:

Zöldfelület	Mennyiség	Mértékegység	Szükséges alap munkák
gyepfelület	72 000	m ²	10-14 napos fűnyírás, évente 7-8 alkalommal
cserje	15 300	m ²	tavaszi első metszés, takarítás, havi sövénynyírás, keletkezett zöldhulladék elszállítása, öntözés, növényvédelem, kapálás
talajtakaró	2 580	m ²	
sövény	2 540	m ²	
évelő	3 500	m ²	tavaszi visszavágás, gyomlálás, elvirágzott részek metszése

virágágyás	900	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	5 115	db	gallyazás, ifjítás, őrszelvényezés
fiatal fa	650	db	öntözés, metszés, kapálás
planténer	150	db	gyomlálás, öntözés

- A gyepfelületet saját állománnyal és külsős vállalkozóval közösen tartjuk fenn. A tavaly beszerzett fűnyíró traktor segítségével, továbbra is a fűnyírási munkák nagy részét mi látjuk el. A fűvet évente 14-16 alkalommal nyírjuk, igénytől függően.
- A JGK kezelésébe tartozó összes öntözőrendszer (38 darab, 2 köröstől 50 körösig terjedő méretű, napi 1 köbméter kijuttatástól a 30 köbméterig) tavaszi indítását és szezon eleji javításokat elvégeztük, a rendszereket minimum 4 hetente az időjáráshoz állítjuk. A 2024. évben az öntözési munkákat márciusban kezdtük el és november elején fejeztük be. A virágoszlopokat és az ámpolnás 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 18 alkalommal. Idén kihelyeztünk öntözőzsákokat a 2023-2024-es időintervallumban ültetett fák tövébe, ahol még nem volt. Voltak olyan fiatal, de már idősödő fák (5 évnél régebben ültetett) amiket újra locsolni kezdtünk az extrém hőségre való tekintettel, ezzel óvva a faállományunkat. Illetve a fák tám rendszereit kiszalagoztuk a Józsefvárosos faszalagokkal.
- 2024-ben több mint 530 m³ zöldhulladékot szállítottunk el komposzttelepre. Az év végére több mint 1000 fa gallyazása és ifjítása történt meg, nagyrészt kosaras vagy alpin technikával. A fiatal, 5 éven belül ültetett fákat több alkalommal is megkapáltuk, kitányéroztattuk. A fiatal fák sérült tám rendszereit kicseréltük.
- A virágágyásokban és a virágoszlopokban az elpusztult vagy eltulajdonított növényeket folyamatosan pótoljuk. A kezelésünk alatt álló területeken a cserjéket, talajtakarókat és sövényeket tavasszal formára alakítottuk, majd havonta nyírjuk a terek átláthatósága, rendezettsége érdekében. A cserjéket és sövényeket 6 alkalommal kapáltuk. Az évelők tavaszi visszavágása mindenütt megtörtént. Az ágyásokat szükség szerint 8 alkalommal gyomláltuk. A fasori sávokat 6 alkalommal lekaszáltuk és ősszel, 4 alkalommal legyűjtöttük róla a lombot is. A sétányokon és járdáknál a fák őrszelvényezését folyamatosan végezzük, ezzel biztosítva az esti világítás, a parkolás és a gyalogos forgalom zavartalanságát. A gyöngyfavics felületek gyomtalanítását mindenütt legalább hatszor elvégeztük. Amennyiben parlagfűvet észleltünk vagy bejelentést kaptunk róla, azonnali hatállyal kimentünk és az allergén növényt eltávolítottuk.
- A játszóterek homokozóiban kicseréltük a homokot, ezzel egészségügyi szempontból biztonságosan tartva a játszóterületet. Veszélyes kártevők irtását (rágcsáló) végre hajtottuk a Losonci játszótér komposztládáinál, ezzel az esetleges fertőzés veszélyt elhárítva.
- Idén lebonyolítottuk a tavaszi és őszi virágosztást is, ahol tavasszal 23.000 db egynyári dísznövényt osztottunk ki a lakosság körében, ősszel pedig közel 20.000 árvácskát.
- 1.700 db cserépben helyeztünk ki ámpolnás növényeket kerületszerte. Cserepenként 3 db növényrel. Ezeket ősszel leszedtük és kiürítettük. Az itt begyűjtött zöldhulladék az elszállítás követően a komposzttelepre került.
- A Teleki téri piac parkolójában ültettünk 8 db fát.
- A kutyafuttatókban a kutyák kaparása által keletkező gödröket folyamatosan temetjük.
- Kihelyeztünk további madárodúkat a Madárbarát Józsefváros program keretein belül az év elején. Ezeket a téli időszakban hetente feltöltjük.

- Tereprendezést és kertészeti munkákat végeztünk a Dankó 18 sportudvaron, hogy az átadásra megfelelő állapotban legyen). Kisebb területek fejlesztési munkáihoz rendeltünk új planténereket, amik hiánytalanul és megfelelő minőségben megjöttek (14 db). Átvettük a Cinka Panna parkot fenntartásra. 10 új planténert helyeztünk ki és ültettünk be a Mikszáth Kálmán téren, valamint 4-et a Práter utcában. Több régi planténerben is pótoltuk az elpusztult növényeket, elsősorban a Corvin sétányon és a Baross utcában. A cserjefelületeken is pótoltuk az elpusztult növényeket és a Tisztes utcában új cserjefelületet hoztunk létre. A Horváth Mihály téren az emelt ágyásokat feltöltöttük termőfölddel, elvégeztük a tereprendezést és gyepszőnyeg terítéssel újraterelítettük a gyepfelületet. A gyepfelület újra telepítését a Tisztes utcai pihenőparkban is elvégeztük ugyanezzel a technológiával. Valamint a Dankó 18 sportudvarban új gyepfelületet hoztunk létre szintén ugyanezzel a technológiával. A tavaszi és őszi közösségi zöldhulladék gyűjtés sikeresen lezárult a Tisztviselő telepen. Ennek keretében összesen 140 m³ zöldhulladékot szállítottunk el (tavasszal ~60, ősszel ~80 köbméter). Valamint részt vettünk a civilek közösségi lomb gyűjtésén is, eszközökkel, munkaerővel és teherautókkal. Kiszedtük a virágágyásból az egynyáriakat és elültettünk 24.000 db árvácskát és 24.000 db tulipánhagymát a kerület virágágyásaiban. Az őszi időszakban 2.500 db évelő és cserje ültetését végeztük el a kipusztult és eltulajdonított növények pótlására, valamint 1.000 db évelőt a Kálvária téren (a volt Shell kút helyén). Elültettünk 120 db fát önkormányzati területen, valamint 11 db fát planténerbe a Magdolna utcában és 17 db-ot a Shell kút helyén az újonnan létrejött zöldfelület kivitelezése során. mind a 38 öntözőrendszer téliesítését, víztelenítését elvégeztük.
- A művésztelepet, mint önkormányzati területet szépítettük. Kerítésén belül, végig közel 100 tiszafát elültettünk.
- Ebben az évben is végeztük a 100%-ban önkormányzati tulajdonú házak belső udvarainak és az önkormányzati telkeknek az alapvető kertészeti fenntartási munkáit.
- Átvettük az új fakataszterünket, amiben a kerület összes közterületi fája felvételre kerül. A fák felmérésre kerültek egészségügyi szempontból, különböző szükséges vizsgálatot is alkalmaztak, hogy biztos és pontos eredményeket kapjunk. A terület felmérése is több módszerrel lett elvégezve, pl.: lidar technológiával, műholdas helymeghatározással. Ezek eredményeként a fák helyzetei 10 cm-es pontossággal megmondhatóak, így városfejlesztési tervezésre is alkalmas. Továbbá, ezen módszerek használata végett 3D-s képeink is vannak a területekről Ez az új kataszterünk olyan minőségi szintet ér el, hogy a Budapesti fatárba is lehet integrálni.

Köztisztasági Iroda

A Köztisztasági Iroda feladata a kerületi közterületek, az utak, járdák, terek és játszóterek, valamint a kutyafuttatók tisztán tartása. Ezen belül feladataink közé tartozik a közterületeken kihelyezett több mint 900 darab szemétygyűjtő és kutyapiszok gyűjtő edények rendszeres ürítése, valamint a közterületeken illegálisan elhelyezett hulladékok összegyűjtése, elszállítása a JGK telephelyére.

A téli időszakban időjárástól függően eseti jelleggel elvégezzük a hóeltakarítási, és síkosságmentesítési feladatokat. Ezen feladatok végrehajtásában az igazgatóság más irodái (Kerületőrségi Iroda, Kertészeti Iroda) is részt vesznek.

A feladat ellátásához 2 db önjáró takarítógéphez van hómaró és síkosságmentesítő adagoló, szükség esetén pedig a Kertészeti Iroda traktorja is bevethető. Természetesen, ahol a gépek nem férnek el, ott továbbra is kézi erővel hajtjuk végre ezen feladatokat.

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	930	db	A hulladékgyűjtő edények ürítése 1-2 naponta
illegális hulladék összeszedés	6000	m ³	napi rendszerességgel a közterületre illegálisan kipakolt hulladékok összeszedése
játszótér	16	db	heti egyszeri alkalommal fertőtlenítés végrehajtása
játszóeszköz	123	db	heti egyszeri alkalommal fertőtlenítés végrehajtása
kutyafuttatók karbantartása	12	db	napi takarítás és heti egyszeri fertőtlenítés végrehajtása

Kézi takarítás:

A józsefvárosi tulajdonú utak, járdák, terek, parkok kézi takarítása hétköznapiakon két műszakban napi rendszerességgel történik:

- 06.00-tól 14.00-ig,
- illetve nyári időszakban 12.00-tól 20.00-ig, téli időszakban 10.00-tól 18.00. óráig tartó napszakokban.
- a hétfői takarítói létszámunk tovább emelésére is sor került, így 2024. májusában a szombati 8 fő takarítót 11 főre, míg a vasárnapi 14 főt, 16 főre emeltük.

A hatékonyságunk növelése érdekében, a folyamatos kontroll és a visszatérő ellenőrzések végett továbbra is 4 területre (zónára) osztottuk a kerület belső józsefvárosi területeit. A területek csoportvezetői kiemelt figyelmet fordítottak a parkok, és játszóterek tisztaságára, ami reményeink szerint pozitív hatást eredményezett a lakosokban. Fentieknek köszönhetően 5 fő csoportvezető irányításával véleményem szerint tovább tudtuk növelni a kézi takarítás hatékonyságát.

Feladataink bővültek 3 db Glutton elektromos lombszívó gép beszerzését követően. 2 műszakban folyamatosan használtuk ezen gépeket a lehullott levelek felszedésében. Nagyon hasznosnak bizonyultak és gyorsabbá és egyszerűbbé vált ezen feladatok elvégzése.

A délutáni műszakos kollégák egy részével koncentrált nagytakarítást csinálunk minden délután a Corvin sétányon, a Népszínház utcában, a Mátyás téren, Déri Miksa utcában, Teleki téren és a Koltói Anna téren. Ezen túlmenően minden héten egy alkalommal (általában csütörtöki napokon) koncentrált takarítást hajtunk végre a közterületi tereken, parkokban, utcákban.

Takarítógépes, és kézi nagynyomású takarítás:

A takarítógépes ütemezéseink alapján folytattuk a városrész Csarnok, Magdolna, Orczy negyed közterületeinek nagynyomású mosását, melyhez időjárás függvényében hetente 3 alkalommal munkaidőn túl kézi nagynyomású járatokat indítottunk. Ehhez kapcsolódóan 2024. áprilisától minden héten koncentrált járda takarításokat hajtottunk végre belső Józsefváros területein, melyet péntek délután, és szombat kora délutánig hajtottunk végre. A feladatban minden esetben 1 fő takarító, 2 fő takarítógépkezelő, 1 fő sofőr, 1 fő rakodó (gépkezelő) vett részt. A közterület nagyságától függően, alkalmanként 3-4 darab utcát jelöltünk ki, amelynek a takarítását technológiailag a következőképpen történt meg.

1., folyamat: 1 fő takarító felszedi a darabos hulladékot.

2., folyamat: 2 darab nagynyomású takarítógép lemosa a járdát.

3., folyamat: 1 darab teherautóra szerelt melegvizes nagynyomásúval megtakarítottuk azokat a részeket, ahova a takarítógépek nem férnek be, és erősen szennyezett. Ilyen például a kapualjak, ki-beugró falak, és egyéb közterületi tárgyak, melyek vonzzák a kutyákat, és a renitens személyeket.

A fentiekben részletezett koncentrált takarítást a Corvin köz, Corvin sétányon havi rendszerességgel szintén elláttuk, mivel a tavasz közeledtével terület növekvő gyalogos forgalma miatt indokolt volt. A végrehajtásoknál külön figyelmet fordítottunk a kiemelt ágyások, és planténerek csikkmentesítésére.

A kézi tartályos mosójáratok hatékonyságának növelése érdekében 2024. márciusában 2 darab Nilfisk hideg vizes nagynyomású berendezés, és 1 darab Karcher típusú melegvizes nagynyomású mosó berendezés beszerzését valósítottuk meg. Az új eszközök megvásárlásával lehetőségünk adódott a korábbi eszközök lecserélésére, valamint a karbantartás miatt kieső gépek pótlására, amivel a folyamatos munkavégzést kívántuk biztosítani.

Az alapfeladataink ellátása mellett, 2025-ben is kiemelt célkitűzésként kerül meghatározásra a folyamatos fertőtlenítés. A tisztításban és fertőtlenítésben továbbra is egy olyan speciális környezetbarát bio folyadékot alkalmazunk, amit a burkolt felületre fújva lebontotta az állati és emberi eredetű szennyeződések maradványait, illetve semlegesítette az azt kísérő kellemetlen szaghatásokat. Ezen tisztítószerrel fertőtleníjtük a kerületi játszótereket és kutyafuttatókat is.

Az év folyamán kiemelt célkitűzésünk a Józsefváros közterületein eldobált használt tűk összeszedése, melyet a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központtal kötött szerződés alapján megsemmisítenek. Ez éves szinten 3-5000 db tű összeszedését jelenti.

Kerületőrségi Iroda

A kerületőrségi iroda állományában az alábbi munkakörök találhatók:

- kerületőr (vagyonvédelmi vizsgával rendelkező őr)
- térgondnok (vagyonvédelmi vizsgával nem rendelkező őr)
- objektumőr/portaszolgálat (objektumvédelmi csoportban)
- „csősz” (két helyszínen Déri Miksa utca, II. János Pál pápa tér)

A kerületőr és a térgondnok ugyanazt a feladatkört látja el azzal a különbséggel, hogy a térgondnok nem rendelkezik személy- és vagyonőri végzettséggel.

A kerületőr legfontosabb feladata, hogy személyes jelenlétével akadályozza meg a jogsértéseket és a bűncselekményeket ezáltal is fokozza a lakosság biztonságérzetét. Feladatuk, hogy akadályozzák meg, hogy a téren tartózkodókat, a pihenni vágyókat bármilyen módon zaklassák. Amelyik téren játszótér is található, ott külön feladatukat képezi a játszótér biztonságának felügyelete, a játszóeszközök megóvása, a rendeltetésszerű használat ellenőrzése.

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 a lakosok körében,
- állandóan őrzött tereken a darabos szemét összeszedése,
- kertészeti munkákban való közreműködés (lombszedés esetleges öntözés stb.),
- közreműködés a játszóterek és kutyafuttatók napi szintű ellenőrzésében.

A kerületőrök és/vagy térgondnokok az alábbi területeken látják el szolgálati feladataikat:

1. Mátyás tér - folyamatos őrzés 24 órában
2. Teleki tér - folyamatos őrzés 24 órában
3. Horváth Mihály tér - nappalos őrzés 12 órában
4. Losonci tér - nappalos őrzés 12 órában
5. Kálvária tér - nappalos őrzés 12 órában
6. Golgota tér - nappalos őrzés 12 órában
7. Koltói Anna tér - nappalos őrzés 12 órában

Az alábbi tereket folyamatos járőrözéssel járőrpárokkal ellenőrizzük:

1. Német utcai játszótér
2. Gutenberg tér
3. Lőrinc pap tér
4. Mikszáth tér
5. Brunszvik Júlia tér
6. Molnár Ferenc tér
7. Dirnfeld Janka tér
8. Fűvészkert játszótér
9. Bláthy Ottó utcai játszótér *(nappal a Golgota téri őr ellenőrzi 2 óránként)*
10. II. János Pál pápa tér
11. Déri Miksa utca és „csősz” ház

A terek őrzésénél a szolgálat kezdésének ideje minden nap 08.00 óra, a szolgálat vége 20.00 óra. Eligazítás az aktuális napi feladatokról minden nap a Mátyás téren 07.45 órakor.

A járőr feladatok nappal 4 fő kerületőr és/vagy térgondnok 07.00-21.00 között 12 órában. A járőr feladatok éjjel 2 fő kerületőr és/vagy térgondnok 20.00-08.00 óra közötti időben 12 órában látják el.

A Kerületőrségi Irodán belül működő Objektumvédelmi Csoport az alábbi feladatköröket látja el:

- Teleki téri piac őrzése folyamatos 24 órában *(nyitvatartási időben 3 fő, nyitvatartási időn kívül 1 fő vagyondőr látja el a szolgálati feladatát)*
- Teleki téri piac parkoló őrzése 1 fő a piac nyitvatartási idejében
- Őr utca 8. igazgatóság portaszolgálati feladata folyamatos 24 órás őrzés 1 fő vagyondőrrel
- Losonci utca 2. Gazdasági igazgatóság portaszolgálat 1 fő vagyondőrrel munkanapokon 08.00-16.00-ig
- ügyfélszolgálati helységek őrzése ügyfélfogadási időben Tavaszmező utca, Őr utca 8. 1-1 fő vagyondőrrel

Kiemelt feladataink közé tartozik az objektumokra és a piacra vonatkozó szabályok betartása és betartatása. Az Objektumvédelmi csoport tagjai a kerületőrséghez hasonlóan állandó jelenléttel, fokozottan biztosítják az objektumban dolgozók, illetve az ide látogatók biztonságérzetét, valamint a rendszabályok betartását és betartatását.

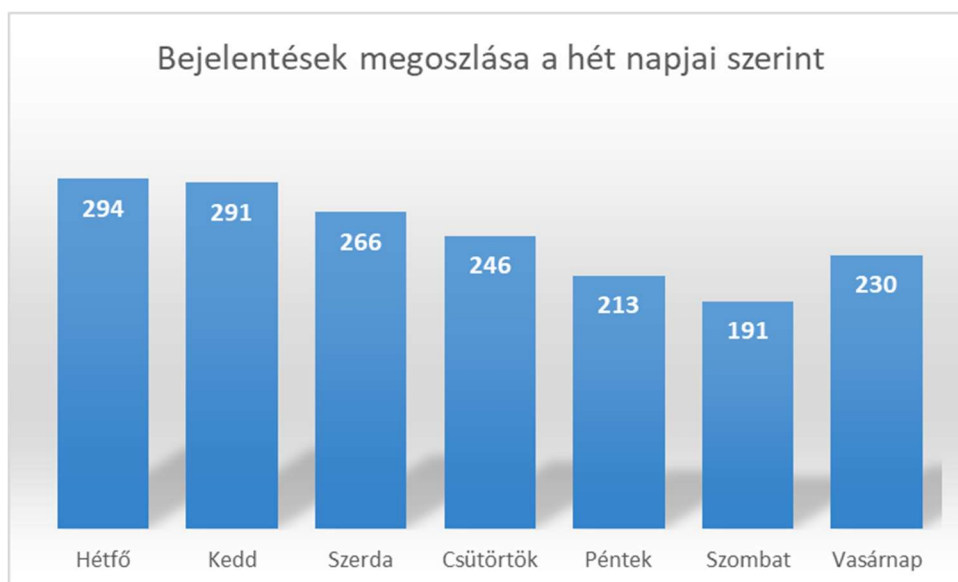
A kerületőrség hatékonyabbá tétele érdekében a 2024. évben beszerzésre került 2025. évben bevezetésre kerülő valamennyi általunk őrzött, visszatérően ellenőrzött tereken és parkokban az örök/térgondnokok/parkőrök részére az INRICO kézi rádió és járőr ellenőrző rendszer. A kézirádiók billentyűzet nélküli Androidos rendszerű kézirádiók, melyek biztosítják a szolgálatban lévő örök egymás közötti kommunikációját és a gyors segítség kérést is. Fentiekén túl a kerületőrök őrzési és járőrözési útvonalaira őrjárat-ellenőrző pontok kerülnek kihelyezésre. A rendszer használatával megjelenést biztosít a felhasználók aktuális pozíciójáról, a járőrpontok megjelenítésével ellenőrizhetővé válik a szolgálatban lévők mozgása és helyzete. A rendszer képes napi-heti-havi riport készítésére (Excel vagy pdf formátumban) a járőrpontok érintési időpontjairól.

A Városüzemeltetési Igazgatóságra 2024-ben beérkezett bejelentések elemzése

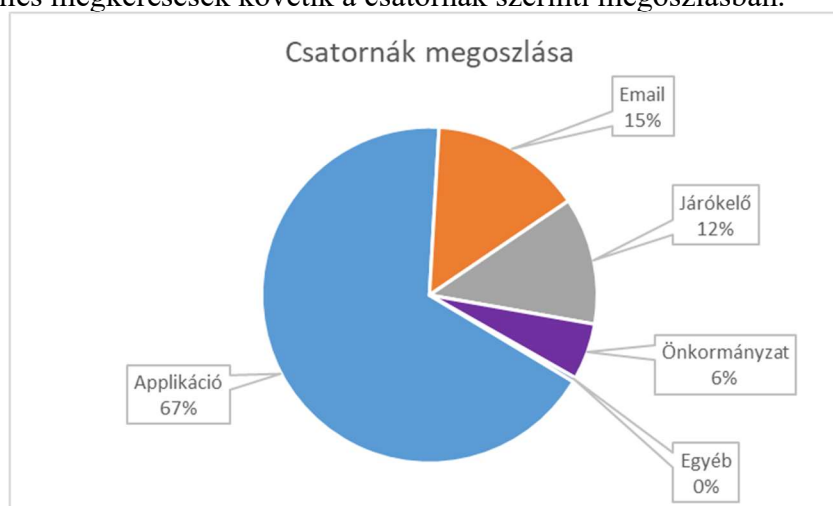
Az idei évben rekord mennyiségű, 1731 darab bejelentéssel foglalkoztunk. A második félévben 921 darab érkezett, ami még az első félévi 809 darabnál is több. Ez 2023-hoz képest 55%-os emelkedés. Az első félév végére jelentősen megugró darabszámú bejelentés a nyári időjárás elvonulásával hónapról hónapra csökkent, azonban a 100-as nagyságrend továbbra is fennáll.



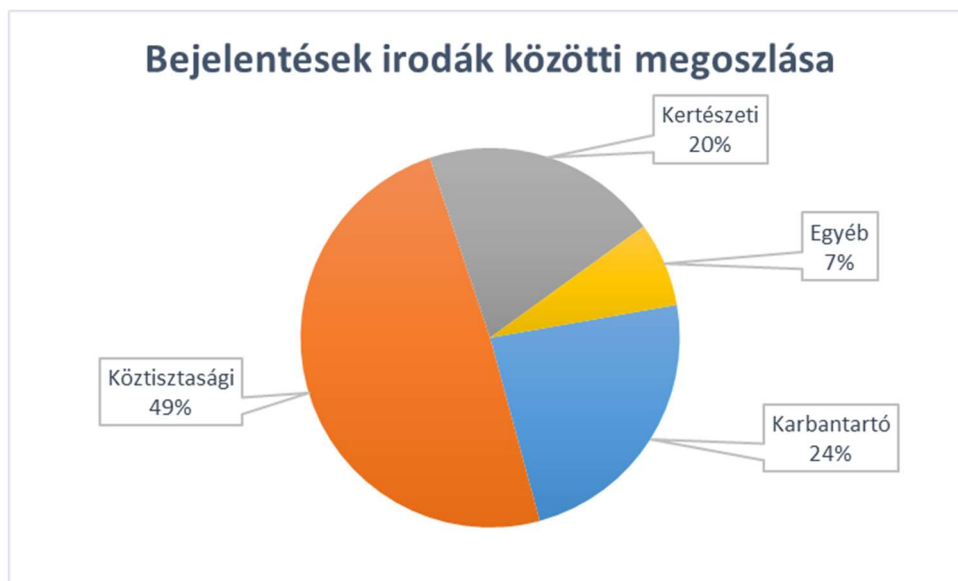
Napi bontásban továbbra is a hétfő dominál, melyet szorosan követ a kedd. Valószínűleg hétvégén keletkezett és még meg nem oldott problémáknak tudható ez be.



Már-már szokásosnak mondható módon, a Józsefváros Applikáción érkezett bejelentések száma a legtöbb, az e-mailes megkeresések követik a csatornák szerinti megoszlásban.



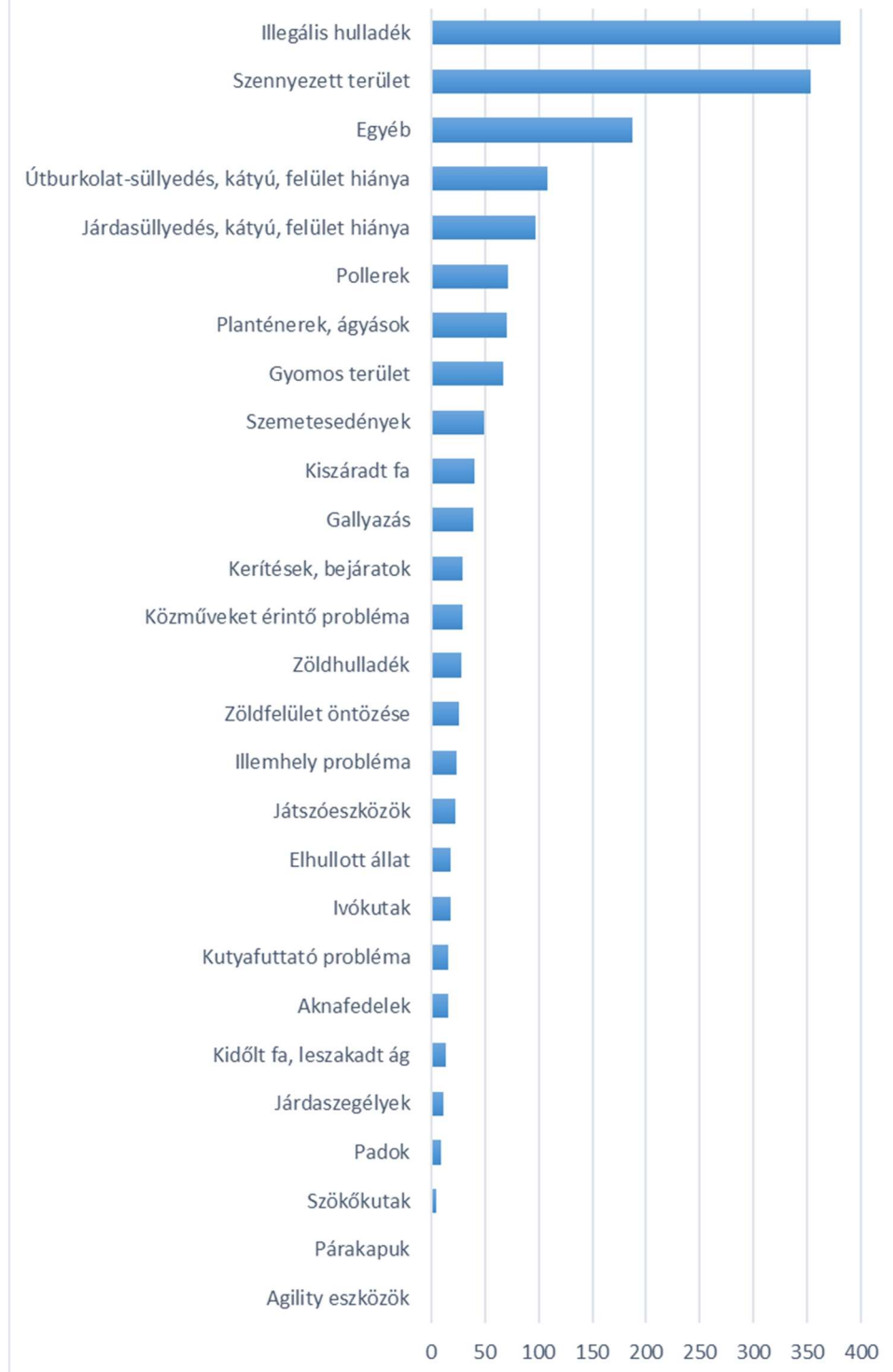
A bejelentések (ténylegesen saját hatáskörbe tartozó) irodák közötti megoszlásban továbbra is a közterületi Köztisztaság Iroda vezet.



A hatáskör szerinti megoszlásban arányaiban elhanyagolható a változás. A panaszok körülbelül 75%-a saját illetékesség, az egyéb illetékességbe tartozó bejelentések fővárosi tulajdonban lévő útszakaszokhoz köthetőek, illetve közművekhez és/vagy távközléshez tartoznak.

A kategóriák szerinti megoszlás az alábbi diagramon látható. 2025-re bővítettük a kategóriák listáját, közel ötven kiemelt kategória szerint tudjuk rögzíteni a bejelentéseket.

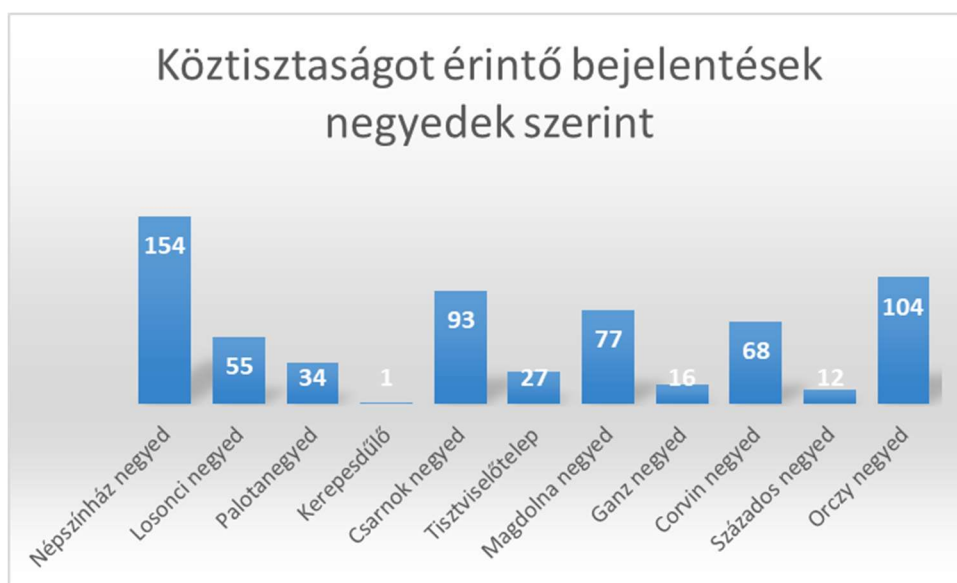
Bejelentések kategóriái



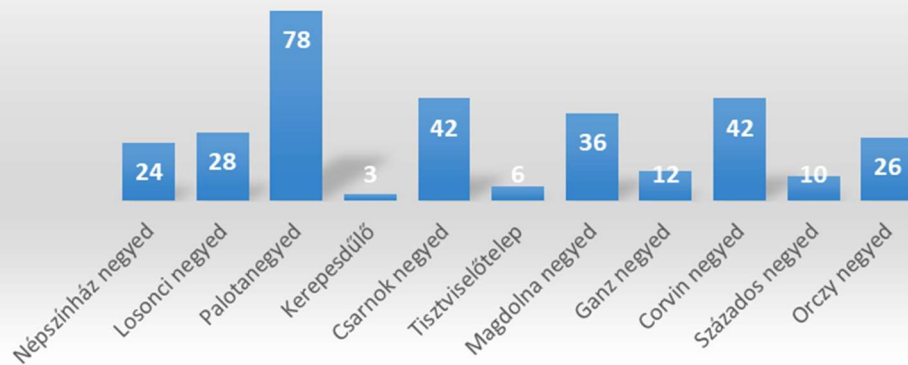
A kerület negyedeire vetített darabszámok tekintetében a Népszínház negyed a listavezető, a II. János Pál pápa téren uralkodó állapotoknak, a Vay Ádám utcában, Kiss József utcában és a Bezerédj utcában sűrűn előforduló illegális hulladék kihelyezéseknek köszönhetően.



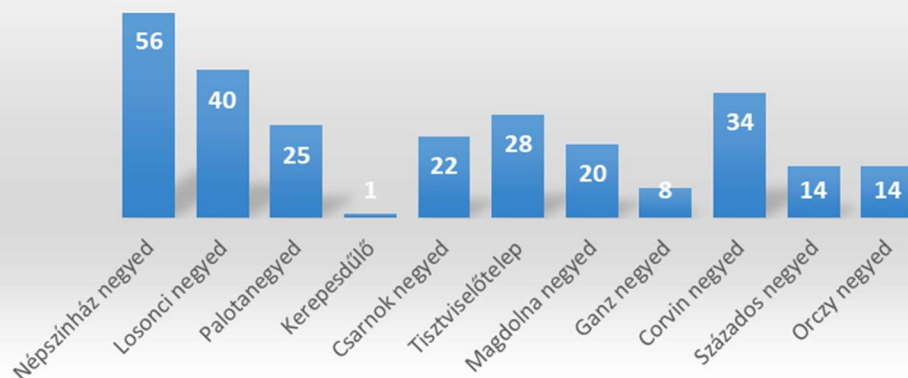
Köztisztasági-, karbantartási- és kertészeti (ténylegesen saját) illetékesség szerint, negyedekre lebontott eloszlás az alábbi diagramokon látható.



Karbantartást érintő bejelentések negyedek szerint



Kertészetet érintő bejelentések negyedek szerint



A kerületben általunk üzemeltetett automata illemhelyeket 2024-ben több, mint 64.000 alkalommal használták. A felhasználók száma, illetve az átlagos napi használat az alábbi diagramokon látható.



4.6 Parkolási Igazgatóság 2024. évi szakmai beszámolója

A Parkolási Igazgatóság az Önkormányzat nevében Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény (továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 3. pont alapján végzi 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 parkolásüzemeltetési feladaton belül ügyfélszolgálatot üzemeltet, végzi a díjfizető parkolással kapcsolatos ellenőrzéseket, parkolási fizetőautomata karbantartást, begyűjti a pénzkazettákban lévő értékeket. A Parkolási Igazgatóság pótdíjbehajtásokkal kapcsolatban követeléskezelési tevékenységet folytat. Az összes Józsefvárosban lévő parkolóhely 11.957 db. ebből jelenleg 1.547 db. a fővárosé, és 10.410 db. Józsefvárosé (a parkolásüzemeltetési költségek megoszlása ennek megfelelően 87 – 13%).

A parkolásüzemeltetés bevételei és költségei 2024-ben:

Költségvetési tétel 2024	Bruttó összeg (Ft)
<i>Teljesült bevétel</i>	<i>2.726.271.556</i>
Személyi kiadás	340.112.482
Dologi kiadás	645.490.586
Irányítási költség felosztása	104.956.931
<i>Összes kompenzációs kiadás</i>	<i>1.090.560.000</i>
Bevétel – kiadás egyenlege (nyereség)	1.635.711.556

Parkolásüzemeltetési Iroda

A parkolásüzemeltetési irodavezető koordinálja és irányítja közvetlenül, és a műszakvezetőn keresztül a parkoló ellenőrök tevékenységét, munkabeosztását, akik a díjfizető övezetekben ellenőrzik a várakozó gépjárművek díjfizetési fegyelmét, és az egyéb várakozásra jogosító engedélyeket (lakossági várakozási engedély, mozgáskorlátozott igazolvány, parkoló tárcsa stb.). Az irodavezető ellenőrzi, irányítja a pénzkazetta üritők munkáját. A pénzkazetta üritők ütemterv szerint, és eseti jelleggel üritik a parkolási fizető automaták pénzkazettáját, annak tartalmát szigorú előírások betartásával megszámlálják, majd átadják a Parkolási Igazgatósággal szerződésben lévő értékszállító cégnek.

Az irodavezető ellenőrzi, szervezi a parkolási fizető automata karbantartók munkáját. A karbantartók minden olyan hiba elhárítását elvégzik a VIII. kerületben található parkoló automaták esetében, amelyek nem kívánnak szakspecifikus beavatkozást. (pl.: hőpapír csere, akkumulátor csere stb.) A speciális szaktudást igénylő karbantartásokat, javításokat, szerződött cég végzi. Az irodavezető irányítja és ellenőrzi a parkolási pótdíjakkal kapcsolatos követeléskezeléssel foglalkozó munkatársakat. Ellenőrzi, irányítja a monitoring munkatárs tevékenységét, akinek az elsődleges feladata a pénzürmék számolásával összefüggő adminisztrációs folyamatok kontrollja, nyilvántartása.

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

Parkolási Ügyfélszolgálati Iroda

Az ügyfélszolgálati vezető szakmai irányítást, felügyeletet, ellenőrzést végez az ügyfélszolgálati munkatársak tekintetében, illetve az ügyfélszolgálaton működő pénztári dolgozó vonatkozásában. Fogadja, illetve megválaszolja az ügyfelek által elektronikus úton, levélben, telefonon, illetve személyesen megfogalmazott panaszokat, kérdéseket, észrevételeket. Szükség esetén személyesen foglalkozik az ügyfélszolgálaton megjelenő ügyfél panaszával, észrevételével, kérdésével. Az ügyfélszolgálati munkatársak személyes, és telefonos ügyintézkést folytatnak, front-office, és back-office szolgáltatással.

	Ügyfelek száma összesen (fő)	Várakozási idő átlagos (perc)	Kiszolgálási idő átlagos (perc)	Bent töltött idő átlagos (perc)
2024	19.622	8:51	4:55	13:46

2024-ban kiadott várakozási hozzájárulások

kiadott lakossági várakozási hozzájárulások száma (db)	8.975
második autós engedélyek (db)	535

Az Igazgatóság 2024-ben elvégzett főbb feladatai

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Parkolási Igazgatóság 2023-ban megkezdte a Kizárólagos Lakossági Parkolózónák (röviden KLP) kialakítását. A változtatás először a Palotanegyedben valósult meg, amit aztán Középső-Józsefváros (Corvin-, Csarnok-, Losonci-, Magdolna-, Népszínház- és Orczy negyed) követett. 2024. július 1-től Külső-Józsefváros két negyedében, a Tisztviselőtelepen és a Százados negyedben is kialakításra került a kizárólagos lakossági parkolást. A két negyedben összesen 534 darab parkolóhelyet alakítottunk ki erre a célra.

Jelenleg az alábbi negyedekben, a megjelölt számú kizárólagos lakossági várakozóhely van kialakítva:

	Kizárólagos lakossági parkolóhely darabszám
Palotanegyed	316
Corvin negyed	202
Csarnok negyed	194
Losonci negyed	166
Magdolna negyed	78

Népszínház negyed	191
Orczy negyed	198
Tisztviselőtelep	294
Százados negyed	240
Összesen	1879

A Budapest Közút Zrt. hatósági jogkörében, a lakossági kizárólagos parkolóhelyek számát a meglévő parkolóhelyek 30%-ra vonatkozóan hagyja jóvá. A Palotanegyedben ilyen tekintetben új kizárólagos lakossági várakozóhelyeket már nem lehet kialakítani. Az esetleges lakossági jelzések alapján lehet módosítani a lakossági kizárólagos várakozóhelyek elhelyezkedését. A Százados negyed, illetve a Tisztviselőtelepen jellemzően nagyobb a szabad parkolóhely kapacitás. Ezekben a körzetekben főleg rendezvények esetén kerül előtérbe a lakossági várakozóhelyek létjogosultsága. (Pl. labdarúgó mérkőzések, koncertek a Puskás Ferenc Stadionban, Papp László Arénában, MTK Stadionban, vagy az FTC pályán.) Ezekben a negyedekben ezeknek a körülményeknek a figyelembevételével kerültek kialakításra a kizárólagos lakossági várakozóhelyek.

A középő-Józsefváros tekintetében a 30 % százalékos kihasználtság a létrehozás vonatkozásában még nincs meg a kizárólagos lakossági várakozóhelyek tekintetében. Itt folyamatosan gyűjtjük a lakossági igényeket.

Parkolással kapcsolatos kopott útburkolati jelek (mozgáskorlátozott helyek) megújítása az időjárás függvényében az alábbi helyszíneken történt 2024-ben.

- Losonci tér
 - Karácsony Sándor utca
 - Villám utca
 - Dobozi utca
 - Orczy út
 - József körút
 - Práter utca
 - Illés utca
 - Szentkirályi utca
 - Reviczky utca
 - Szerdahelyi utca
 - Vas utca
 - Kun utca
 - Teleki tér
 - Mária utca
- A 30/2010 (VI.4) Fővárosi Közgyűlési rendelet 4. § (4) bekezdése alapján forgalomtechnikai felülvizsgálat (közlekedési táblák, útburkolati jelek, parkolási rend) elvégzése a Tisztviselő telep, és a Százados negyed tekintetében valósult meg.
 - A megnövekedett igény miatt az egyes parkolásinformatikai felületek idegen nyelvű elérésének biztosítása. Ezzel kapcsolatban további fejlesztések szükségesek, így különösen az ügyfélablak,

és a QR kódos pótdíjfizetés angol nyelvű elérhetőségének, kezelésének biztosítása, ennek a fejlesztésnek az előkészítése 2024-ben megkezdődött.

- A lakossági várakozási hozzájárulások kiváltási lehetőségével kapcsolatban további fejlesztések valósultak meg 2024-ben. 2024. november 15-től volt lehetőség kiváltani a 2025. évi hozzájárulásokat. A 2025.évi várakozási hozzájárulások kiváltásának területén a nyugdíjas, a nagycsaládos, és a hozzátartozói kedvezményes hozzájárulásokat is lehet már váltani on-line felületen. (<https://ugyfelablak.jgk.hu/login>)
- 8 darab olyan PDA berendezés beszerzése történt meg, amelyek a gépjármű szélvédőjén elhelyezett regisztrációs matricán lévő vonalkód leolvasással tudják azonosítani, ellenőrizni a gépjárműveket parkolási díjfizetés szempontjából.
- Józsefváros területén lévő parkolási fizetőautomaták jelentős részének a gépháza felújításra szorul (levált a matrica, korrodálódik). Ezért a 2024. évben is folytatódott a parkolási fizetőautomaták ilyen jellegű felújítása. Ezáltal további 100 darab parkolási díjfizető automata került felújításra 2024-ben ezzel is növelve a funkcionális, és esztétikai értékét.
- További költségcsökkentő eljárások bevezetése történt meg. Így különösen a követeléskezeléssel kapcsolatos dokumentumokon az elektronikus aláírás bevezetése, amely papír, és postaköltség megtakarítást eredményez.

5 1. melléklet: Szervezeti ábra

