



## 2021. ÉVI SZÖVEGES BESZÁMOLÓ

## A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2021. évi közszolgáltatási feladatellátásáról

### I. Általános bevezetés:

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

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

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

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

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

Feladatváltozás 2021-ben nem volt.

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

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

## II. Naturáliák bemutatása

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

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

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

Mivel a Zrt.-nél meglehetősen magas azon költségek aránya, melyek közvetlenül nem kapcsolhatók a szervezeti egységekhez, emiatt a központi költségek aránya is meglehetősen magas. A közvetett költségek az előző évhez képest változatlan tendenciát mutatnak, míg 2020. évben nettó 475.904.378 Ft összegű központi költséget számoltunk el, 2021. évben az elszámolt összeg 488.814.224-Ft volt. A közvetett költségek a személyi jellegű ráfordítások között magukban foglalják az igazgatóság, a felügyelő bizottság, a pénzügy – számvitel – házelszámolás, a személyügy, bér – TB, adminisztráció, beszerzési – belső ellátás, informatika, valamint adatvédelem költségeit, míg a dologi költségek között megjelennek a központhoz tartozó munkavállalókhöz kapcsolódó beszerzési, közüzemi, szolgáltatási költségeken, értékcsökkenési leíráson kívül az üzemorvosi, biztosítási, bankköltségek, az egész cég vonatkozásában felmerülő, szakmai egységre fel nem osztható adók, illetékek.

A munkabérek 2016. októbertől rendezésre és egységesítésre kerültek, az azonos munkakörben dolgozók bére nagyjából azonos szinten került megállapításra. A tárgyév folyamán július 1-től került sor általános béremelésre átlagosan 8%-os mértékben, ez azonban nem volt elegendő arra, hogy a piaci béreket lekövezzük (a béremelés természetesen a tulajdonos által előzetesen engedélyezett volt). Az év eleji minimálbér és garantált bérminimum változás hatásait próbáltuk lekövetni, azonban az átlagbérek így is jelentősen az országos átlag alatt vannak. A munkaerőhiány, a magas szakmai elvárások és az alacsony bérek rendkívül magas fluktuációt okoznak, a 2021. évi átlagos állományi létszám 345,72 fő volt, míg egész évben összesen 102 fő munkaviszonya szűnt meg a cégnél (összehasonlításként 2020-ban az átlagos állományi létszám 335,7 fő volt, és 86 fő munkaviszonya szűnt meg).

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

Az átlagbér a Zrt.-nél 2021. december 31-ével bruttó 298.800-Ft volt (amely tartalmazza a vezetők és dolgozók, teljes és részmunkaidősek bérét is), összehasonlításképpen a 2020. december 31-i átlagbér bruttó 271.100,-Ft volt.

A cafeteria összege az igazgatóság tagjai és a vezetők (irodavezetői szint és attól felfelé) esetében éves bruttó 330.000,-Ft-ban van megállapítva, dolgozói szinten pedig éves bruttó 175.000,- Ft (részmunkaidősök esetében a munkaidő arányában).

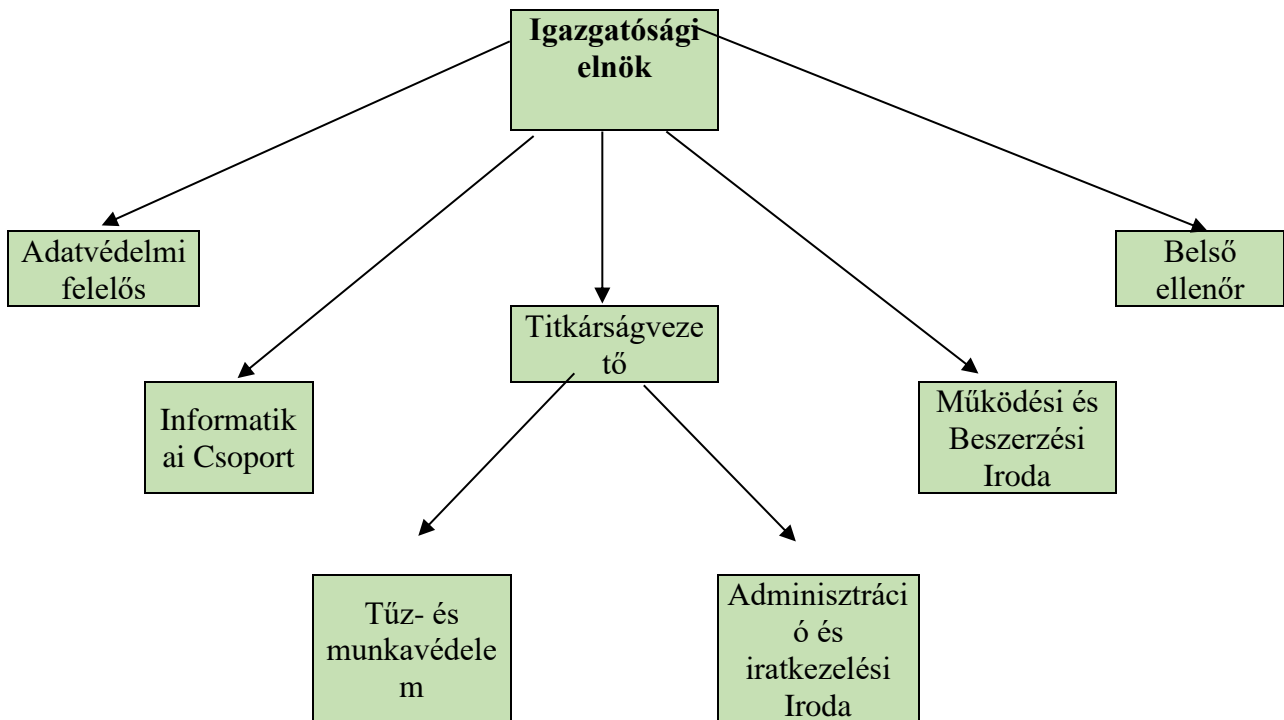
Egyéb juttatásként a dolgozók részére megtérítjük a jogszabályban kötelezően előírt munkába járási költségeket, illetve – ha azt az adott munkakör indokolja – a helyi bérlet költségét.

Ezen felül a kisgyermekes dolgozók részére beiskolázási utalványt vásárolunk, ez azonban csak az általános iskolai tanulmányokat folytató gyermekek után vehető igénybe, és csak azon dolgozóknak jár, akiknek bére nem éri el a bruttó 300.000,-Ft-ot. A jogosult dolgozók gyermekenként nettó 20.000-Ft összegű iskolakezdési támogatást kaptak.

### III. A tevékenységek részletes bemutatása

#### Az Igazgatóság elnöke és Cégvezetés

##### Szervezeti felépítés



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

**Titkárságvezető:** A Cégvezető Igazgató közvetlen irányítása alatt végzi a tevékenységét. Feladata a Cégvezető Igazgató munkájának szakmai támogatása, és a társaság feladat- és hatáskörébe tartozó ügyek koordinálása. Irányítása alá tartozik az Adminisztrációs és Iratkezelési Iroda, valamint a Tűz – és munkavédelem.

**Adminisztrációs és Iratkezelési Iroda:** Az Iroda gondoskodik az iktatási feladatok szabályszerű ellátásáról, az irattár teljes körű kezeléséről, határidős iratok nyilvántartásáról, az illetékes levéltárral történő szükséges kapcsolattartásról, a postai küldemények érkezését követően gondoskodik azok továbbításáról a belső szervezeti egységek részére.

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

**Belső ellenőr:** A belső ellenőr munkáját külsős, megbízási jogviszony alapján látja el. Feladata: a hatályos jogszabályok, valamint a nemzetközi szabványok alapján kidolgozza a Társaság belső ellenőrzési rendszerét és elkészíti a Belső Ellenőrzési Kézikönyvet, éves belső ellenőrzési tervet készít, amit előzetesen a Társaság Felügyelőbizottságával egyeztet, és az Igazgatóság hagyja jóvá, lefolytassa az éves ellenőrzési tervben meghatározott ellenőrzéseket, elvégezze a Társaság Felügyelő Bizottsága, Igazgatósága, valamint Igazgatósági Elnök felkérésére alapján elrendelt rendkívüli ellenőrzéseket.

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

### **Működési és Beszerzési Iroda**

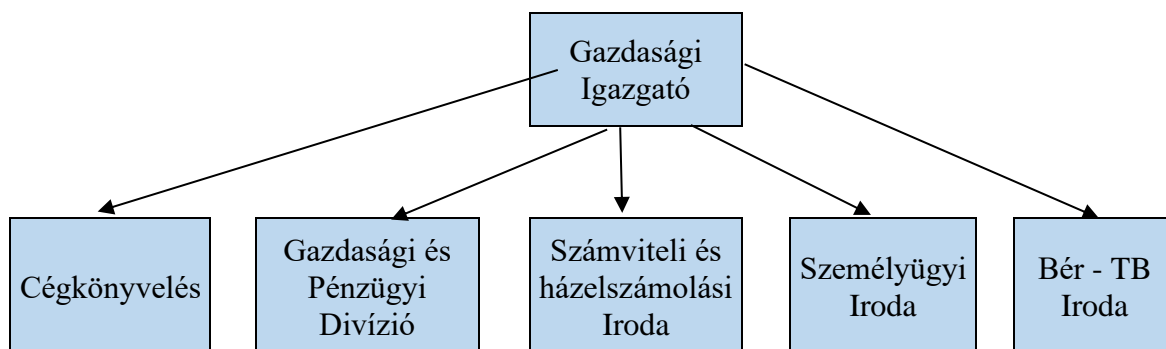
A Működési és Beszerzési Iroda feladatai: a beszerzési eljárások szabályszerű lefolytatása, naprakész nyilvántartás vezetése a folyamatban lévő eljárásokról.

Az iroda ezen túlmenően ellátja a belső ellátási feladatokat is. Elvégzi a Társaság telephelyei közötti eszközmozgások, költözések megszervezését, belső ellátási igények felmérését, és gondoskodik a szükséges eszközök beszerzéséről, selejtezés, nyomtatók, másolók, egyéb irodai műszaki eszközök állapotának felméréséről, esetleges javításának ügyintézéséről, együttműködve az informatikával, társterületekkel.

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

## **Gazdasági Igazgatóság**

### **Szervezeti felépítés**



A társaság saját pénzügyi-gazdasági folyamatait, illetve az önkormányzati feladatellátás pénzügyi koordinációját a Gazdasági Igazgatóság végzi, a gazdasági igazgató irányítása alatt. Munkavégzése elsősorban gazdaságossági, takarékosági, célszerűségi és hatékonysági szempontok mentén, a folyamatok racionalizálására, a költség-haszon elvnek összevetésére és optimalizálására irányul. Önálló telephelyen, a Losonci u. 2. szám alatt működik, A pénzügyi – gazdasági folyamatokon túlmenően a személyügyi, valamint bér – TB feladatok ellátása is az igazgatósághoz tartozik.

**Cégeknyvelés:** 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.

**A Gazdasági és Pénzügyi Divízió:** Feladatai: a pénzügyi egyensúly figyelemmel kísérése, a pénzgazdálkodás és a különböző pénzügyi-finanszírozási konstrukciók alkalmazása. Gazdálkodási bevételek és kiadások bonyolítása, számlázás és bejövő számlák kezelése, vevő és szállító számlák ügyintézése, szerződések nyilvántartása és kezelése. A házipénztár kezelése és nyilvántartása, banki forgalom ügyintézése. Cafeteria keretek nyilvántartása, nyilatkozatok kezelése.

Önkormányzati pénzeszközök szabályszerű kezelése, az Önkormányzat nevében történő számlázás. Költségvetési keretek naprakész vezetése, adatszolgáltatás a keretek alakulásáról.

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

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

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

**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 álláspályázatokat, fogadja a beérkező önéletrajzokat, lebonyolítja a meghallgatásokat.

A Személyügyi Iroda kb. 370-400 főállású munkavállaló, 150-160 fő megbízási/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 elektronikus formában van kezelve.

**A Bér – és TB elszámolási Iroda:** Elkészíti a szükséges nyilvántartásokat, igazolásokat, és egyéb dokumentumokat, elvégzi a társaság bérszámolási feladatait, munkabér előlegek, letiltások számfelvetését 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.

**Létszám és költség adatok:**

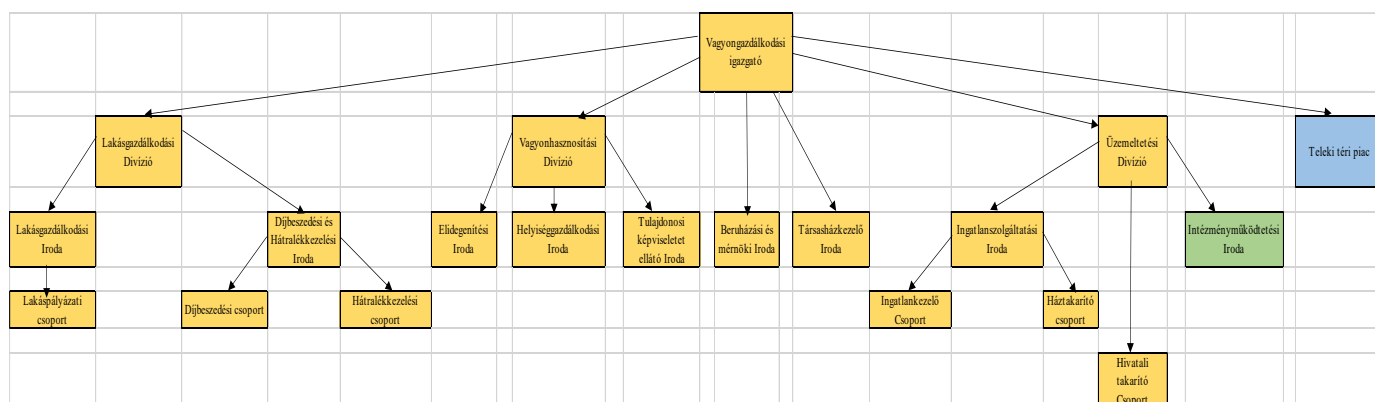
2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	47	összesen	44,22

**Kompenzáció:**

2021. terv		2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	330 933 520	<i>Személyi juttatások</i>	320 702 815
- alkalmazottak bére	261 865 698	- alkalmazottak bére	261 351 809
- megbízási díjak	20 620 692	- megbízási díjak	19 913 516
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	48 447 130	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	39 437 490
<i>Dologi kiadások</i>	175 345 000	<i>Dologi kiadások</i>	168 111 410
- beszerzések	11 416 000	- beszerzések	8 896 026
- közüzemi díjak	2 998 000	- közüzemi díjak	4 869 450
- szolgáltatások	93 266 000	- szolgáltatások	91 816 528
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	67 665 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	62 529 406
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>506 278 520</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>488 814 225</b>

## Vagyongazdálkodási Igazgatóság

### Szervezeti felépítés

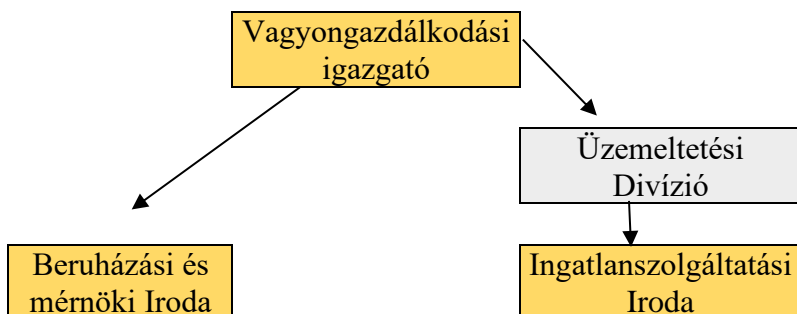


**Vagyongazdálkodási szakfeladat:** Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások, nem lakáscélú helyiségek hasznosításával, elidegenítésével, fenntartási, üzemeltetési, karbantartási feladataival foglalkozó terület, amely a közszolgáltatási szerződés alapján az alábbi részfeladatok ellátásával foglalkozik:

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

Az egyes szakterületek feladatait az alábbiakban részletezzük. Az Önkormányzat költségvetésében a 21102. és a 21105. címen jelennek meg azok a bevételek és a kiadások, melyek nem kompenzációként kerülnek kifizetésre a JGK részére, hanem külön soron szerepelnek a költségvetésben, ezeket adott szakmai területnél külön bemutatjuk. Szintén külön szerepelnek azok a tételek, amelyeket költségtérítésként fizet az Önkormányzat, ezekre a kiadásokra a JGK saját nevében köt szerződést, kifizeti azokat, majd továbbszámlazza az Önkormányzat felé (pl. karbantartási, üzemeltetési kiadások, melyek a kompenzációs táblázatban külön munkalapon szerepelnek, adott szakterületnél kitérünk ezek bemutatására).

#### **1. Műszak, ingatlanszolgáltatás:**





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

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

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

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

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

### **Beruházási és Mérnöki Iroda feladatai**

A költségvetési rendelet elfogadásával az Önkormányzat több, önkormányzati tulajdonú épületszerkezet, gépészeti berendezés és lakás felújítást határozott el a III. Önkormányzati felújítások fejezetben.

- Önkormányzati bérlakások felújítására a költségvetési keret egy része zárolásra került, egy része a költségvetés elfogadásával vált felhasználhatóvá. A JGK a saját kompenzációjának terhére beszerzési eljárás lebonyolítását követően 36 lakásra végeztette el a felújítási munkálatok közbeszerzési eljárásának kiírásához szükséges tervezői költségvetést. A költségvetések elkészítésére szakértelemmel rendelkező munkaerőhiány miatt a Társaság nem volt képes. A tervezői költségvetések egy részének elkészülési ideje áthúzódott a 2022. évre, így 10 lakás felújítására vonatkozó közbeszerzési eljárás indult meg 2021. évben 63.562.771,- Ft összegben, 18 + 5 lakásra 2021. évben indult meg közbeszerzési eljárás, amely eljárás eredménymegállapítására 2022. évben került sor, tekintettel arra, hogy a rendelkezésre álló költségvetési keret a beérkezett ajánlatok alapján kevésnek bizonyult és pótfedezet igény merült fel. Ezen lakásokból 5 db a Víg u. 35. szám alatti épület kiürítéséhez kapcsolódik, amelyek költsége várhatóan bruttó 45.000.000,- Ft alatt realizálódnak. 34 lakás esetében 2022. év elején indul meg. Ezen lakások esetében is a fedezet kiegészítése szükséges a jelenleg folyamatban lévő építőipari anyag és munkadíj áremelkedések miatt.
- A 100 %-os önkormányzati épületek felújítása során szintén tervezői költségvetés beszerzésére került sor, tekintettel arra, hogy azokat csak jogosultsággal rendelkező szakértők készíthetik el. A Nap u. 21. tető függőfolyosó, Nap u. 21. tető és függőfolyosó felújítás, Víg u. 4. függőfolyosó felújítás és lépcsőházi dúc kiváltás, Práter u. 75. elektromos hálózat felújítás munkálatokra készült tervezői költségvetés, amely alapján a közbeszerzési eljárás lefolytatásra került.

- A Tömő u. 23/a. és Tömő u. 23/b. szám alatti épület kiürítéséhez kapcsolódóan 15 db lakás felújítására került sor 99.966.294,- Ft értékben. A lakások felújítása, a bérlők átköltözése határidőben megtörtént, így a végleges adásvételi szerződés megkötésére és az ingatlan bérbeadására az előszerződésben foglaltaknak megfelelően sor került.

### **MAGDOLNA-ORCZY NEGYED PROGRAM**

A Magdolna-Orczy Negyed Program kapcsán a JGK Zrt. műszaki ellenőri feladatokat lát el. A 2021. év során fejeződött be az Illés u. 20. szám alatti ingatlan zöldudvar kialakítása és a tűzfalak felújítása, amelyek lezárására 2021. május 31-én került sor.

További feladat az elvégzett nyílászáró csere és épületfelújítási, zöldudvar kialakítási projektek utóellenőrzése, amely során helyszíni bejárások alkalmával kerültek rögzítésre a szükséges garanciális munkálatok. Ezen munkálatok elvégzése a kivitelező cég feladata volt.

A nyílászáró cserékhez kapcsolódóan beépítésre kerültek a lakásokba – szükség szerint – a gázüzemű berendezések biztonságos működéséhez szükséges elszívó ventilátorok, valamint a káva javítások, amely munkák nem képezték a kivitelezési munkák részét.

### **CORVIN SÉTÁNY PROGRAM**

A Corvin Sétány Programmal kapcsolatban 2021. év során a JGK Zrt. Beruházási és Mérnöki irodája nem végzett műszaki ellenőri feladatokat.

### **EGYÉB ELKÉSZÜLT KÖZTERÜLET FEJLESZTÉSEK, EGYEDI FELADATOK**

2021. évben az Önkormányzat nem végzett műszaki ellenőrzési feladat ellátást igénylő közterület fejlesztési munkákat. A Szeszgyár utca megnyitása, fejlesztése kivitelezési feladathoz kapcsolódóan az Önkormányzat és a JGK Zrt. között létrejött a Szeszgyár utca – Kőrös utca közötti terület rendezésére vonatkozó kivitelezési szerződés, amely alapján a JGK Zrt. 2022. év I. negyedévében végezte el. Ezek a munkálatok bontási és helyreállítási feladatokat jelentettek. A kivitelezési munkákat a JGK Zrt. beszerzési eljárás lebonyolítását követően alvállalkozóval végeztette el.

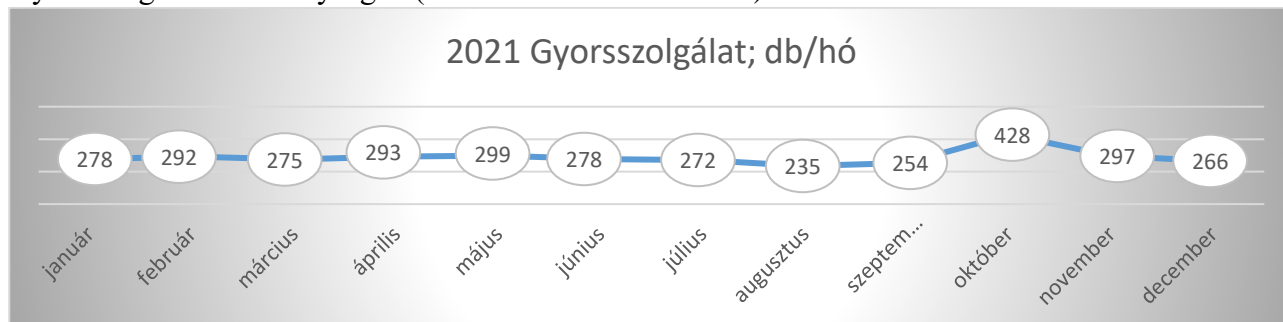
### **Ingatlanszolgáltatási Iroda feladatai**

Az Iroda kizárólagosan önkormányzati tulajdonban álló épületek, lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint a Társasházakban lévő önkormányzati albetétek teljes körű kezelését látja el. 131 db 100 % önkormányzati tulajdonú épületet, 769 db társasházi épületet és 3 db szövetkezeti, összesen 903 db épületben 4.136 db lakást és 1.569 db nem lakás célú helyiséget, valamint 5 db tárolót. Továbbá 21 db telket, 12 db üzemépületet, 9 db háziorvosi rendelőt, 5 db körzeti megbízotti irodát, és 104 db intézményi telephelyet kezel.

### **ÉPÜLETEK KARBANTARTÁSA ÉS ÜZEMELTETÉSE**

A lakossági bejelentések alapján és a bérlményellenőrzések, illetve az épület szemlék alapján folyamatosan rögzítjük és megrendeljük az épületekben keletkezett hibák kijavítását. Ezek általában gyorsszolgálati azonnali beavatkozást igénylő feladatok (életveszély-elhárítás, csőrepedés, dugulás, épület elektromos hálózatán keletkezett hibák, több lakás sötét, vezetékégés azonnali nyitás – zárás). A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő épületek, albetétek esetében a gyorsszolgálati hibaelhárításra, karbantartásra és üzemeltetésre vonatkozóan a jelenleg érvényben lévő, az Önkormányzat nevében és megbízásából a JGK Zrt. és az ÉPKAR Zrt. között létrejött vállalkozási szerződés az irányadó.

Gyorsszolgálati tevékenységek (2021.01.01 – 2021.12.31.):



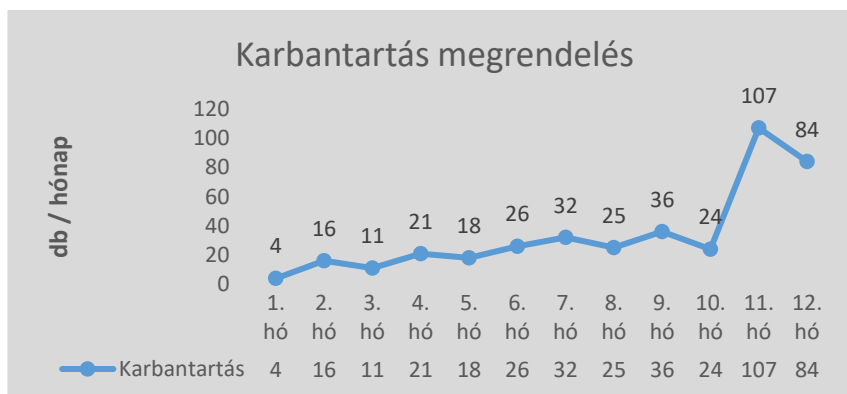
Az alábbi táblázat azt mutatja, hogy havonta, illetve tárgyhónapig göngyöltve mennyi volt a gyorszolgálati feladatok elvégzett költsége.

Hónap	Darabszám	Nettó	Bruttó	Bruttó görgetett:
január	278	10 616 809 Ft	13 483 347 Ft	13 483 347 Ft
február	292	12 257 168 Ft	15 566 603 Ft	29 049 950 Ft
március	275	11 396 803 Ft	14 473 940 Ft	43 523 890 Ft
április	293	13 517 097 Ft	17 166 713 Ft	60 690 603 Ft
május	299	12 972 915 Ft	16 475 602 Ft	77 166 205 Ft
június	278	13 491 923 Ft	17 134 742 Ft	94 300 947 Ft
július	272	11 111 271 Ft	14 111 314 Ft	108 412 261 Ft
augusztus	235	12 289 892 Ft	15 608 150 Ft	124 020 411 Ft
szeptember	254	11 020 775 Ft	13 996 384 Ft	138 016 795 Ft
október	428	13 874 672 Ft	17 620 833 Ft	155 637 628 Ft
november	297	11 994 808 Ft	15 233 406 Ft	170 871 034 Ft
december	266	9 695 219 Ft	12 312 928 Ft	183 183 962 Ft

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

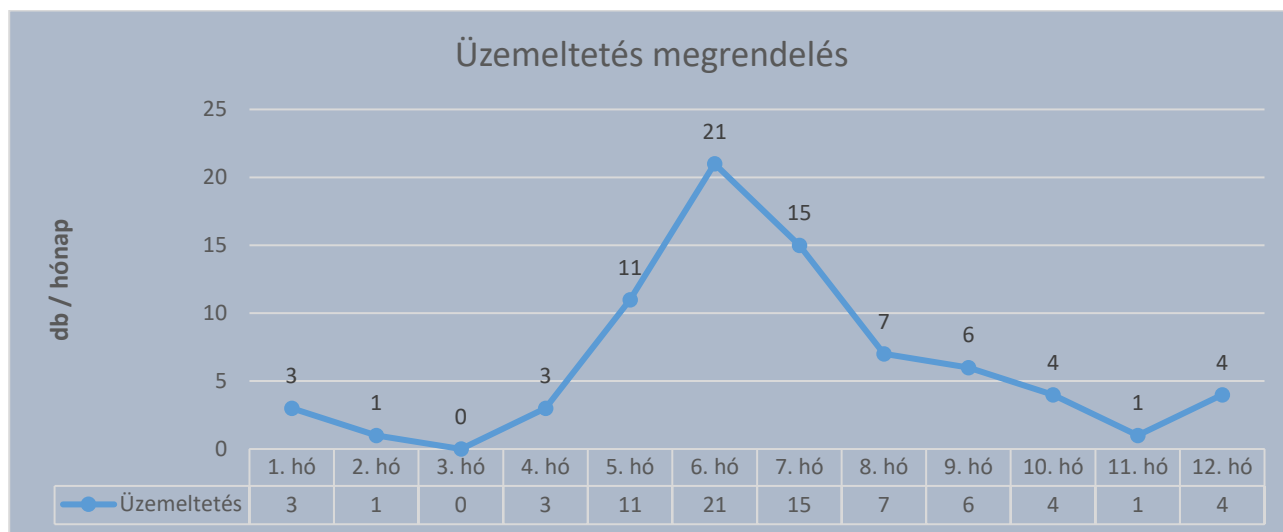
Az Irodához érkezett műszaki hibabejelentések fogadását követik a helyszíni szemlék, amelyeknél szükség esetén megrendeljük az azonnali hibaelhárítást.

Karbantartási és üzemeltetési munkálatok megrendelése a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzati ingatlanokra a 2021. évben:



A táblázat megmutatja, hogy havonta, illetve tárgyhónapig göngyöltve mennyi volt a karbantartási feladatok elvégzett költsége, illetve mi volt az elvégzett karbantartási költségek bruttó átlaga (1 karbantartás átlagosan mennyibe került).

2021 év	karbantartás db	össz+	Bruttó összegben:	össz+	Br. átlag összeg / karbantartás:	össz+
1. hó	4	4	3 156 529 Ft	3 156 529 Ft	789 132 Ft	789 132 Ft
2. hó	16	20	3 852 610 Ft	7 009 139 Ft	240 788 Ft	350 457 Ft
3. hó	11	31	15 349 822 Ft	22 358 961 Ft	1 395 438 Ft	721 257 Ft
4. hó	21	52	10 262 922 Ft	32 621 883 Ft	488 711 Ft	627 344 Ft
5. hó	18	70	12 137 591 Ft	44 759 474 Ft	674 311 Ft	639 421 Ft
6. hó	26	96	13 405 217 Ft	58 164 691 Ft	515 585 Ft	605 882 Ft
7. hó	32	128	23 315 259 Ft	81 479 950 Ft	728 602 Ft	636 562 Ft
8. hó	25	153	11 578 295 Ft	93 058 245 Ft	463 132 Ft	608 224 Ft
9. hó	36	189	26 568 718 Ft	119 626 963 Ft	738 020 Ft	632 947 Ft
10. hó	24	213	22 242 390 Ft	141 869 353 Ft	926 766 Ft	666 053 Ft
11. hó	107	320	34 678 563 Ft	176 547 916 Ft	324 099 Ft	551 712 Ft
12. hó	84	404	30 208 014 Ft		359 619 Ft	
<b>ÖSSZESEN:</b>	320		<b>206 755 930 Ft</b>			



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

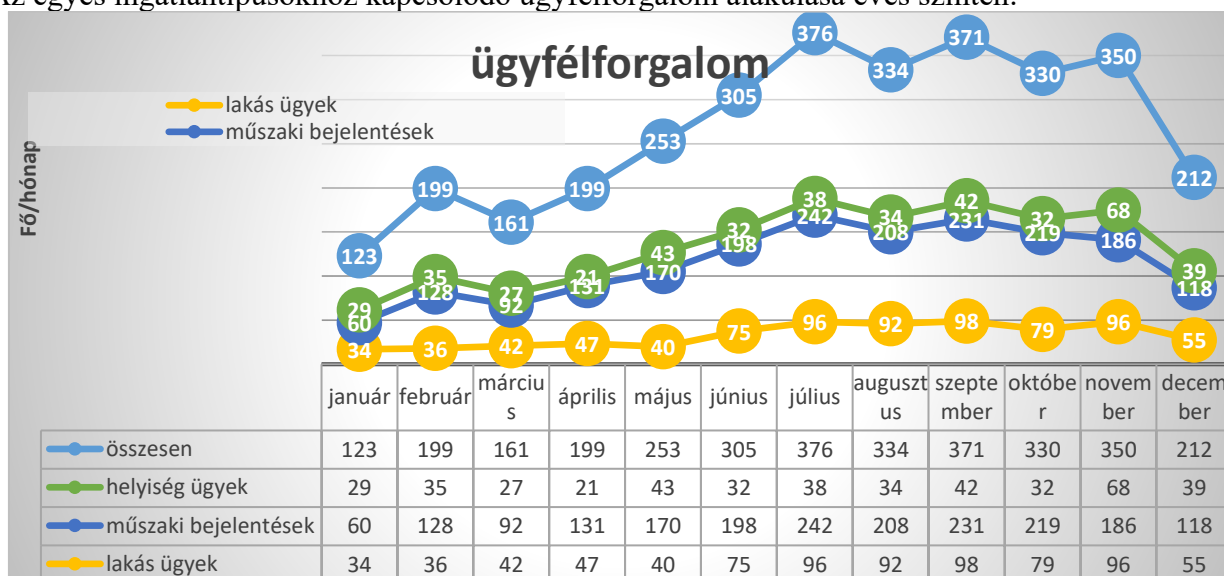
2021 év	üzemeltetés db	össz+	Bruttó összegben:	össz+	átlag összeg:	össz+
1. hó	3	3	1 544 542 Ft	1 544 542 Ft	0 Ft	0 Ft
2. hó	1	4	159 703 Ft	1 704 245 Ft	159 703 Ft	426 061 Ft
3. hó	0	4	0 Ft	1 704 245 Ft	0 Ft	426 061 Ft
4. hó	3	7	1 140 050 Ft	2 844 295 Ft	380 017 Ft	406 328 Ft
5. hó	11	18	1 462 809 Ft	4 307 104 Ft	132 983 Ft	239 284 Ft
6. hó	21	39	3 030 888 Ft	7 337 992 Ft	144 328 Ft	188 154 Ft
7. hó	15	54	3 514 123 Ft	10 852 115 Ft	234 275 Ft	200 965 Ft
8. hó	7	61	1 923 001 Ft	12 775 116 Ft	274 714 Ft	209 428 Ft
9. hó	6	67	1 258 971 Ft	14 034 087 Ft	209 829 Ft	209 464 Ft
10. hó	4	71	332 683 Ft	14 366 770 Ft	83 171 Ft	202 349 Ft
11. hó	1	72	122 155 Ft	14 488 925 Ft	122 155 Ft	201 235 Ft
12. hó	4	76	501 968 Ft	14 990 893 Ft	125 492 Ft	197 249 Ft
ÖSSZESEN:	76		14 990 893 Ft			

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

Feladatai közé tartozik szükség szerint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal fogadóóráin való részvétel.

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakások, helyiségek üzemszerű állapotának fenntartása, üzemeltetése. Az épületek szerkezeteinek, gépészeti berendezéseinek folyamatos karbantartása annak érdekében, hogy a lakás és helyiségbérlők részére a szerződés szerinti használati feltételek teljesüljenek. Minden olyan feltétel biztosítása, amely a közművek részére szükséges a lakossági szolgáltatásokhoz (Elmű-Émász Energiaszolgáltató Zrt, Fővárosi Csatornázási Művek, Fővárosi Kéményseprőipari Zrt, Fővárosi Gázművek Zrt, Díjbeszedő Holding Zrt., Fővárosi Közterület fenntartó Zrt.).

Az egyes ingatlantípusokhoz kapcsolódó ügyfélforgalom alakulása éves szinten:



2021. év	lakás ügyek	műszaki bejelentések	helyiség ügyek	összesen
január	34	60	29	<b>123</b>
február	36	128	35	<b>199</b>
március	42	92	27	<b>161</b>
április	47	131	21	<b>199</b>
május	40	170	43	<b>253</b>
június	75	198	32	<b>305</b>
július	96	242	38	<b>376</b>
augusztus	92	208	34	<b>334</b>
szeptember	98	231	42	<b>371</b>
október	79	219	32	<b>330</b>
november	96	186	68	<b>350</b>
december	55	118	39	<b>212</b>
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>790</b>	<b>1983</b>	<b>440</b>	<b>3213</b>

### **Tömő u. 23/A. és 23/B. kiürítése**

Az épület értékesítése kapcsán az iroda munkatársai elkészítették a cserelakások felújítására vonatkozó költségbecsléseket, amelyek a felújításra vonatkozó közbeszerzési eljárás műszaki tartalmát képezték. A felújítás során a munkaterületeket átadták a kivitelező részére, megindították a felújítások elkészültének ütemében a közművek lezárására vonatkozó eljárásokat, biztosították a mérőórák leszerelését, visszavették a munkaterületet. A bérlőket az épületből az új bérleményekbe átköltöztették, majd a teljesen üres épületet átadták a vevő részére. Sajnos a közműszolgáltatók átszervezése miatt a közművek lezárása nem a korábbi megszokott menetben zajlott, több nehézség is adódott, a szokásosnál hosszabb idő alatt sikerült a teljes ügymenetet lezárni.

### **Egyéb, egyedi feladatok**

- Az iroda munkatársai a VEKOP keretében elvégzett nyílászáró cserékhez kapcsolódóan biztosította a gázüzemű berendezésekkel rendelkező lakásokban a légbevezető és szellőztető egységek beépítését.
- Az önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek, épületek, orvosi rendelők, és a RFV keretében beszerzett gázhoz 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 továbbszámolásáról. Számlareklamáció esetén felkeresik a közműszolgáltatót, biztosítják a fővízmérők cseréjét.
- Önkormányzati épületek kazánházi és fűtőhálózati felújítása során két nagyobb munkálatra került sor. Egyik a Dankó u. 34. szám alatti épületben bruttó 1.426.426 Ft, a másik az Orczy út 31. szám alatti épületben bruttó 833.851 Ft összegben. A továbbiakban a központi fűtéssel és melegvíz ellátással rendelkező épületekben a folyamatos karbantartási és felújítási munkálatok történt meg.
- A JGK telephelyek elektromoshálózati főelosztó szekrények felújítása során a telephelyek 70 %-ában megtörtént az elektromos elosztó szekrények érintésvédelmi előírások szerinti felújítása.
- A 2021. év során külsős megbízottak igénybevételével munkaidőn túli időszakban megtörtént a használatban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlemény-ellenőrzése. Összesen 4800 db ellenőrzés megtartására került sor.
- Az Önkormányzat döntése alapján kiírt pályázati felhívás alapján lebonyolította az Otthonfelújítási támogatás iránti pályázatot. A beérkezett pályázatokat átvizsgáltuk, szükség esetén hiánypótlásra szólítottuk fel a kérelmezőket. A minden szempontból megfelelő pályázatokat a

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé terjesztettük elbírálásra. 2021. év során 25.000.000 Ft keret került meghatározásra, amelyből 21.457.800 Ft összegben került pályázat elbírálásra. A támogatási szerződések megkötésre kerültek, az elkészült munkák egyes esetekben már átvételre kerültek, az elszámolás megtörtént, de nagyobb részben ez a folyamat 2022. évre áthúzódik.

**Létszám és költség adatok:**

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	26	összesen	18,68

**Kompenzáció:**

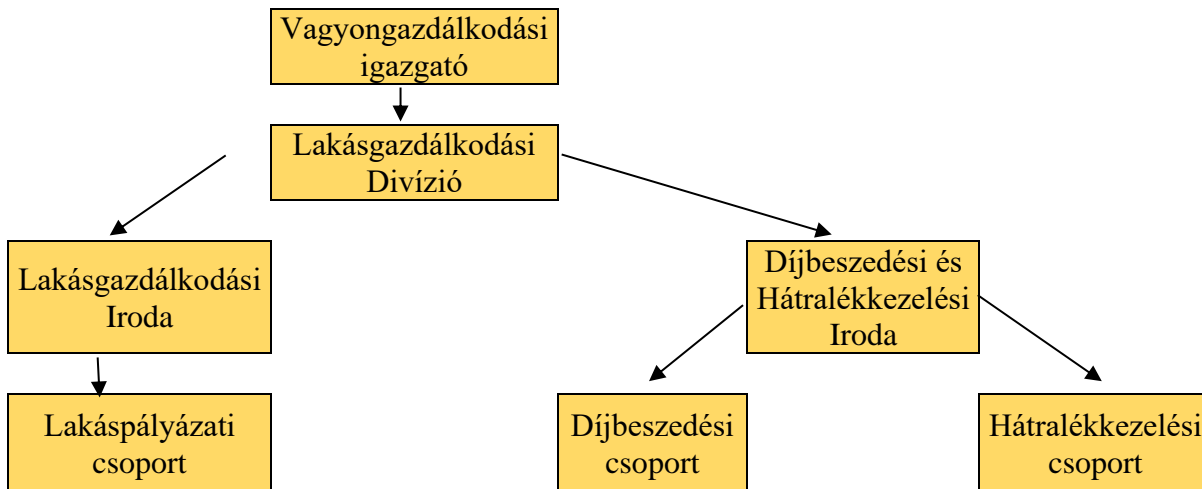
2021. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	220 577 376
- alkalmazottak bére	132 162 016
- megbízási díjak	57 358 982
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	31 056 378
<i>Dologi kiadások</i>	48 524 960
- beszerzések	2 010 000
- közüzemi díjak	797 500
- szolgáltatások	42 384 460
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	3 333 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>269 102 336</b>

2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	170 070 513
- alkalmazottak bére	110 171 252
- megbízási díjak	38 977 559
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	20 921 701
<i>Dologi kiadások</i>	40 876 193
- beszerzések	2 948 819
- közüzemi díjak	1 284 142
- szolgáltatások	36 643 232
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>210 946 706</b>

A terv/tény adatok közötti eltérés okai:

A tervhez képest a személyi juttatások terén a tervtől alacsonyabb teljesülés valósult meg. Ennek oka, hogy jelentős számban vannak betöltetlen, műszaki szakértelmet igénylő álláshelyek. Ezen hiánymunkaerők pótlása részben alvállalkozók bevonásával megoldható, de sajnos a mindennapi munkavégzésben a munkaerő kiesés jelentős nehézségeket okoz. A dologi kiadások tervhez képest történő elmaradása is.

## **2. Lakásgazdálkodás:**



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

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

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

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások száma 2020. december 31-én 4.238 db, míg a hasznosítottság mértéke 79,04 % volt.

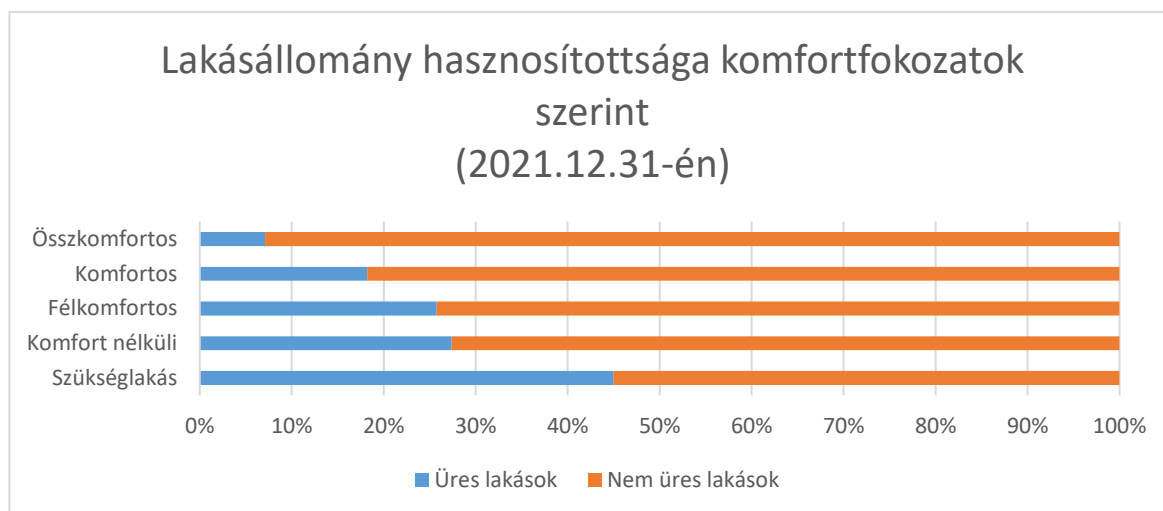
2021. december 31. napján a teljes lakásállomány 4.136 db lakásból állt, amelyek nem tartalmazzák a korábbi – műszaki egyesítés útján – 27 db csatolt lakást. A csatolások figyelembevételével számított összesen 4.136 db lakásból társasházi épületben 1.495 db lakás helyezkedik el, önkormányzat 100 %-os tulajdonát képező lakóépületben 2.641 db lakás található.

840 db lakás áll üresen, míg a teljes lakásállomány 79,7 %-a hasznosított.

A lakások 2021. december 31-i tulajdonosi szerkezet, komfortfokozat, valamint hasznosítottság szerinti tagozódását az alábbi táblázat tartalmazza:



	Társasház		Önkormányzati épület		Összesen:
	Üres	Nem üres	Üres	Nem üres	
<b>összkomfortos</b>	12 db	173 db	22 db	272 db	<b>479 db</b>
<b>komfortos</b>	118 db	707 db	280 db	1.081 db	<b>2.186 db</b>
<b>félkomfortos</b>	30 db	106 db	45 db	110 db	<b>291 db</b>
<b>komfort nélküli</b>	54 db	274 db	251 db	535 db	<b>1.114 db</b>
<b>szükséglakás</b>	2 db	14 db	25 db	19 db	<b>60 db</b>
<b>nem besorolható</b>	0 db	5 db	1 db	0 db	<b>6 db</b>
<b>Összesen:</b>	<i>216 db</i>	<i>1.279 db</i>	<i>624 db</i>	<i>2.017 db</i>	<b>4.136 db</b>
	<b>1.495 db</b>		<b>2.641 db</b>		



#### Lakáspályázatok:

2021. év során a 2020. évben kiírt, de lezárásra csak 2021-ben került pályázatok, valamint a 2021-ben kiírt pályázatokkal kapcsolatos ügyintéзések zajlottak. Néhány 2021. évben kiírt pályázat esetében az eredmény megállapítása 2022. év során történik meg.

<b>2021. évben kiírt pályázatok</b>			
<b>pályázatok rövidített elnevezése</b>	<b>felújított/felújítandó lakások</b>	<b>meghirdetett lakások száma (db.)</b>	<b>Lakások száma, melyekre volt nyertes pályázó (db.)</b>
LNR-J/2/2020	felújítandó	8	8
LNR-J/2021	felújítandó	6	5
LNR-F/2021	felújított	2	2
MCS/2021	felújítandó	10	5
LNR-J/2/2021	felújítandó	8	8
LNR-F/2/2021	felújított	8	8
LNR-JF/2021	felújítandó	6	még nincs eredmény, elbírálása jelenleg is folyamatban van.
LNR-KSZ/2021	felújítandó	5	még nincs eredmény, elbírálása jelenleg is folyamatban van.
LNR-ID/2021	felújítandó	5	még nincs eredmény, elbírálása jelenleg is folyamatban van.

1. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 128/2020. (X.27.) számú határozata alapján, 2020. november 2. – 2021. január 4. között, „LNR-J/2/2020.” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor **lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére**. A nyertes pályázóval a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítás nélkül, költségelví bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, határozatlan időre szóló bérleti szerződést köt, összesen **8 darab bérlakásra**.

A pályázat a 421/2020. (XII.04.) számú polgármesteri döntés alapján módosításra került annak érdekében, hogy a pályázók elektronikus formában is benyújthassák pályázatukat, a bevezetett veszélyhelyzeti intézkedések miatt, majd ezt követően az 1/2020. (I.07.) számú polgármesteri döntés alapján újabb módosításra került sor a benyújtási határidő meghosszabbítása érdekében. A benyújtási határidő így 2021. január 13. napjára módosult.

A beérkezett pályázatok előzetes ellenőrzését követően 149 pályázónak – a hiányosan benyújtott pályázati ajánlat miatt – hiánypótlási felhívás került kibocsátásra (*hiányosságok: nyilatkozatok hiányos kitöltése*), amelyeket a pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján 2021. február 18. és 2021. február 26. napja között a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján vehettek át (első hiánypótlás).

A második – igazolások csatolására vonatkozó – hiánypótlásra 2021. március 16. napja – 2021. március 22. napja között (ügyfélfogadási időben) lett volna lehetőség, azonban a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29) számú Kormányrendelet alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester a 103/2021.(III.09.) számú határozatával a pályázati eljárást 2021. március 9. napjától 2021. március 22-ig, de legkésőbb a védelmi intézkedések ideiglenes szigorításáról szóló 104/2021. (III.05.) Kormányrendelet rendelkezéseinek visszavonásáig felfüggesztette, mivel a lakások megtekintése nem volt biztosítható.

A pályázati eljárásban közzétett határidők a veszélyhelyzeti intézkedés alatt eltelt napok számával a védelmi intézkedések meghosszabbításáról szóló 143/2021. (III.27.) Kormányrendelet szerint módosultak.

Fentiek következtében a védelmi intézkedések lépcsőzetes feloldásának első fokozatáról szóló 144/2021. (III.27.) számú Kormányrendelet alapján a második hiánypótlásra – igazolások csatolása – 2021. április 12. és 2021. április 16. napja között került sor a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján, amelyet a pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján teljesíthettek.

A hiánypótlást követően a pályázatokat – a jóváhagyott értékelési szempontok alapján – a Lakásgazdálkodási Iroda munkatársai feldolgozták és értékelték. A feldolgozás alapján a 313 pályázótól beérkezett, összesen 735 db pályázati ajánlatból, 614 db (270 fő) pályázati ajánlat nem felelt meg a Pályázati felhívásban előírt feltételeknek.

A pályázat eredményét a pályázati felhívásban foglaltak alapján legkésőbb 2021. április 19. napjáig kellett volna kihirdetni, amely a fentebb részletezett okok miatt 2021. május 27. napjáig meghosszabbításra került. Az új elbírálási határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról – a pályázat kiírásával azonos módon – hirdetmény útján kaptak tájékoztatást a pályázók.

A pályázat eredményét a 285/2021. (V.20.) számú polgármesteri döntés állapította meg.

2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 283/2021. (V.20.) számú polgármesteri döntés alapján, 2021. május 25. – 2021. június 25. között, „LNR-J/2021.” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor **lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére**.

A nyertes pályázóval a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítás nélkül, költségelví bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, határozatlan időre szóló bérleti szerződést köt, összesen **6 darab bérlakásra**.

A pályázat bontása 2021. június 28. napján megtörtént, ezt követően elkezdődött a pályázati ajánlatok elsődleges feldolgozása.

A pályázati eljárásban megszabott igazolások csatolására vonatkozó határidő 2021. július 19. napjától 2021. július 23. napjáig tartott. A pályázat eredményhirdetési határideje legkésőbb 2021. szeptember 27. napja.

Az „LNR-J/2021.” típusú pályázatra 88 pályázó nyújtotta be pályázatát, és – tekintettel az egy pályázó által legfeljebb összesen három lakás bérbevételére benyújtható ajánlatra – mindösszesen 235 db pályázati ajánlat érkezett.

Az igazolások csatolására vonatkozó felhívás összesen 32 fő esetében – hirdetményi úton – került kiközlésre, amelynek teljesítésére 2021. július 19. napja – 2021. július 23. napja között (ügyfélfogadási időben) került sor a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján.

A hiánypótlásokat követően a pályázatokat – *a jóváhagyott értékelési szempontok alapján* – a Lakásgazdálkodási Iroda munkatársai feldolgozták és értékelték.

A feldolgozás alapján az 88 pályázótól beérkezett, összesen 235 db pályázati ajánlatból, az érvénytelen pályázati ajánlatok száma 206 db (75 fő), melyek a Pályázati felhívásban előírt feltételeknek nem feleltek meg.

Az LNR-J/2021. típusú bérlakás pályázatban meghirdetett mind az 6 db lakásra érkezett pályázati ajánlat.

A feldolgozást követően, Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 16. fszt. 2. szám alatti lakásra nem volt érvényes pályázati ajánlat.

A pályázat eredményét a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 38/2021. (IX. 21.) számú határozatával állapította meg.

3. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 284/2021. (V.20.) számú polgármesteri döntés alapján, 2021. május 25. – 2021. június 25. között, „LNR-F/2021.” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor **lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére**.

A nyertes pályázóval a tulajdonos Önkormányzat, költségelvű bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, 10 év határozott időre szóló bérleti szerződést köt, összesen **2 darab felújított bérlakásra**.

A pályázat bontása 2021. június 28. napján megtörtént, ezt követően elkezdődött a pályázati ajánlatok elsődleges feldolgozása. A pályázati eljárásban megszabott igazolások csatolására vonatkozó határidő 2021. július 19. napjától 2021. július 23. napjáig tartott. A pályázat eredményhirdetési határideje legkésőbb 2021. szeptember 27. napja.

Az „LNR-F/2021.” típusú pályázatra 95 pályázó nyújtotta be pályázatát, és – tekintettel az egy pályázó által legfeljebb összesen két lakás bérbevételére benyújtható ajánlatra – mindösszesen 181 db pályázati ajánlat érkezett.

Az igazolások csatolására vonatkozó felhívás 50 fő esetében hirdetményi úton került közlésre, amelyre az érintett pályázóknak 2021. július 19. napja – 2021. július 23. napja között volt lehetőségük benyújtani.

Az igazolások csatolását követően a pályázatokat – *a jóváhagyott értékelési szempontok alapján* – a Lakásgazdálkodási Iroda munkatársai feldolgozták és értékelték.

A feldolgozás alapján az 95 pályázótól beérkezett, összesen 181 db pályázati ajánlatból, az érvénytelen pályázati ajánlatok száma 140 db, melyek a Pályázati felhívásban előírt feltételeknek nem feleltek meg.

Az „LNR-F/2021.” típusú bérlakás pályázatban meghirdetett mind a 2db. lakásra érkezett érvényes pályázati ajánlat.

A pályázat eredményét a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 39/2021. (IX. 21.) számú határozatával állapította meg.

4. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 13/2021. (VII.20.) számú határozata alapján, 2021. július 26. – 2021. augusztus 27. között, „MCS/2021.” típusú nyílt pályázat került

meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor **józsefvárosi tulajdonú önkormányzati lakást bérlők részére.**

A nyertes pályázóval a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítással, költségelví bérlési díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, 10 év határozott időre szóló bérlési szerződést köt, összesen **10 darab bérlakásra.**

Az „MCS/2021.” típusú pályázatra 24 fő pályázó nyújtotta be pályázatát, és – tekintettel az egy pályázó által legfeljebb összesen három lakás bérbevételére benyújtható ajánlatra – mindösszesen 44 db pályázati ajánlat érkezett.

Az igazolások csatolására vonatkozó felhívás összesen 12 fő esetében – hirdetményi úton – került kiközlésre, amelynek teljesítésére 2021. szeptember 27. napjától – 2021. október 1. napja között (ügyfélfogadási időben) került sor a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján.

Az igazolások csatolását követően a pályázatokat – *a jóváhagyott értékelési szempontok alapján* – a Lakásgazdálkodási Iroda Lakáspályázati Csoportjának munkatársai feldolgozták és értékelték. A feldolgozás alapján az 24 pályázótól beérkezett, összesen 44 db pályázati ajánlatból (1 pályázó kétszer küldte meg elektronikus úton a pályázati ajánlatát) az érvénytelen pályázati ajánlatok száma 28 db, amelyek a Pályázati felhívásban előírt feltételeknek nem feleltek meg.

Az „MCS/2021.” típusú bérlakás pályázatban meghirdetett 10 db. lakásból 8 db lakásra érkezett pályázati ajánlat. A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 18. 2. emelet 5. számú, valamint a Budapest, VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 18. 2. emelet 9. számú, lakásokra pályázati ajánlat nem érkezett.

A feldolgozást követően megállapításra került, hogy a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. 2. em. 10. szám alatti és a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 60. 1. em. 19. szám alatti lakásokra nem volt érvényes pályázati ajánlat.

A pályázat eredményét a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 71/2021. (XI. 02.) számú határozatával állapította meg.

5. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 36/2021. (IX.21.) számú határozata alapján 2021. szeptember 27. – 2021. október 29. között, „**LNR-J/2/2021.** típusú” nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor **lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére.** A nyertes pályázóval a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítással, piaci alapú bérlési díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, 10 év határozott időre szóló bérlési szerződést köt, összesen **8 darab bérlakásra.**

Az „LNR-J/2/2021.” típusú pályázatra 60 fő pályázó nyújtotta be pályázatát, és – tekintettel az egy pályázó által legfeljebb összesen három lakás bérbevételére benyújtható ajánlatra – mindösszesen 146 db pályázati ajánlat érkezett.

Az igazolások csatolására vonatkozó felhívás összesen 27 fő esetében – hirdetményi úton – került kiközlésre, amelynek teljesítésére 2021. november 22. napjától - 2021. november 26. napja között (ügyfélfogadási időben) került sor a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján.

Az igazolások csatolását követően a pályázatokat – *a jóváhagyott értékelési szempontok alapján* – a Lakásgazdálkodási Iroda Lakáspályázati Csoportjának munkatársai feldolgozták és értékelték. A feldolgozás alapján az 60 pályázótól beérkezett, összesen 146 db pályázati ajánlatból az érvénytelen pályázati ajánlatok száma 116 db, amelyek a Pályázati felhívásban előírt feltételeknek nem feleltek meg.

Az „LNR-J/2/2021.” típusú bérlakás pályázatban meghirdetett 8 db lakás mindegyikére érkezett pályázati ajánlat.

A feldolgozást követően megállapításra került, hogy mindegyik lakásra volt érvényes pályázati ajánlat.

A pályázat eredményét a Pályázati felhívásban foglaltak alapján legkésőbb 2022. január 31. napjáig kellett volna kihirdetni, azonban a Bizottság 15/2022.(I.25.) számú határozatában döntött

új sorsolás tartásáról, valamint a pályázat elbírálási határidejének 15. munkanappal történő meghosszabbításáról.

Az új sorsolásról, valamint az elbírálási határidő meghosszabbításáról – a pályázat kiírásával azonos módon – hirdetmény útján kaptak tájékoztatást a pályázók.

A bizottsági döntésre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, mint Bonyolító, az eredmény megállapítása érdekében – közjegyző jelenlétében – újabb nyilvános sorsolást tartott 2022. február 2. napján. A sorsolást követően összeállításra került a pályázat első 5 (ahol van első 5) helyezettjeire vonatkozó javaslat.

A pályázat eredményét a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 19/2022. (II.15.) számú határozatával állapította meg.

6. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 34/2021. (IX.21.) számú határozata alapján 2021. szeptember 27. – 2021. október 29. között, „LNR-F/2/2021. típusú” nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor **lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére**. A nyertes pályázóval a tulajdonos Önkormányzat költségelvé bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, 10 év határozott időre szóló bérleti szerződést köt, összesen **8 darab felújított lakásra**.

Az „LNR-F/2/2021.” típusú pályázatra 153 fő pályázó nyújtotta be pályázatát, és – tekintettel az egy pályázó által legfeljebb összesen három lakás bérbevitelére benyújtható ajánlatra – mindösszesen 435 db pályázati ajánlat érkezett.

Az igazolások csatolására vonatkozó felhívás összesen 92 fő esetében – hirdetményi úton – került kiközlésre, amelynek teljesítésére 2021. november 22. napjától - 2021. november 26. napja között (ügyfélfogadási időben) került sor a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján.

Az igazolások csatolását követően a pályázatokat – *a jóváhagyott értékelési szempontok alapján* – a Lakásgazdálkodási Iroda Lakáspályázati Csoportjának munkatársai feldolgozták és értékelték. A feldolgozás alapján az 153 pályázótól beérkezett, összesen 435 db pályázati ajánlatból az érvénytelen pályázati ajánlatok száma 246 db, amelyek a Pályázati felhívásban előírt feltételeknek nem feleltek meg.

Az „LNR-F/2/2021.” típusú bérlakás pályázatban meghirdetett 8 db lakás mindegyikére érkezett pályázati ajánlat.

A feldolgozást követően megállapításra került, hogy mindegyik lakásra volt érvényes pályázati ajánlat.

A pályázat eredményét a Pályázati felhívásban foglaltak alapján legkésőbb 2022. január 31. napjáig kellett volna kihirdetni, azonban a Bizottság 15/2022.(I.25.) számú határozatában döntött új sorsolás tartásáról, valamint a pályázat elbírálási határidejének 15. munkanappal történő meghosszabbításáról.

Az új sorsolásról, valamint az elbírálási határidő meghosszabbításáról – a pályázat kiírásával azonos módon – hirdetmény útján kaptak tájékoztatást a pályázók.

A bizottsági döntésre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, mint Bonyolító, az eredmény megállapítása érdekében – közjegyző jelenlétében – újabb nyilvános sorsolást tartott 2022. február 2. napján. A sorsolást követően összeállításra került a pályázat első 5 (ahol van első 5) helyezettjeire vonatkozó javaslat.

A pályázat eredményét a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 20/2022. (II.15.) számú határozatával állapította meg.

7. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 86/2021. (XI.30.) számú határozata alapján 2021. december 6. – 2021. január 21. között „LNR-JF/2021. típusú” nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor **a 18. életévet betöltött, de a 36. életévet még be nem töltött, lakással nem rendelkező józsefvárosi fiatalok részére**

A nyertes pályázóval a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítással, költségelvé bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, 10 év határozott időre szóló bérleti szerződést köt, összesen **6 darab bérlakásra**.

A pályázat bontása 2022. január 24. napján megtörtént, ezt követően elkezdődött a pályázati ajánlatok elsődleges feldolgozása.

A pályázati eljárásban megszabott igazolások csatolására vonatkozó határidő 2022. február 14. napjától 2022. február 18. napjáig tartott. A pályázatok elbírálása jelenleg is zajlik.

A pályázat eredményhirdetési határideje legkésőbb 2022. április 25.

8. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 85/2021. (XI.30.) számú határozata alapján 2021. december 6. – 2021. január 21. között „**LNR-KSZ/2021. típusú**” nyílt pályázat került meghirdetésre, **közfeladatot ellátó munkáltatónál dolgozó, lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére.**

A nyertes pályázóval a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítással, költségelví bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, 10 év határozott időre szóló bérleti szerződést köt, összesen **5 darab bérlakásra.**

A pályázat bontása 2022. január 24. napján megtörtént, ezt követően elkezdődött a pályázati ajánlatok elsődleges feldolgozása.

A pályázati eljárásban megszabott igazolások csatolására vonatkozó határidő 2022. február 14. napjától 2022. február 18. napjáig tartott. A pályázatok elbírálása jelenleg is zajlik.

A pályázat eredményhirdetési határideje legkésőbb 2022. április 25.

9. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 87/2021. (XI.30.) számú határozata alapján 2021. december 6. – 2021. január 21. között „**LNR-ID/2021. típusú**” nyílt pályázat került meghirdetésre, 5 db. felújítandó önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadására vonatkozóan, a pályázat benyújtásakor **a 65. életévüket betöltött, lakással nem rendelkezők részére.**

A nyertes pályázóval a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítással, költségelví bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, 10 év határozott időre szóló bérleti szerződést köt, összesen **5 darab bérlakásra.**

A pályázat bontása 2022. január 24. napján megtörtént, ezt követően elkezdődött a pályázati ajánlatok elsődleges feldolgozása.

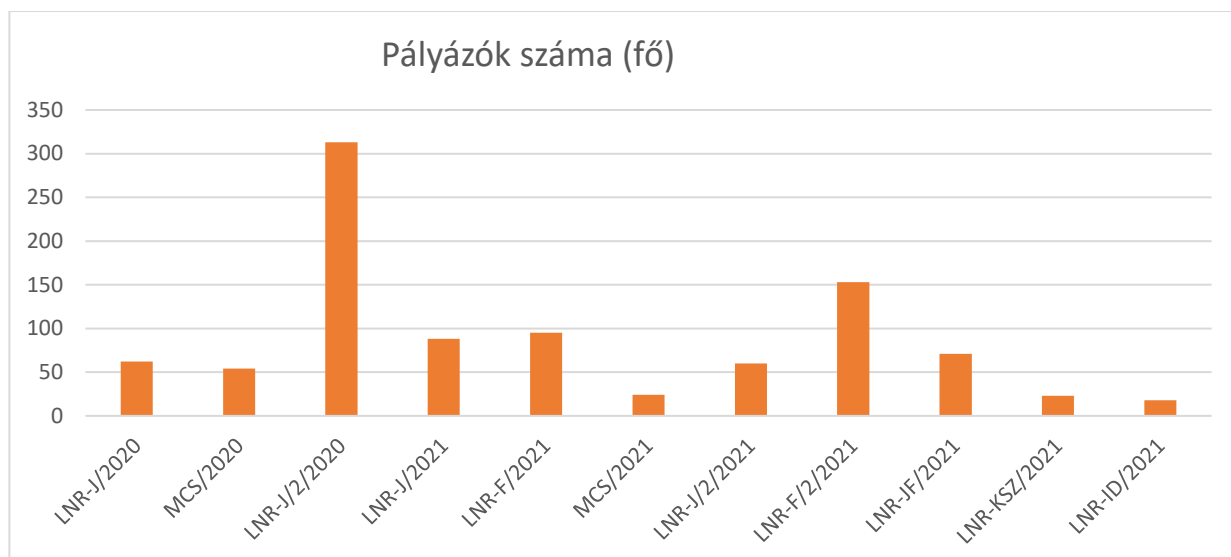
A pályázati eljárásban megszabott igazolások csatolására vonatkozó határidő 2022. február 14. napjától 2022. február 18. napjáig tartott. A pályázatok elbírálása jelenleg is zajlik.

A pályázat eredményhirdetési határideje legkésőbb 2022. április 25.

A 2021-es évben kiírt, összesen 8 db bérlakás pályázat közül az LNR-J/2021, LNR-F/2021, valamint az MCS/2021 típusú pályázat esetén született meg az adott évben a döntés, az LNR-J/2/2021 és az LNR-F/2/2021 típusú pályázat esetében az eljárást érintő határidők miatt 2022. évben került sor az eredmény megállapítására.

Az LNR-JF/2021, LNR-KSZ/2021, illetve LNR-ID/2021. típusú pályázat estében az év végén történő kiírás miatt még nem született meg az eredmény megállapításáról szóló döntés.

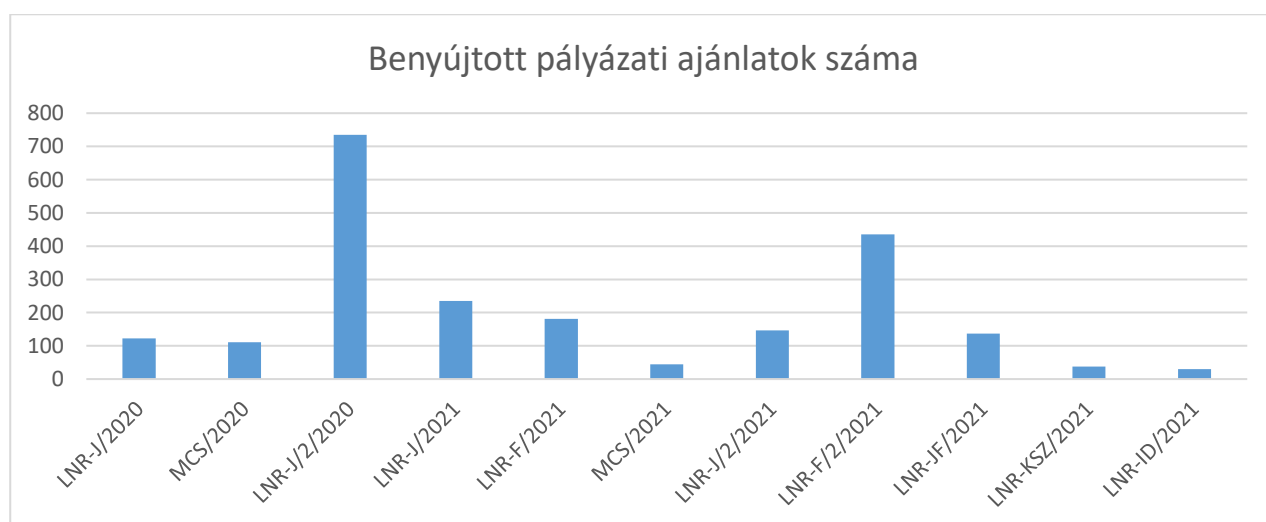
Az alábbi diagramm alapján szembetűnő, hogy az „LNR-J/2/2020” típusú pályázat (amelynek év végi kiírása miatt lebonyolításának nagy része a 2021-es évben történt meg) különös érdeklődést váltott ki a VIII. kerületi lakosok körében. Ennek oka lehet, hogy a korábbi években döntően különböző meghatározott célcsoportok részére kerültek pályázatok kiírására. Ezen pályázatok esetén a pályázaton történő részvétel feltétele lehetett egy meghatározott korhatár elérése, iskolai végzettség, stb.



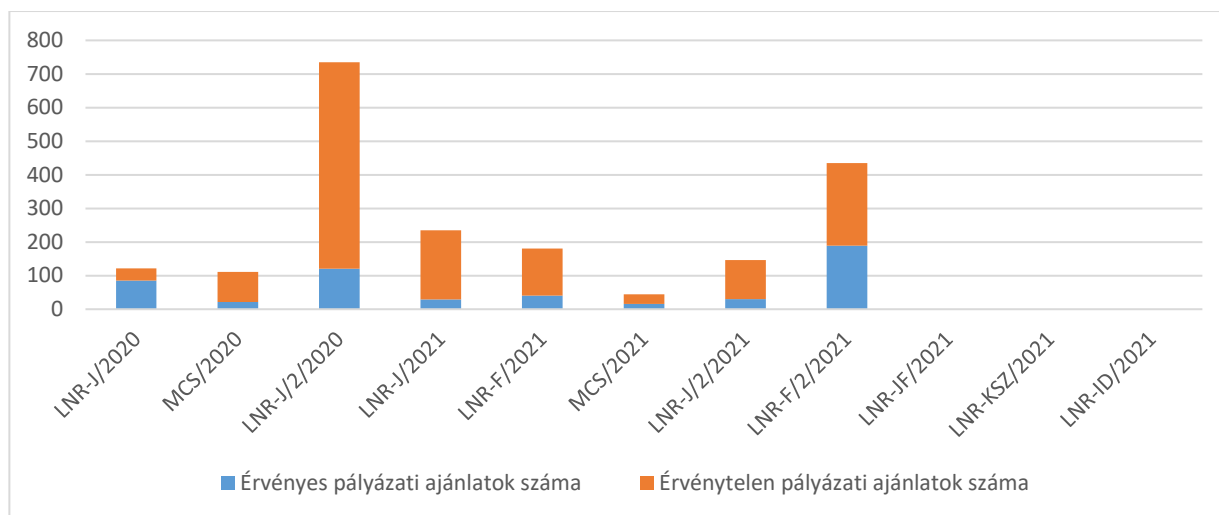
Az **LNR-J/2/2020.** típusú pályázat költségelví lakbér megállapítása mellett került kiírásra, és ezen felül nem volt konkretizálva a pályázók köre, arra korhatár, és jövedelmi viszonyoktól függetlenül nyújthattak be jelentkezést a pályázók.

A 2020-as évben felújított lakásokra nem került pályázat kiírásra, azonban a 2021-es évben kettő darab ilyen típusú pályázatra adhatták pályázók a jelentkezésüket. Ennek következtében a pályázatokon való részvétel arányát tekintve a fent említett, LNR-J/2/2021. típusú pályázaton kívül, a 2021-es évben kiírt, „LNR-F/2021.” típusú, illetve az „LNR-F/2/2021.” típusú, kettő darab felújított lakásokra kiírt pályázatok iránt volt a legmagasabb az érdeklődés.

Tekintettel arra, hogy egy pályázó maximum három lakás megjelölésével nyújthatta be pályázatát, a benyújtott ajánlatok száma a következőképpen alakult:



A lenti diagram ábrázolja, hogy mindegyik pályázat esetében a magas részvételhez képest kirívó azonban az érvénytelen pályázati ajánlatok száma.

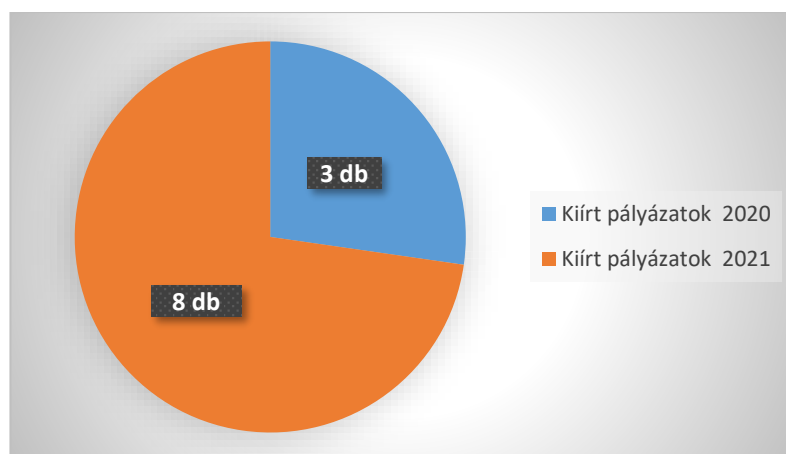


A pályázatokra kiírt lakások tekintetében nem minden esetben érkezett mindegyikre pályázati ajánlat, vagy érvényes pályázati ajánlat.

Főbb érvénytelenségi okok minden pályázat tekintetében:

- pályázó nem felel meg a pályázati részvétellel kapcsolatos feltételeknek
- a pályázó nem csatolta a szükséges igazolásokat
- pályázó elektronikus úton üres jelentkezési lapot küldött be
- a pályázó a jelentkezési lapot hiányosan töltötte ki
- a pályázó a jelentkezési lapon ellentétes nyilatkozatot tett
- pályázó a jelentkezési lapon valótlan adatot közölt
- pályázó nem írta alá a jelentkezési lap valamelyik oldalát
- pályázó jogcím nélkül használ önkormányzati bérlakást
- pályázó nem megpályázható lakásokra adott le jelentkezést

Összességében elmondható, hogy a 2020-as évhez képest jóval több pályázat került kiírásra, amelynek lebonyolítását az újonnan létrejött, Lakáspályázati Csoport végezte.



Mindamellet, hogy több pályázat került kiírásra, ennek következtében természetesen a megpályázható lakások száma is növekedett, ezzel is elősegítve az akár hosszú évek óta üresen álló lakások megfelelő hasznosíthatóságát.

Közzszolgálati lakások:

A közzszolgálati lakásokkal kapcsolatban hozott 2020. évi polgármesteri döntés alapján, a katasztrófavédelem részére biztosított lakások kivételével, amennyiben a lakás bármely okból



megüresedik, a közszolgálati jelleg automatikusan törlésre kerül. Új közszolgálati lakások kijelölésére nem került sor.

A hatályos rendelkezések alapján, amennyiben a bérlő munkaviszony a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt, vagy nyugdíjazás miatt szűnik meg, úgy a tulajdonosnak lehetősége van a bérleti jogviszony rendezésére.

2021. év során 4 db közszolgálati lakással kapcsolatos döntés született, ebből 2 db meglévő közszolgálati lakásba jelölt ki új bérlőt, és 2 db volt közszolgálati dolgozó bérleti jogviszonyának rendezésére vonatkozott.

#### Házfelügyelői lakások:

Házfelügyelői lakások bérbeadására nem került sor, tekintettel arra, hogy nincs üres házfelügyelői lakás, illetve amelyek üresek, azokat a bérbeadás előtt fel kell újítani. A házfelügyelői lakások felújítására vonatkozó közbeszerzési eljárás megindítására 2022. II. negyedévében kerül sor.

#### Minőségi lakáscserék:

Minőségi cserére vonatkozó szabályokat a Képviselő-testület 2020. év során módosította, így 2020. II. felétől új minőségi csere kérelem pályázaton kívüli elbírálására abban az esetben van lehetőség, ha azt valamilyen, orvosilag alátámasztott egészségügyi ok indokolja. Ez az egészségügyi ok jellemzően olyan megbetegedés lehet, amely során a bérlő a lakást képtelen elhagyni, vagy nagy nehézségekbe ütközik az. Azokban az esetekben, amelyekben még a módosítást megelőzően került a kérelem benyújtásra, a benyújtás időpontjában hatályos rendelkezések alapján kell eljárni, azaz a kérelemről, amennyiben az minden előírásnak megfelel, van elfogadott cserelakás, a bérlő rendszeresen fizeti a lakbért és a különszolgáltatási díjakat, nincs vele szemben magatartási probléma, továbbá a cserelakás felújítását vállalja, előterjesztés alapján a tulajdonos dönt. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati lakásállomány összetétele rossz, a kérelmek kielégítése nehézségekbe ütközik. A kérelmek teljesítését hátráltatja továbbá az is, hogy az Önkormányzat épület kiürítési feladatai elsőbbséget élveznek az üres lakásállomány felhasználásakor. A még meglévő 2020 nyaráig benyújtott kérelmeket igyekszünk lezárni.

2021. évben összesen 14 db ilyen jellegű kérelem érkezett, ezek közül még 7 kérelmező nem tett a kérelem benyújtását követően írásos nyilatkozatot a rendelet szabta feltételek vállalásáról. 2021. évben 6 db pályázaton kívüli minőségi lakáscserében született – bizottsági döntést követően – bérleti szerződés. 2021. év során 4 db kérelem esetében született döntés, és 6 db tulajdonosi döntés alapján kötött bérleti szerződés jött létre.

#### Épület kiürítések:

1. A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat 100 %-os tulajdonát képezte a 36194 hrsz. alatt nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23.** számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/A.** szám alatti, 962 m<sup>2</sup> alapterületű kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan, és a 36193 hrsz. alatt nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/B.** szám alatti, 557 m<sup>2</sup> alapterületű kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, amelyek társasházak voltak.

A Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/A szám alatti épületben összesen 29 db lakás volt, amelyből – az épület kiürítésének megkezdése előtti állapot szerint – 9 db lakás üres, 19 db lakásbérlő által lakott és 1 db lakás – szintén lakott – krízislakás volt.

A Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/B szám alatti épületben összesen 8 db lakás volt, amelyből – az épület kiürítésének megkezdése előtti állapot szerint – 4 db lakás üres, 3 lakásbérlő által lakott és 1 db lakás a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermejkölési Központ által működtetett LÉLEK-program keretében volt hasznosított.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 672/2019. (VI.24.) számú határozatában döntött a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/A. és Tömő utca 23/B. szám alatti lakóingatlanok nyilvános pályázaton történő értékesítéséről. Az ingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot a

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 849/2019. (VIII.12.) számú határozatában érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, egyúttal megállapította, hogy a kiírt pályázat nyertese a Futureal New Ages Kft.

A 2019. szeptember 30. napján kelt adásvételi előszerződés alapján az Önkormányzat köteles volt az épületet legkésőbb 2021. szeptember 30. napjáig kiüríteni, a bérlőket cserelakásban elhelyezni, vagy a bérleti jogviszonyukat közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében megszüntetni.

Az Önkormányzat az ingatlan kiürítésével kapcsolatos feladatokkal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t bízta meg.

A kiürítés során mind a 15 bérlő elhelyezésre került az általa kiválasztott és birtokbaadás előtt felújított önkormányzati lakásba. Az épület kiürítése határidejre megtörtént, az adásvételi szerződés a felek között létrejött, az épületek a vevő részére átadásra kerültek.

2. A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 35.** szám alatti, 34921. hrsz. alatt nyilvántartott 383 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan.

A Budapest VIII. kerület, Víg utca 35. szám alatti épületben összesen 5 db nem lakás célú helyiség, 5 db lakás és 1 db közszolgálati lakás található. Az 5 db lakásból egy üres állapotú, 4 db bérlő által lakott és az 1 db közszolgálati lakás szintén lakott állapotú.

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester a 160/2021. (III.25) számú határozatában döntött a Budapest, VIII. kerület, Víg utca 35. szám alatti lakóingatlan nyilvános pályázaton történő értékesítéséről.

Az ingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot a 279/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés alapján, Pikó András polgármester érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, egyúttal megállapította, hogy a kiírt pályázat nyertese EDIX-TRADE Kft. lett.

A 2021. május 31. napján kelt adásvételi előszerződés alapján az Önkormányzat köteles az épületet legkésőbb 2022. november 30. napjáig kiüríteni, a bérlőket cserelakásban elhelyezni, vagy a bérleti jogviszonyukat közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében megszüntetni.

Az Önkormányzat az ingatlan kiürítésével kapcsolatos feladatokkal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t (továbbiakban: JGK Zrt.) bízta meg. A fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében, a JGK Zrt. a tárgyi épületben lakó bérlőkkel - a használati jogosultságok megnyugtató rendezésének céljából tárgyalásokat folytatott. A tárgyalások elsődleges célja cserelakások biztosítása volt.

Bérlőkkel a megfelelő csere lakások kiválasztása sikeresen megtörtént, a cserelakások bérbeadására vonatkozó döntések megszülettek.

A cserelakások felújítására vonatkozó közbeszerzési eljárás 2021. évben kiírásra került, az eljárás lezárásra került, a lakások felújítása 2022. évben fejeződik be. A felújítást követően történik meg a bérlőkkel a bérleti szerződések megkötése, majd az átköltöztetésük.

3. A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 100%-os tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30.** szám alatti, 34792. hrsz-ú, 565 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű, összközműves ingatlan.

A tárgyi önkormányzati lakóingatlanban összesen 4 db nem lakás célú üres helyiség és 18 db lakás található. Az 18 db lakásból 8 üres állapotú, 8 db bérlő által lakott és 2 jogcím nélküli lakáshasználó által lakott állapotú.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 250/2022. (X. 13.) számú határozatában döntött az épület kiürítéséről, 318/2021. (XI.03.) számú határozatában döntött a tárgyi épület nyilvános pályázaton történő értékesítéséről.

A tárgyi önkormányzati lakóingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot a Képviselő-testület 14/2022. (I. 20.) számú határozatával érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, egyúttal megállapította, hogy a kiírt pályázat nyertese REALTONE Kft. lett.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében a Lakásgazdálkodási Iroda megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületekben lakókkal, és a meghallgatások során úgy nyilatkoztak, hogy a lakásra fennálló határozatlan vagy határozott idejű lakásbérleti jogviszonyukat közös

megegyezéssel, másik, beköltözhető állapotú cserelakás bérbeadása mellett kívánják megszüntetni.

Bérlőkkel a megfelelő cserelakások kiválasztása 4 esetben sikeresen megtörtént, 1 bérlő esetében nem került sor cserelakás felajánlására, tekintettel arra, hogy a bérlő magántulajdonú ingatlannal rendelkezik. További 3 bérlő esetében is megkezdődtek, illetve folytatódnak a tárgyalások, 2 lakáshasználó vonatkozásában szintén elindultak az intézkedések az elhelyezésük megnyugtató rendezése érdekében. A bérleti jogviszonyok megszüntetéséről, és a bérlők elhelyezéséről a döntések 2022. év elején születnek meg, illetve indul meg a cserelakások felújítására vonatkozó közbeszerzési eljárás, amely során a tényleges felújítások megtörténnek.

A cserelakások felújítását követően a fenti döntésekre hivatkozva lesz majd lehetséges a bérleti szerződések megkötése, amire várhatóan csak a jövő évben II. felében kerül majd sor.

4. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100%-os tulajdonát képezi a, Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 37. szám alatti, 34951 hrsz-ú, 450 m<sup>2</sup> alapterületű telken álló lakóépület.

A tárgyi önkormányzati lakóingatlanban összesen 2 db nem lakás célú üres helyiség és 9 db lakás található. A 9 db lakásból 5 üres, 3 db bérlő által lakott és 1 jogcím nélküli lakáshasználó által lakott.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 251/2021. (X.13.) számú határozatában döntött a tárgyi épület értékesítésére kiírt nyilvános pályázaton történő értékesítéséről szóló 54/2021. (VII.14.) számú határozatának visszavonásáról és az épület kiürítésének folytatásáról.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében a Lakásgazdálkodási Iroda megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületekben lakókkal, és a meghallgatások során úgy nyilatkoztak, hogy a lakásra fennálló határozatlan vagy határozott idejű lakásbérleti jogviszonyukat közös megegyezéssel, másik, beköltözhető állapotú cserelakás bérbeadása mellett kívánják megszüntetni.

Bérlőkkel a megfelelő cserelakások kiválasztása 2 esetben sikeresen megtörtént, 1 bérlő esetében nem került sor cserelakás felajánlására, tekintettel arra, hogy a bérlő ingatlan magántulajdonnal rendelkezik. A bérleti jogviszonyok megszüntetéséről, és a bérlők elhelyezéséről a döntések 2022. év elején születnek meg, illetve indul meg a cserelakások felújítására vonatkozó közbeszerzési eljárás, amely során a tényleges felújítások megtörténnek.

A cserelakások felújítását követően a fenti döntésekre hivatkozva lesz majd lehetséges a bérleti szerződések megkötése, amire várhatóan csak a jövő évben kerül majd sor.

5. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100%-os tulajdonát képezi a, Budapest VIII. kerület, Szigony u. 39. szám alatti, 36204 hrsz-ú, 479 m<sup>2</sup> 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 1 db lakás bérlős.

Az épület kiürítéséről a Képviselő-testület 572/2022. (X. 21.) számú határozatában döntött, tekintettel az épület rossz állapotára. Az épület a Semmelweis XXI. Projekt részét képezi.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében a Lakásgazdálkodási Iroda megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületekben lakókkal, és a meghallgatások során úgy nyilatkoztak, hogy a lakásra fennálló határozatlan vagy határozott idejű lakásbérleti jogviszonyukat közös megegyezéssel, másik, beköltözhető állapotú cserelakás bérbeadása mellett kívánják megszüntetni. A bérleti jogviszonyok megszüntetéséről, és a bérlők elhelyezéséről a döntések 2022. év elején születnek meg, illetve indul meg a cserelakások felújítására vonatkozó közbeszerzési eljárás, amely során a tényleges felújítások megtörténnek.

A cserelakások felújítását követően a fenti döntésekre hivatkozva lesz majd lehetséges a bérleti szerződések megkötése, amire várhatóan csak a jövő évben kerül majd sor.

### Egyéb, egyedi feladatok:

A tárgyévben mindösszesen 341 db különböző okirat – szerződés, egyéb bérbeadói nyilatkozat és megállapodás – került elkészítésre és aláírásra, amelyek a 2020 évi adatokhoz viszonyítva, típusonként az alábbiak szerint látszanak:

	2020. év	2021. év
<b>Bérbeadói nyilatkozat</b>	108	60
<b>Bérleti szerződés</b>	326	254
<b>Használati megállapodás</b>	6	12
<b>Megállapodás</b>	15	15
<b>Mindösszesen:</b>	<b>455</b>	<b>341</b>

Az aláírt okiratok szám szerinti csökkenésének oka többek közt abból adódik, hogy az új rendelet hatálybalépését követően kevesebb bérbeadói nyilatkozat elkészítésére volt szükség.

### Önkormányzati bevételek bemutatása

	2021. terv Ft	2021. tény Ft
Lakbér jellegű bevételek		
Lakásbérleti, használati díjbevételek nettó	486 400 000	481 285 000
Lakásbérleti, használati díjbevételek ÁFA	3 600 000	2 990 000
Lakás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos	108 200 000	98 734 000
Lakás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos	1 800 000	2 125 000
Lakás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos	101 400 000	99 139 000
Lakás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos	600 000	658 000
Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel nettó	26 700 000	31 016 000
Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel ÁFA	300 000	201 000
Egyéb bevételek díjbevétel bank kamatok és	10 000 000	13 194 000
Megtérült perköltség lakás	2 600 000	2 566 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás	7 874 000	9 923 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás	2 126 000	2 652 000
<b>Összesen</b>	<b>751 600 000</b>	<b>744 484 000</b>

A lakbér és kapcsolódó díjbevételek 2021. évi előirányzata – a közszolgálati lakásokra előirányzott bérbeszámítás nélkül – 751.600.000,- Ft volt, amelyhez képest az év folyamán összesen 744.484.000,- Ft összegű bevétel realizálódott. A tényleges beszédett bevételek tehát 99%-osan teljesültek.

A beszédettség %-os mutatóit lefelé torzítja, hogy a közszolgálati célra bérbe adott lakások bérlőinek – beruházási megállapodás alapján – az általuk elvégzett, Társaságunk által műszakilag átvett, teljesítésigazolással rendelkező beruházások összegéig nem kell teljesíteniük a lakbér befizetését, mivel azt a lakbér 100 %-áig lelakhatják. 2021. évben 17 bérlő felé történt meg a beruházás bérbeszámításának pénzügyi elszámolása, illetve az Önkormányzat által kiállított pénzügyi utalványrendelet alapján a bérbeszámítás összegének lekönyvelése, mint lakbérbevétel.

A lakbér és kapcsolódó költségszolgáltatási díjak követelésállománya lassú, de folyamatos csökkenést mutat. A 2020. évi záró 1.130.651.430,- Ft (ebből 361 napon túli 1.107.719.489,- Ft) összegű állományhoz képest a 2021. évi záró követelésállomány összege 1.118.605.566,- Ft (ebből 361 napon túli követelés: 1.025.731.733,- Ft).

A követelésállomány tartalmazza a közszolgálati lakásokra – a beruházási megállapodások alapján – meg nem fizetett lakbérhátralékokat is.

Tekintettel arra, hogy a 2020. évi behajthatatlan követelések kivezetésére nem született döntés, így ezen követelések kivezetésére megtettük ismételten javaslatunkat, összesen 16.437.357,- Ft összegben. A 2021. évi behajthatatlan követelések kivezetésére is megtettük javaslatunkat, összesen 9.343.404,- Ft összegben. Így a 2020. és 2021. évi javaslatunk mindösszesen 25.780.761,- Ft összegekről szólt.

#### Bérlővédelmi program:

A Józsefvárosi Önkormányzat – annak érdekében, hogy biztonságos, hosszú távú és méltányos segítséget nyújtson az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőinek – bérlővédelmi- és otthon-felújítási programot indított. A bérlővédelmi program részeként 2017. március 13. napjától új támogatási típus került bevezetésre annak érdekében, hogy az Önkormányzat minél jobban segítse a nehéz anyagi körülmények között élőket.

A hátralékkiegyenlítő támogatás az önkormányzati bérlakásokban élő, a lakbér-, lakáshasználati és kapcsolódó külön szolgáltatási díjat felhalmozó, részletfizetési megállapodásban foglaltakat maradéktalanul teljesítő, az együttműködést és fizetési készséget bizonyító bérlők vagy jogcímnélküli lakáshasználók támogatását szolgálja. A támogatással a részletfizetési megállapodás alapján az elmaradás 49%-ának megfizetése alól mentesülnek a kerületi családok azáltal, hogy ezt az összeget az Önkormányzat támogatásként biztosítja. Ez a fizetési könnyítés nagy segítség lehet az elmaradásukat jórészt már visszafizető személyek és családok részére, a megállapított támogatás lakbérbevételé alakul át, lakbérjótáirás formájában. A támogatás igénybevételére vonatkozó kérelmet a JSZSZGYK-nál lehet benyújtani.

2021-ben a Hátralékkezelési csoport a hátralékkiegyenlítő támogatás igényléséhez nem adott ki igazolást.

#### Részletfizetési megállapodások:

A Hátralékkezelési csoport 2021. évben 99 db részletfizetési megállapodást kötött, összesen 28.382.977,- Ft összegű lejárt fizetési határidejű tartozásra.

A megkötött részletfizetési megállapodások esetén a JGK Zrt. munkatársai figyelemmel kísérik a befizetések, ha elmaradást észlelnek – akár a tárgyhavi bérlési/használati díjak, akár a részletek tekintetében – felszólító levelet küldenek pontos összeg, illetve az elmaradt hónapok darabszámának megjelölésével. Tekintettel arra, hogy a 2020-ban kiküldött – részletfizetési megállapodás felmondása előtti – felszólítóokban megjelölt fizetési határidőn belül teljesítés 20 db korábban megkötött részletfizetési megállapodás tekintetében nem történt, ezek – egy összegben történő fizetésre való felszólítással – 12.811.814,- Ft összegben felmondásra kerültek.

#### Fizetési halasztások:

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelet 95. § (2) bekezdése szerint a fizetési halasztás alkalmazásáról a költségvetési helyzet és egyéb feltételek függvényében a képviselő-testület külön rendeletben határoz. Tekintettel arra, hogy a 2021. évben ilyen irányú rendelet nem született, így fizetési halasztás alkalmazása nem volt lehetséges.

#### Peres és nemperes és végrehajtási eljárások:

A Hátralékkezelési csoport 2021-ben összesen 36 esetben kezdeményezett lakásbérlési jogviszony felmondására irányuló új eljárást. Figyelembe véve a korábbi időszakban kezdeményezett felmondásra átadott ügyeket, valamint a felmondás szabályszerűségére vonatkozó törvényi szabályozásokat is, a tárgyi évben összesen 37 bérlő esetében került sor a lakásbérlési jogviszony felmondására, és 6 esetben került sor kiürítési és hátralékérvényesítési peres eljárás kezdeményezésére.

23 új esetben – korábban felmondott, vagy lejárt bérleti szerződéssel rendelkező – jogcím nélküli lakáshasználóval szembeni kiürítési és hátralékérvényesítési eljárás kezdeményezésére került sor, míg 16 esetben – összességében 5.042.325,- Ft tőke összegű pénzkövetelésre – fizetési meghagyásos, azaz nemperes eljárás kezdeményezése történt. Jogerős bírósági végzés alapján a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárások száma 2021-ben 27 db, míg a hátralék érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárások száma 24 db volt.

A tárgyévet megelőző időszakban kibocsátott és jogerőre emelkedett fizetési meghagyásokat is figyelembe véve – a pusztán pénzkövetelésre indult – végrehajtási eljárások száma 2021-ben 18 db volt.

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

A végrehajtási lap benyújtását követően, a bíróság végzésben kijelöli a végrehajtót és az ügy iratait megküldi részére a végrehajtási eljárás lefolytatása végett, egyidejűleg tájékoztatva a végrehajtást kérőt. Ezt követően az illetékes végrehajtó, jegyzőkönyvet küld az eljárás kezdetén megfizetendő költségrészről. 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. Ha a kötelezett a megadott határidőn belül ennek nem tesz eleget, akkor az eljáró végrehajtó a Vht. 173. §-a alapján, betérjeszti 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, napi szintű 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 is.

Ugyan jelenleg a lakáskiürítéssel járó végrehajtások, azaz a kilakoltatások kezdeményezése – az akár több hónapig, vagy évig is tartó – peres eljárás lezárását követően született jogerős bírósági végzések alapján történnek, a rendelet 2019. július 5. napjától hatályos módosításai következtében, az újonnan kötött bérleti szerződések esetében nem lesz majd szükség az idő- és költségigényes peres eljárások lefolytatására.

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

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

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

A Magyarország kormánya veszélyhelyzetet hirdetett ki Magyarország egész területére. A veszélyhelyzet során a végrehajtással kapcsolatban az ingatlan kiürítésével kapcsolatban nem lehetett intézkedni, sem birtokbaadásra, sem lakásügyben hozott határozat végrehajtását nem lehet foganatosítani. A határidők a veszélyhelyzet megszűnését követő 15. napon kezdődnek újra. A veszélyhelyzetre tekintettel kilakoltatási moratorium van érvényben, így a 2021. évben kilakoltatásra nem kerülhetett sor.

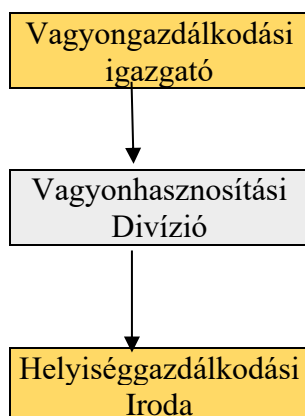
#### **Létszám és költség adatok:**

<b>2021. engedélyezett létszám</b>		<b>2021. átlagos, statisztikai létszám</b>	
összesen	25,5	összesen	21,68

#### **Kompenzáció:**

<b>2021. terv</b>		<b>2021. tény</b>	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	134 981 041	<i>Személyi juttatások</i>	134 268 881
- alkalmazottak bére	114 778 938	- alkalmazottak bére	116 362 690
- megbízási díjak	358 982	- megbízási díjak	226 369
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	19 843 121	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	17 679 822
<i>Dologi kiadások</i>	96 649 673	<i>Dologi kiadások</i>	61 874 139
- beszerzések	5 275 000	- beszerzések	2 848 405
- közüzemi díjak	2 152 500	- közüzemi díjak	2 201 143
- szolgáltatások	81 504 573	- szolgáltatások	56 824 592
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	7 717 600	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>231 630 714</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>196 143 020</b>

### **3. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása**



A nem lakás céljára szolgáló ingatlanokkal kapcsolatosan ellátjuk a bérbevételre irányuló kérelmek, panaszok kiszolgálását mind személyes/telefonos ügyfélfogadással, mind levelezés útján, szükség szerint azokat a tulajdonos elé terjesztjük döntéshozatalra. A döntés alapján megkötjük a szerződéseket, megállapodásokat, nyilvántartásunkon a változásokat átvezetjük, szükség esetén a társirodákkal, intézményekkel együttműködünk.

A tulajdonos döntésének megfelelően pályázatokat bonyolítunk le. A bérlők számára kiszámlázzuk a bérleti díjakat, folyószámláikat kezeljük, nem fizetés esetén megtesszük a szükséges intézkedéseket a hátralék rendezése, behajtása, a helyiség kiürítése érdekében. Az Önkormányzat részére megküldjük a bevételekről, Áfáról szóló jelentéseket, analitikát. Javaslatokat teszünk az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok hasznosítására.

Az iroda 1.569 db önkormányzati tulajdonú helyiség, 21 db telek, 12 db üzemi épület, és egyéni gépkocsi-beállós rövid vagy hosszútávú hasznosításával foglalkozik. Az 1569 db helyiségből 1533 db helyiség hasznosítható, 36 db helyiség az Önkormányzat, intézményei és gazdasági társaságai használatába van átadva.

#### **Önkormányzati bevételek bemutatása**

Helyiségbérleti díjhoz kapcsolódó bevételek	2021. terv	2021. tény
Helyiségbérleti és használati díjbevétel nettó	514 173 000	490 604 000
Helyiségbérleti és használati díjbevétel ÁFA	138 827 000	132 383 000
Helyiségbérbeadás +részletfizetés késedelmi kamatok	8 500 000	2 921 000
Telek és egyéb dologbérleti díjbevétel nettó	20 866 000	40 385 000
Telek és egyéb dologbérleti díjbevétel ÁFA	5 634 000	10 905 000
Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés	11 023 000	9 564 000
Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés	2 977 000	2 558 000
Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos	7 874 000	7 440 000
Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos	2 126 000	2 000 000
Fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés nettó	2 606 200	1 969 000
Fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés ÁFA	704 184	532 000
Megtérült közjegyzői, végrehajtási díjak	500 000	1 901 000
Szerződés kötési díj	1 000 000	2 085 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel	1 575 000	1 943 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel	425 000	525 000
Bérleti díj közös ktsg. és üzemelt.ktsg. nettó	11 811 000	19 438 000
Bérleti díj közös ktsg. és üzemelt.ktsg. ÁFA	3 189 000	5 248 000
<b>Összesen</b>	<b>733 810 000</b>	<b>732 398 000</b>



A helyiség bérleti díj és kapcsolódó díjbevételek 2021. évi előirányzata – a bérbeszámítások nélkül – 733.810.000,- Ft volt, amelyhez képest az év folyamán összesen 732.398.000,- Ft összegű bevétel realizálódott. A tényleges beszédett bevételek tehát 99,8%-osan teljesültek.

A 2021-es évben a COVID-19 járvány és az ahhoz kapcsolódó kormányzati intézkedések határozták meg jelentősen a helyiségbérbeadási tevékenység működését. A Kormány rendelete alapján a 2021-es év február-júniusi időszakában így cca. nettó 50 millió forint értékben nem keletkezett előírásuk a bérlőknek. Ezen felül jelentős számban mondtak fel bérleti szerződéseket az ügyfelek.

Az előirányzattól jelentősen elmarad a helyiségbérbeadás + részletfizetési késedelmi kamatok összege, amelynek oka, hogy a tervezettnél kevesebb részletfizetési megállapodás került megkötésre. Ezen felül a Telek és egyéb dologbérleti díjbevételek a várt bevételt meghaladták, amelynek oka, hogy előre nem látható, rövid idejű bérleti szerződések kerültek megkötésre telkek bérbeadására, amelyek plusz bevételt jelentettek.

Az előirányzathoz képest jelentősen nagyobb összegben térültek meg a közjegyzői és végrehajtási díjak, amelynek oka, hogy a végrehajtások a járványhelyzethez képest a vártnál jobban alakultak.

A szerződéskötési díjak alakulása az előirányzatot azért haladták meg jelentősen, mert egy nagyobb összegű, bérleti jog átruházásából eredő és előre nem kalkulálható bevétel keletkezett.

A továbbszámolt díjak megnövekedésének oka a közüzemi díjak emelkedésének tudható be.

A közös, illetve üzemeltetési költségek összegének eltérése az előirányzattól az újonnan kötött, valamint a lejáró szerződések meghosszabbításából ered.

Közvetett kedvezményben a 2021-es évben a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 301/2021. (XI.03.) számú határozata alapján bérleti díj fizetési kedvezményben részesült 12 db civil szervezet, összesen nettó 35.495.496,- Ft összegben, az alábbiak szerint:

Sorszám	Szervezet neve	pénzügyi kedvezmény/év Ft-ban
1	Art' Harmony Szabadművészeti Társaság	2 743 080
2	Budapest Józsefvárosi Református Egyházközösség	4 270 920
3	Magyar Goju-Kai Szövetség	3 194 940
4	Moravcsik Alapítvány	9 752 868
5	Nagycsaládosok Józsefvárosi Egyesülete	1 228 800
6	Reményi Ede Cigányzenész Egyesület	628 800
7	Szakja Tasi Csöling Buddhista Egyesület	4 690 200
8	Új Világ Egyesület	785 040
9	Józan Babák Egyesület	1 284 576
10	Társak a Teleki Térért Egyesület	2 068 272
11	Fiatal Üvegművészek Egyesülete	785 760
12	Szigony-útitárs a Komplex Pszicho-szociális Rehabilitációért Közhasznú Nonprofit Kft.	4 062 240
	<b>Összesen</b>	<b>35 495 496</b>

A 2021. év során a 2019. évi behajthatatlan követelések leírására volt lehetőség 31.015.788,- Ft + 5.167.722,- Ft ÁFA összegben.

A 2020-as évre vonatkozó leírási javaslat nem került elfogadásra.

A 2021-re összesen 173.778.358,- Ft összegű behajthatatlan követelés kivezetésére adtunk javaslatot. A kerületben két nagy, funkcióját tekintve a szokásos hasznosítástól eltérő ingatlan (Práter u. 11-17. és Dugonics u. 21.) szám alatti ingatlanok bérbeadására került sor 2021. évben. Ezek oktatási célra bérbe adott ingatlanok. Utóbbi esetében a bérleti szerződés 2021. augusztus 31. napjával megszűnt, de a költségvetési terv ennek megfelelően került meghatározásra, a bevételek ennek megfelelően valósultak meg. A Práter utcai ingatlan hasznosításából 2022. évben is stabil, kiszámítható befolyó bevétel várható.

Önkormányzat intézményi bevételei:

Intézményi bevételek	2021. terv	2021. tény
Práter iskolaépület bérleti díja nettó	23 622 000	23 946 000
Práter iskolaépület bérleti díja ÁFA	6 378 000	6 465 000
Práter iskolaépület továbbszámlázás nettó	18 713 000	11 193 000
Práter iskolaépület továbbszámlázás ÁFA	5 052 000	3 022 000
Dugonics u-i iskolaépület bérbeadása nettó	16 929 000	17 133 000
Dugonics u-i iskolaépület bérbeadása ÁFA	4 571 000	4 626 000
<b>Összesen</b>	<b>75 265 000</b>	<b>66 385 000</b>

Egyéb, egyedi feladatok:

2021-ben előterjesztés készült a tulajdonosi jogkör gyakorlója felé. Az előterjesztések 49 alkalommal üres helyiség bérbeadására, 2 alkalommal bérleti jog átruházására, 28 alkalommal pályázat kiírására, 66 esetben pedig egyéb célból (bérbeszámítás, székhely bejegyzéshez, pályázattal kapcsolatos döntés stb.). Gépkocsi-beálló és garázs bérbevétele kapcsán 16 db szerződést kötöttünk. Az előterjesztésekből 80 db esetében a veszélyhelyzet idején a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester döntött, 81 alkalommal a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság.

A döntések eredményeként 73 db bérleti szerződés került megkötésre, ebből 11 db gépkocsi-beállóra. A vonatkozó képviselő-testületi határozat alapján kedvezményes bérleti szerződést 38 alkalommal kötött az Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Létszám és költség adatok:

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	8	összesen	6,96

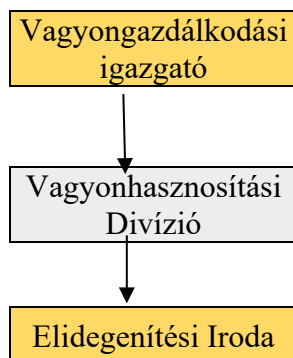
Kompenzáció:

2021. terv		2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	46 428 978	<i>Személyi juttatások</i>	43 808 861
- alkalmazottak bére	39 314 786	- alkalmazottak bére	43 808 861
- megbízási díjak	358 982	- megbízási díjak	72 656
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	6 755 210	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 782 957
<i>Dologi kiadások</i>	33 487 071	<i>Dologi kiadások</i>	21 802 154
- beszerzések	1 390 000	- beszerzések	610 399
- közüzemi díjak	924 500	- közüzemi díjak	1 120 719
- szolgáltatások	29 644 571	- szolgáltatások	20 071 036
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 528 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>79 916 049</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>65 611 015</b>

A terv/tény adatok közötti eltérés okai:

A személyi jellegű kiadások a tervezett szinthez képest kis mértékben maradtak el. Ennek oka, hogy jelenleg 1 db betöltetlen álláshely van.

#### 4. Elidegenítés



Az önkormányzat tulajdonában álló lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, felépítmények bérlők részére a Lakástörvény rendelkezései alapján, vagy üresen versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítésével kapcsolatos feladatokat látjuk el. A beérkezett kérelmek esetében szükség szerint a tulajdonos részére előterjesztést készítünk, eladási ajánlatot küldünk, lebonyolítjuk a nyilvános versenyeztetési eljárást, adásvételi szerződést kötünk, megkeressük az elővásárlási jog jogosultakat, intézkedünk az ingatlan-nyilvántartás felé a tulajdonjog változás bejegyzése érdekében.

Részletfizetéssel, tulajdonjog fenntartással, függőben tartással kötött szerződések, adásvételi előszerződések, valamint beépítési kötelezettséggel kötött szerződések esetében elkészítjük a számlákat, vezetjük a folyószámlát, az elmaradt teljesítések esetén a vételárhátralék rendezése, a beépítési kötelezettség teljesítése, szankcionálása iránt intézkedünk, megindítjuk a szükséges jogi eljárásokat, vagy javaslatot teszünk a tulajdonos részére. A bevételekről, változásokról Áfáról a havi jelentéseket elkészítjük a tulajdonos részére.

#### Önkormányzati bevételek bemutatása

Elidegenítési bevételek (a táblázat nem tartalmazza az egyedi szerződéseket)	2021. terv	2021. tény
Lakásértékesítés bevétele egyösszegű	45 000 000	66 429 000
Lakásértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése	100 000 000	98 601 000
Lakásértékesítés részletfizetéses kamattörlesztése	13 000 000	9 988 000
Árverések lakás	283 000 000	477 305 000
Helyiségértékesítés bevétele (bérlőknek+20M alatti üres)	625 000 000	790 209 000
Helyiségértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése	8 000 000	32 967 000
Helyiségértékesítés részletfizetéses kamattörlesztése	800 000	704 000
Árverések helyiség (üres)	77 000 000	124 238 000
Helyiségértékesítés részletfizetés ÁFA	1 300 000	902 000
Szerződéskövetésből befolyó kötbér bevétel	10 000 000	68 380 000
<b>Összesen</b>	<b>1 163 100 000</b>	<b>1 669 724 000</b>

<b>Egészházas, illetve telek eladások</b>	2021. terv	2021. tény
Dobozi u. 13. sz. alatti üres telek értékesítése	71 654 000	
Dobozi u. 13. sz. alatti üres telek értékesítése - ÁFA	19 346 000	
Karácsony Sándor u. 29. sz. alatti üres telek értékesítés	103 543 000	
Karácsony Sándor u. 29. sz. alatti üres telek értékesítés - ÁFA	27 957 000	
Kőrös u. 15. tulajdoni hányad értékesítése	100 000 000	
Mátyás tér 2. sz. alatti épület értékesítése Szondy	86 000 000	
Szerdahelyi u.3. sz. alatti ing.értékesítése (épület, de üres) Szondy	85 000 000	85 000 000
Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése	78 740 000	
Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése - ÁFA	21 260 000	
Tömő u. 23/A és Tömő u. 23/B ingatlanok értékesítése	344 742 000	344 742 000
<b>Összesen</b>	<b>938 242 000</b>	<b>429 742 000</b>

A táblázatokból olvasható, hogy a tervezett bevételek teljesültek, a terv 2.101.342.000,- Ft volt, az elért bevétel pedig 2.099.466.000,- Ft. Az éves teljesítés a tervhez képest 99,9 %-os volt.

A táblázatban szereplő tételek mellett a Víg u. 35. szám alatti épület értékesítése kapcsán 67.900.000 Ft összeg folyt be az Önkormányzathoz, amely foglalo címén érkezett, és csak az épület adásvételi szerződésének megkötésekor aktiválható, és képez tényleges bevételt az Önkormányzat számára. Addig az összeg külön kezelendő, fel nem használható.

A 2021. évben összesen 81 db ingatlan került értékesítésre, melyet az alábbi táblázat szemléltet:

<b>Megnevezés</b>	<b>bérlős</b>	<b>árveréses</b>	<b>üres</b>
lakás	16	35	0
helyiség	7	15	5
épület	0	0	3
<b>Összesen:</b>	<b>23</b>	<b>50</b>	<b>8</b>

Továbbra is kiemelkedően magas szinten teljesültek az árverési bevételek. Az árverési bevételek a tervhez képest lakások esetében 168,6 %-os, helyiségek esetében 161,3 % szinten teljesültek.

2021. évben 4 db elektronikus árverés került kiírásra. Az árverésen meghirdetett és értékesített ingatlanok megoszlását a következő táblázat tartalmazza.

<b>Megnevezés</b>	<b>Meghirdetett ingatlanok száma (db)</b>	<b>Értékesített ingatlanok száma (db)</b>
lakás	36	35
helyiség	29	15
<b>Összesen:</b>	<b>65</b>	<b>50</b>

A Dobozi utca 13. szám alatti telek esetében ingatlan-nyilvántartásbeli eltérések miatt nem került sor pályázat kiírására, ezek az eltérések rendezésre kerültek.

A Karácsony Sándor utca 29., a Szerdahelyi utca 9. és a Kőrös u. 15. szám alatti ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatra nem volt jelentkező, azok eredménytelenül zárultak.

A Mátyás tér 2. szám alatti ingatlan pályáztatására nem került sor. Az Önkormányzat az épületet meg szeretné védeni városépítészeti szempontok alapján. A jövőben erre koncentrálni az hasznosítási javaslat.

A Rákóczi út 65. szám alatti helyiség értékesítésre került 740.300.000,- Ft vételáron, ami a tervben szereplő 550.000.000 Ft-os bevételhez képest 134,6 %-os bevétel többletet eredményezett.

2021. december 31.-i adatok szerint a teljes, Önkormányzat részére fennálló tőketartozás nettó 643.996.822 Ft.

A részletfizetéssel megvásárolt lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárából származó lejárt követelések összege 2021. december 31-én 8.086.327 Ft, amelyből a tőketartozás: 4.626.736 Ft.

Behajthatatlan követelés leírására 2021. év során nem tettünk javaslatot.

**Létszám és költség adatok:**

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	5,75	összesen	5,22

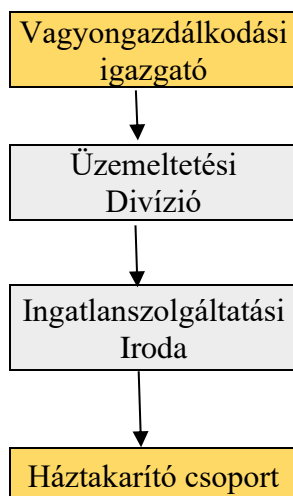
**Kompenzáció:**

2021. terv		2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	34 824 238	<i>Személyi juttatások</i>	29 209 876
- alkalmazottak bére	29 342 052	- alkalmazottak bére	24 962 566
- megbízási díjak	358 982	- megbízási díjak	54 547
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 123 204	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	4 192 763
<i>Dologi kiadások</i>	39 763 071	<i>Dologi kiadások</i>	32 598 418
- beszerzések	1 125 000	- beszerzések	650 202
- közüzemi díjak	719 500	- közüzemi díjak	678 458
- szolgáltatások	36 505 571	- szolgáltatások	31 269 758
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 413 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	
<b>NETTÓ:</b>	<b>74 587 309</b>	<b>NETTÓ:</b>	<b>61 808 294</b>

A terv/tény adatok közötti eltérés okai:

A személyi jellegű kiadások a tervezettől kis mértékben térnek el.

## 5. Háztakarítás:



A feladatot az Ingatlanszolgáltatási Irodához tartozó Háztakarító Csoport végzi. Háztakarítási feladataink az Önkormányzat tulajdonában álló épületek közös területeinek (lépcsőház, kapualj, stb.) napi rendszerességű takarítására és a lakóépületek üzemeltetési feladatainak segítésére terjednek ki. Ezen feladatok a téli időszakban az épület körüli és épületen belüli felületek csúszásmentesítésével, hó eltakarításával egészülnek ki. Mintegy 40 épületben házfelügyelői feladatok ellátására is szükség van, akik a fenti feladatok mellett az épület házirendjének betartásában is közreműködnek.

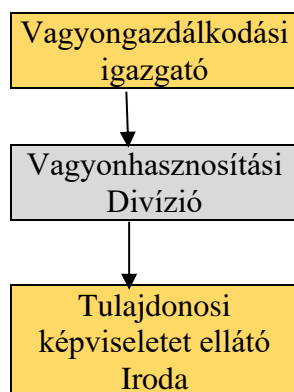
### Létszám és költség adatok:

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	45,5	összesen	36,81

### Kompenzáció:

2021. terv		2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	81 893 372	<i>Személyi juttatások</i>	76 063 356
- alkalmazottak bére	68 088 040	- alkalmazottak bére	67 048 154
- megbízási díjak	358 982	- megbízási díjak	384 336
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	13 446 350	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	8 630 866
<b>Dologi kiadások</b>	8 124 571	<b>Dologi kiadások</b>	8 789 839
- beszerzések	2 275 000	- beszerzések	1 737 182
- közüzemi díjak	882 500	- közüzemi díjak	1 190 796
- szolgáltatások	3 714 071	- szolgáltatások	5 861 860
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 253 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>90 017 943</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>84 853 195</b>

## 6. Társasházi tulajdonosi képviselet



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

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

Jelenleg 769 társasházban és 3 db szövetkezeti épületben, mintegy 2.829 önkormányzati tulajdonú albetét képviseletét látjuk el főállású és külsős munkatársak közreműködésével.

A 2021-es évben 17 fővel vettünk részt a közgyűléseken, ebből 6 fő főállású dolgozó volt és 11 fő megbízási szerződéssel csak a közgyűlésen való részvételt látta el.

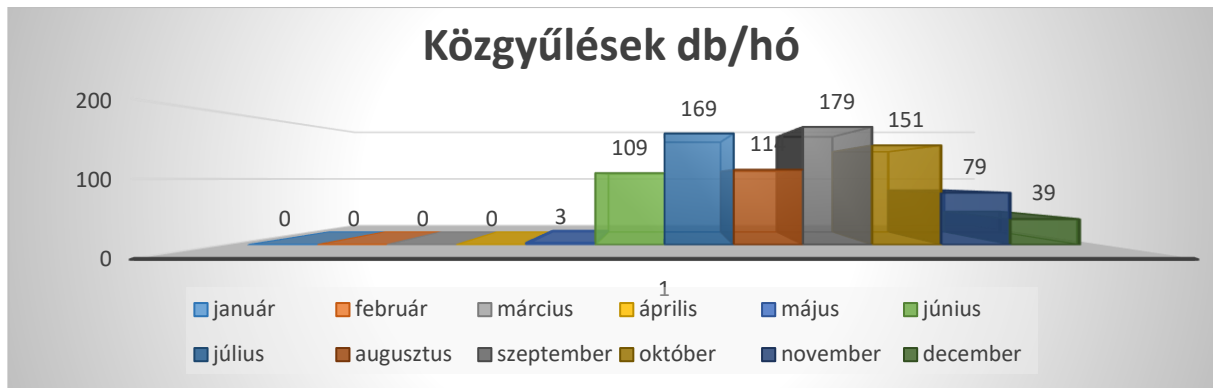
A közgyűlésen résztvevő főállású dolgozók száma nem változott, a külsős munkatársak száma 3 fővel emelkedett a tárgyévben.

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

### Közgyűlések száma:

2021. évben 843 db közgyűlés került megrendezésre. Az év első negyedévében közgyűlés megrendezésére nem került sor. A 2021. évi XCIX. törvény vészhelyzettel összefüggő átmeneti rendelkezések 11. fejezet 22. §-a alapján a beszámoló közgyűlések megtartása 2021. június 1-vel engedélyezésre került. Az elszámoló közgyűlések megtartásának befejezési határideje ez év október 15-re módosult.

Elmondható, hogy a közös képviseletek előnyben részesítik az írásbeli határozathozatal lehetőségét a rendkívüli közgyűlések összehívásával szemben, amely az írásbeli szavazások növekvő számából is látható.



**Jellemző problémák:**

Több esetben egyeztető tárgyalásokat, műszaki szemléket, bejárásokat szervezünk különböző ügyek rendezésére (alapító okirat módosítása, engedély nélküli építkezés, vízóra szerelések szemlézése, 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 Szabályzat módosítás tervezeteinek átolvasása, áttekintése a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, minden esetben írásos véleményezés küldése történik a közös képviselő számára (a törvény betartása, az önkormányzati érdekek érvényesítése céljából). A tavalyi évben ezek száma 53 db volt.

Az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek hatékony képviselője sok esetben csak jogi úton történő érvényesítéssel érhető el. Előző években átlagosan évente 5-10 peres eljárás volt folyamatban. Ezt tudtuk lecsökkenteni éves szinten 7 db-ra. A peres ügyek csökkenő tendenciájának magyarázata: a szakmai felkészültségünk, és a nagyon sok háttér munka.

Irodánk feladatkörébe tartozik az osztatlan közös tulajdonban lévő vagyonrészek elidegenítése, csatolása, hasznosítása ügyében a hatáskörrel rendelkező bizottsági előterjesztés készítése és a bizottsági döntés birtokában, annak végrehajtása. A társasház alapító okirat módosítása, és az ehhez kapcsolódó dokumentumok az önkormányzat nevében aláírja, amennyiben a jogszabályoknak megfelel és az önkormányzat érdekeit nem sérti. 2021-es évben 2 db dokumentum került aláírásra.

**Önkormányzati kiadások bemutatása:**

	2021. évi terv	2021. évi tény
Közös költség keret	578.998.000 Ft	571.745.000 Ft
Felújítási alap	82.400.000 Ft	82.386.000 Ft
Fűtés- és melegvízdíj	8.422.000 Ft	8.319.000 Ft

A költség igény tervezése az évközbéli adatok, közgyűlési döntések alapján került a korábbinál magasabb összegben megjelölésre. A társasházak a korábbiaktól alacsonyabb összegű társasházi pályázati keret miatt több saját forrás biztosításáról hoznak döntést, illetve a fejlesztéseiket, szükség szerint elvégzendő munkákat banki hitel felhasználásával valósítják meg.

**Közös költség fizetés jellemző problémák:**

A társasházi beszámoló megartása a vészhelyzet miatt időben eltolódott az év második felére. A 289/2021. (V.31.) Kormányrendelet alapján a közgyűlések megtartásának határideje 2021. október 15-re változott. A közgyűlési jegyzőkönyvek beérkezése, feldolgozása folyamatos, ugyanakkor a hitelesítés miatt több hónapos csúszással történik. A jegyzőkönyvek tartalmazzák az elfogadott költségvetéseket és a megszavazott (nagyreszt emelkedett) közös költség, felújítási alap, célbefizetés, hiteltörlesztés mértékét. A költségek emelkedésének jellemző oka, hogy a jegyzőkönyvek csak most érkeznek be, valamint a társasházak az épületek felújítására hitelt vesznek fel.



**Létszám és költség adatok:**

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	6,25	összesen	6,27

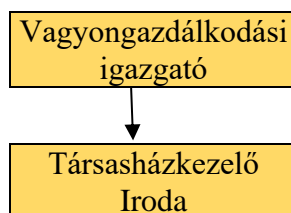
**Kompenzáció:**

2021. terv		2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	41 961 821	<i>Személyi juttatások</i>	43 621 628
- alkalmazottak bére	33 221 209	- alkalmazottak bére	34 638 652
- megbízási díjak	2 758 982	- megbízási díjak	3 124 456
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 981 630	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 858 520
<i>Dologi kiadások</i>	13 012 071	<i>Dologi kiadások</i>	7 524 823
- beszerzések	780 000	- beszerzések	588 213
- közüzemi díjak	604 500	- közüzemi díjak	759 631
- szolgáltatások	10 264 571	- szolgáltatások	6 176 978
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 363 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>54 973 892</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>51 146 451</b>

A terv/tény adatok közötti eltérés okai:

A személyi jellegű kiadások kismértékben meghaladták a tervezett kiadásokat, míg a dologi kiadások ilyen arányban elmaradtak a tervezettől.

## **7. Közös képviselet – piaci feladat**



A közös képviseleti-társasházkezelői tevékenységet 180 db, főként józsefvárosi társasházban lát el a JGK Zrt.. 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; hatásköri eljárások indítása szükség szerint; külső anyagi források felkutatása; éves költségvetés tervezése, javaslattétel a tulajdonosok részére, beszámoló elkészítése. A feladat ellátása során elsősorban piaci érdekek érvényesülnek, a közös képviseleti díjak tekintetében azonban mindenképpen emelés lenne szükséges.

### **Jellemző problémák:**

A tevékenység nem gazdaságos, tekintettel arra, hogy nagy szervezet részeként látja el a tevékenységet a JGK Zrt.. A piac más szereplőivel csak lényegesen magasabb szolgáltatási díj mellett lehetne gazdaságosan ellátni a feladatot, illetve az is befolyásoló tényező, hogy a díjtétel meghatározása nem a tényleges gazdaságossági számítások alapján kalkulált összegben történik, hanem a társasház közgyűlése által elfogadott mértéken. A társasházi tulajdonosok a költségek alacsony összegben tartásában érdekeltek, ami meglátszik a közös költség mértékén, az épület felújítására biztosított összegek meghatározásánál. Utóbbi magatartás az épületek állagának, gépészeti rendszerének elavulásához vezethet. A társasházak a szükséges felújítási munkálatokat lehetőség szerint a legkisebb önerő biztosításával kívánják, így önkormányzati pályázatok számának csökkenése miatt, a külső forrás iránti igény eltolódott a banki hitelek felé.

### **Létszám és költség adatok:**

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	15,5	összesen	14,57

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

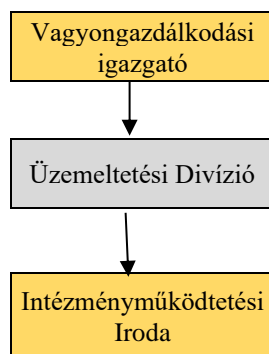
A 2021. évi tervezett bevételek (közös képviseleti díj, ügyviteli díj) összege 97.000.000,- Ft + ÁFA volt, a teljesült bevételek összege pedig 99.582.789,- Ft + ÁFA. Látható tehát, hogy a tevékenység önmagában nem lenne veszteséges, a ráosztott központi, irányítási költségek miatt azonban sajnos 2021-ben is veszteséges volt.

A kiadások a következők szerint alakultak:

<b>2021. terv</b>	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<b><i>Személyi juttatások</i></b>	84 812 861
- alkalmazottak bére	72 145 936
- megbízási díjak	358 982
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	12 307 943
<b><i>Dologi kiadások</i></b>	13 735 071
- beszerzések	1 825 000
- közüzemi díjak	1 682 500
- szolgáltatások	8 674 571
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 553 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>98 547 932</b>

<b>2021. tény</b>	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<b><i>Személyi juttatások</i></b>	81 331 883
- alkalmazottak bére	70 442 635
- megbízási díjak	152 076
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	10 737 172
<b><i>Dologi kiadások</i></b>	9 451 658
- beszerzések	1 586 858
- közüzemi díjak	1 480 030
- szolgáltatások	6 384 770
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>90 783 540</b>

### Intézményműködtetési szakfeladat:



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

Az Intézményműködtetési szervezeti egység fenntartási, épületgépészeti, valamint karbantartási feladatokat lát el a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. telephelyein, a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék intézményeiben, a Napraforgó Egyesített Óvoda tagóvodáiban, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ székhelyén és telephelyein (ide tartoznak a JSzSzGyK üzemeltetésében lévő kerületi általános iskolák tálalókonyhái és ebédlői is), és a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal székhelyén és telephelyein.

A megrendelt munkák sok esetben többszöri kiszállást és több napot vettek igénybe.

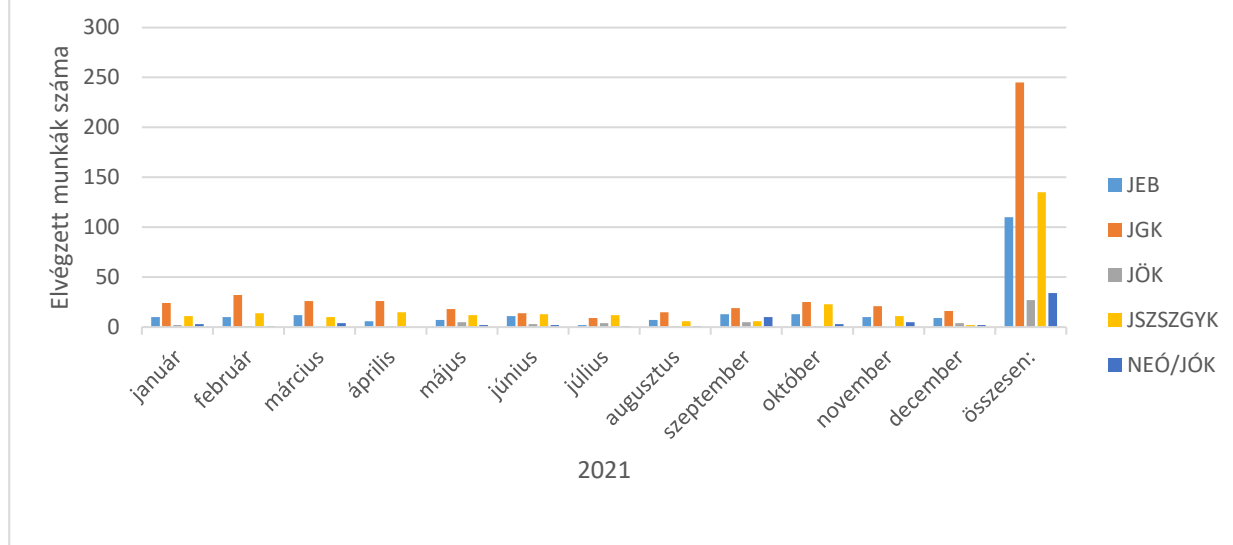
Az Önkormányzat önként vállalt feladatoként az általános iskolák részére biztosítjuk a ballonos vizet.

Az iroda által ellátott karbantartási és egyéb működtetési feladatok – a Józsefvárosi Önkormányzat épületei mellett – összesen 14 db tagóvoda, 7 db bölcsőde, 10 db Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Intézményhez tartozó telephely, 23 db LÉLEK lakás, 15 db krízislakás, 4 db egyéb intézmény (népkonyha, mosoda, családfejlesztés, lakossági tanácsadás), 8 db idősklub és gondozóház, 7 db iskolai konyha, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt 21 db saját telephelyére vonatkoznak.

### 2021. évben megrendelt és elvégzett felújítási, karbantartási munkálatok az intézményekben:

<b>NEO</b> (Napraforgó Egyesített Óvoda) / <b>JÓK</b> (Józsefvárosi Óvodák tagóvodáiban):	<b>34 db</b>
<b>JEB</b> (Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék) intézményeiben:	<b>110 db</b>
<b>JGK</b> (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.) telephelyein:	<b>245 db</b>
<b>JÖK</b> (Józsefvárosi Önkormányzat) telephelyein:	<b>27 db</b>
<b>JSZSZGYK</b> (Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ) telephelyein:	<b>135 db</b>

### Intézményműködtetés: 2021. évi karbantartási munkák



#### Létszám és költség adatok:

2021. engedélyezett létszám	
összesen	14,5

2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	13,07

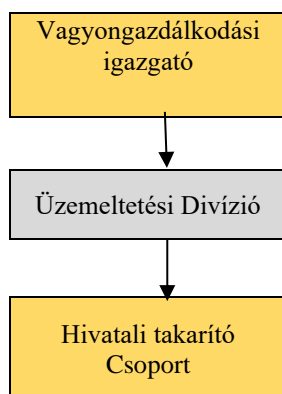
#### Kompenzáció:

2021. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	73 068 163
- alkalmazottak bére	62 333 590
- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	10 734 573
<i>Dologi kiadások</i>	21 340 333
- beszerzések	4 926 666
- közüzemi díjak	1 380 000
- szolgáltatások	13 763 667
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 270 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>94 408 496</b>

2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	67 370 603
- alkalmazottak bére	57 890 462
- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	9 480 142
<i>Dologi kiadások</i>	9 980 826
- beszerzések	2 129 016
- közüzemi díjak	1 115 018
- szolgáltatások	6 736 792
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>77 351 429</b>

A terv és tényadatok közötti eltérést a betöltetlen pozíciók miatti kiadások elmaradása okozza.

### Hivatali takarítás – piaci feladat:



Külön megbízási szerződéssel ellátjuk a Polgármesteri Hivatal épületének napi és évente egyszeri nagytakarítási feladatait. Napi takarítási feladatokon kívül, amelyek a munkaidő előtti és utáni időszakban kerülnek elvégzésre, ügyeletet biztosítunk az épület folyamatos tisztaságának fenntartása, az esetleges balesetek miatt keletkezett szennyeződések eltávolítása érdekében.

### Létszám és költség adatok:

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	13	összesen	11,63

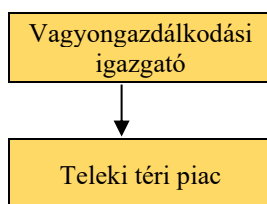
### Bevételi és költségterv (megbízási díj, nem kompenzáció):

A 2021. évi bevételek (megbízási díj a Polgármesteri Hivatallal kötött szerződés alapján) összege 37.400.000-Ft + ÁFA volt, így a tevékenység 2021-ben nyereséges.

A tervezett kiadások a következők szerint alakulnak:

2021. terv		2021. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	24 126 349	<i>Személyi juttatások</i>	25 144 761
- alkalmazottak bére	18 733 842	- alkalmazottak bére	19 405 405
- megbízási díjak	1 800 000	- megbízási díjak	3 155 293
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	3 592 507	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	2 584 063
<i>Dologi kiadások</i>	6 470 000	<i>Dologi kiadások</i>	6 153 020
- beszerzések	3 950 000	- beszerzések	4 359 261
- közüzemi díjak	0	- közüzemi díjak	0
- szolgáltatások	2 320 000	- szolgáltatások	1 271 788
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	200 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	521 971
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>30 596 349</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>31 297 781</b>

## Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok



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

- 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.
- Az Új Teleki téri Piac működtetésével kapcsolatos előterjesztések készítése, a piac működtetésével, karbantartásával kapcsolatos beszerzési, közbeszerzési eljárások lefolytatása, az üzemeltetői, valamint a szakhatóságokkal közösen végrehajtott bérleményellenőrzési feladatok ellátása, szükség esetén szakhatósági ellenőrzés kezdeményezése.
- A Szerdahelyi utca 17-19. szám alatti ingatlan üzemeltetése gépjármű parkolási célra.

### Önkormányzati bevételek bemutatása

<b>BEVÉTEL BRUTTÓ</b>	<b>terv 2021</b>	<b>tény 2021</b>
Bérleti díj	29 374 356 Ft	25 569 506 Ft
Belépési díj	1 600 200 Ft	1 600 200 Ft
Szerződészkötési díj	77 040 Ft	632 399 Ft
Toalett díj	1 150 620 Ft	1 074 420 Ft
Kipakolás	3 336 000 Ft	2 636 872 Ft
<b>BÉRLETI DÍJAK</b>	<b>35 538 216 Ft</b>	<b>31 513 397 Ft</b>
Villany	16 328 730 Ft	11 354 031 Ft
Víz	687 540 Ft	447 359 Ft
Csatorna	983 960 Ft	407 572 Ft
Gáz	3 606 610 Ft	2 580 579 Ft
Hulladék	3 938 020 Ft	3 149 452 Ft
<b>REZSI DÍJAK</b>	<b>25 544 860 Ft</b>	<b>17 938 993 Ft</b>
Termelői asztal havidíj	2 650 000 Ft	2 020 136 Ft
Termelői asztal napidíj	850 000 Ft	1 594 004 Ft
Nyilvános wc	800 000 Ft	805 050 Ft
Parkolás	1 661 160 Ft	1 642 745 Ft
Bérparkoltatás	2 743 200 Ft	2 754 262 Ft
Parkolás napidíj	58 000 Ft	98 500 Ft
Reklámfelület bérleti díj	1 482 000 Ft	762 000 Ft
Ideigl.kitelepülési díj (fenyő,	710 144 Ft	569 976 Ft
Területbérleti díj (Alza, Foxpost, Otp)	0 Ft	1 390 650 Ft
<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>10 954 504 Ft</b>	<b>11 637 323 Ft</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>72 037 580 Ft</b>	<b>61 089 713 Ft</b>

**A 2021. évben realizálódott alacsonyabb mértékű összes bevétel az előzetes tervekhez képest az alábbiakban vázolt okokra vezethető vissza:**

- a 2021. év jelentős részében a J/1 jelű kereskedelmi egység emelt bérleti díjjal még albérleti konstrukcióban működött, a bérbeadásából származó bérleti díj bevétel bérleti jog átruházása miatt azonban a korábban alkalmazott másfélszeres bérleti díjról az alapidjra esett vissza.
- a Covid19 járvány miatt a melegkonyhai büfék, hentesüzletek egy része üzemeltető nélkül maradt, amelyek korábban szintén albérleti konstrukcióban működtek. Üzemeltetés hiányában a bérleti díj ez esetben is visszaesett az alapidjra. (A bérlők több alkalommal is próbálkoztak az üzemeltetéssel, de néhány hónap elteltét követően az albérlők felmondták az albérleti szerződést).
- a jelenleg nem üzemelő (főként nagyfogyasztó kereskedelmi egységek egy része: melegkonyhai büfék, hentesüzlet) mind az elektromos áram, gáz-, víz-, csatornadíjak, hulladék bevételi oldalának csökkenését generálták, az egyébként működő kereskedelmi egységek esetében is a kisebb forgalom miatt csökkent az energiafogyasztás.
- A Szerdahelyi utca 17-19. szám alatti ingatlanon a gépjármű bérparkoltatás kapacitás kihasználtsága folyamatosan 100 százalék közeli volt, a 2021-es évben átlagosan 40-45 db gépjárműnek biztosítottunk parkolási lehetőséget szerződéses jogviszony alapján, de fenn kellett tartanunk a piac vásárlói részére is szabad parkolóhelyeket. E bevételi forrásunkat érintette legkevésbé a kialakult járványhelyzet, az üzemeltetésből származó bevétel stabilnak mondható.
- Az Új Teleki téri Piac csarnoképületében 43 db szolgáltató egység (üzlethelyiség) található, amelyből jelenleg 42 db üzlethelyiség bérbeadott. A kapacitás kihasználása a 2020-as évhez képest nem változott. 1 db üzlethelyiség a piac üzemeltetési feladatainak ellátásához nélkülözhetetlen raktár-, illetve tárolóhelyiséggé szolgált.
- Östermelői asztalokból 18 db áll rendelkezésre, amelynek kihasználtsága többnyire teljes kapacitással állt a vásárlók rendelkezésére. A Covid19 járvány beköszöntevel azonban több (főként időskorú) östermelőnk szüneteltette tevékenységét, emiatt átmeneti bevétel kiesést kellett elkönyvelnünk. E tekintetben 2021. június hónaptól kezdtünk ismételten teljes kapacitás-kihasználtsággal működni, a nyár végeztével (a járványhelyzet újbóli súlyosbodásával azonban ismételten visszaesett a kihasználtság). Östermelőink, kistermelőink havi, vagy napi díjas konstrukcióban bérelhetik a rendelkezésre álló termelői asztalokat.
- A parkoló alapfeladat ellátása, hogy a piacra gépjárművel érkező vásárlók az első órában ingyenesen, utána minden megkezdett órát 500 Ft megfizetése ellenében használhassák a parkolót, vásárlásuk megkönnyítéseként.  
Az üzemeltetési tapasztalatok, és a kapacitás-kihasználtság alapján, 2015. év végén döntött a Képviselő-testület a parkolási díjszabás kiegészítéséről azzal, hogy nem csak az állandó árusok, östermelők és a piac vásárlói részére biztosít parkolási lehetőséget, hanem az egyéb parkolóhelyet igénybe vevők számára is.  
Szintén pozitív hatású a bevételek növelésére, hogy minden év december hónapban sikerült a parkoló területének egy részét bérbe adni fenyőfa árusítás céljára, amely igények már 2021. I. félévében beérkeztek, a terület bérbeadására vonatkozó szerződések már augusztus hónapban megkötésre kerültek, a parkoló mintegy 48 m<sup>2</sup>-es területe december hónapban ismét bérbeadásra került fenyőfaárusítás céljából.
- A 2021. évben a 8 db reklámfelületből 2 db plakáthely (Óriásplakát) került bérbeadásra, társintézmény által használt plakáthely 6 db, teljes kihasználtsággal működött.  
A piac bevételeinek növelése és a minél nagyobb számú vásárló, látogató bevonása érdekében a 2020-as évben célul tűztük ki csomagátvételi pontok létesítését a piaccsarnok Karácsony Sándor utca felőli oldalán. A 2021. évben területbérleti szerződéses jogviszonyban álltunk az Alza.hu Kft-vel, valamint a Foxpost Kft-vel.



### **Kereskedelmi egységek**

Az Új Teleki téri Piac csarnoképületében 43 db szolgáltató egység (üzlethelyiség) található, amelyből jelenleg 42 db üzlethelyiség bérbeadott. A kapacitás kihasználása a 2020-as évhez képest nem változott.

1 db üzlethelyiség (K3 jelű), 18 négyzetméter alapterületű esetében pályázat útján történő újra hasznosításra azért nem került sor, mert jelenleg a piac üzemeltetési feladatainak ellátásához nélkülözhetetlen raktár-, illetve tárolóhelyiségként szolgál.

### ***Termelői asztalok (ős- és kistermelői árusítás)***

Őstermelői asztalokból 18 db áll rendelkezésre, amelynek kihasználtsága többnyire teljes kapacitással állt a vásárlók rendelkezésére. A Covid19 járvány beköszöntével azonban több (főként időskorú) őstermelőnk szüneteltette tevékenységét, emiatt átmeneti bevétel kiesést kellett elkönyvelnünk. E tekintetben 2021. június hónaptól kezdtünk ismételten teljes kapacitás-kihasználtsággal működni, a nyár végeztével (a járványhelyzet újbóli súlyosbodásával azonban ismételten visszaesett a kihasználtság). Őstermelőink, kistermelőink havi, vagy napi díjas konstrukcióban bérelhetik a rendelkezésre álló termelői asztalokat.

### ***Szerdahelyi utcai Parkoló***

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

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

A 2021. évben a parkoló teljes kapacitás-kihasználtsággal működött, azaz 40-45 db gépjármű használta a területet, pusztán szerződéses jogviszony alapján, ezen felül a parkoló szabad kapacitását továbbra is fenn kell tartanunk a piac vásárlói részére. Kizárólag akkor van lehetőségünk új Bérlelővel szerződéses jogviszonyt kialakítani, ha valaki részéről felmondásra kerül a bérleti jogviszony.

### ***Fenyőfa árusítás a piac Szerdahelyi utcai parkolójában***

Szintén pozitív hatású a bevételek növelésére, hogy minden év december hónapban sikerült a parkoló területének egy részét bérbe adni fenyőfa árusítás céljára, amely igények már 2021. I. félévében beérkeztek, a terület bérbeadására vonatkozó szerződések már augusztus hónapban megkötésre kerültek, a parkoló mintegy 48 nm-es területe december hónapban ismét bérbeadásra került fenyőfaárusítás céljából.

### ***Reklámfelületek***

A 2021. évben a 8 db reklámfelületből 2 db plakáthely (Óriásplakát) került bérbeadásra, társintézmény által használt plakáthely 6 db, teljes kihasználtsággal működött.

A piac bevételeinek növelése és a minél nagyobb számú vásárló, látogató bevonása érdekében a 2020-as évben célul tűztük ki csomagátvételi pontok létesítését a piaccsarnok Karácsony Sándor utca felőli oldalán. A 2021. évben területbérleti szerződéses jogviszonyban álltunk az Alza.hu Kft-vel, valamint a Foxpost Kft-vel.

### **Létszám és költség adatok:**

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	11	összesen	15,40

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

**Kompensáció:**

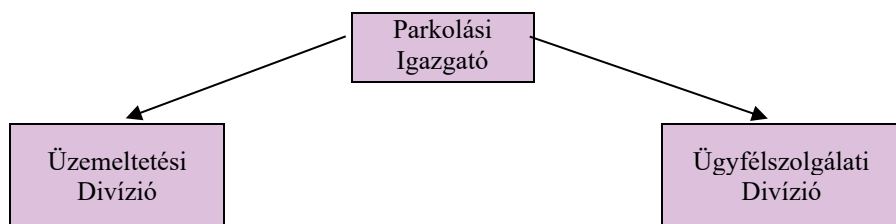
<b>2021. terv</b>		<b>2021. tény</b>	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	46 056 051	<i>Személyi juttatások</i>	68 966 999
- alkalmazottak bére	38 052 022	- alkalmazottak bére	58 398 050
- megbízási díjak	1 200 000	- megbízási díjak	2 317 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	6 804 029	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	8 251 949
<i>Dologi kiadások</i>	75 416 191	<i>Dologi kiadások</i>	23 885 541
- beszerzések	3 636 000	- beszerzések	1 282 475
- közüzemi díjak	25 210 000	- közüzemi díjak	15 169 675
- szolgáltatások	46 190 205	- szolgáltatások	7 433 391
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	379 986	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>121 472 242</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>92 852 540</b>

A személyi juttatások a 2021-es évben bruttó 68.966.999 Ft-os tényleges kiadást jelentettek, szemben a tervezetben szereplő bruttó 46.056.050 Ft-hoz képest. A bruttó 22.910.948 Ft-os eltérés elsődleges oka a személyi és dologi jellegű költségek közötti átrendeződésben keresendő, miszerint a 2021. évben a piac őrzése eredetileg a dologi költségek között került tervezésre, időközben azonban a személyi jellegű költségek között került elszámolásra, tekintettel arra, hogy a feladatot saját munkavállalókkal láttuk el, amely tevékenységhez korábban külső szolgáltatót vettünk igénybe.

A tervezetben szereplő bruttó 75.416.191 Ft összes dologi kiadás helyett realizálódott bruttó 23.886.048 Ft összegű tényleges dologi kiadás eltérésének oka részben a személyi kiadásoknál már vázolt okokra vezethető vissza. Az eltérés másik oka, hogy a Covid19 járvány miatt a melegkonyhai büfék, hentesüzletek egy része üzemeltető nélkül maradt, ezek a kereskedelmi egységek nagyfogyasztóknak tekinthetők főként az elektromos- és gázfogyasztást illetően, így mind az elektromos áram, gáz-, víz-, csatornadíjak, hulladékszállítási költségek vonatkozásában nemcsak a bevételi, hanem a kiadási oldal csökkenését generálták, emellett az egyébként működő kereskedelmi egységek esetében is a kisebb forgalom miatt csökkent az energiafogyasztás.

## Parkolási Igazgatóság

### Szervezeti felépítés



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

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

2021-ben is változatlanul a teljes bevételt a Józsefvárosi Önkormányzat nevében szedték be, és működési kiadásaink is a Józsefvárosi Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés keretében lesznek finanszírozva. A szerződés szerint a Józsefvárosi Önkormányzat minősül közszolgáltatónak, saját nevében szedi be a fővárosi területek parkolási bevételeit is, a Fővárosi Önkormányzatot, mint tulajdonost, a parkolási feltételrendszer biztosításáért a Józsefvárosi Önkormányzat által megfizetett ellenérték illeti meg. A szerződés szerint minden közvetett költség parkolóhely arányában kerül elszámolásra a Főváros és Józsefváros között.

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

<b>Józsefvárosi parkoló automaták száma</b>	<b>192</b>
<b>Fővárosi parkoló automaták száma</b>	<b>61</b>
<b>Összesen</b>	<b>253</b>

### A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

A bevételek tervezése a megelőző évek tapasztalatai, tényszámai, trendjei alapján történt. A tervezett bevételek a már fentebb említett okból (Covid-19) kifolyólag messze elmaradtak a tervezettől a 2021. évben. A kiszabott, és be nem fizetett parkolási pótdíjakat az igazgatóság kintlévőség kezelő kollégái mellett, a megbízott ügyvédi iroda folyamatosan igyekszik jogi úton behajtani, de akadnak behajthatatlan követeléseink is, melyek az ügyfelek fizetésektelenségéből fakadnak (nem rendelkezik vagyonnal, elhalálozott, cég esetén felszámolták).

2020.11.04-2021.05.23-ig díjmentes volt a parkolás az egész országban, díjfizető helyeken. Ebben az utóbbi jelölt időszakban kizárólag a követeléskezelésből, parkolóhelymegváltásból, és chip kártya értékesítésből befolyt összegek tekintetében keletkezett bevétel.

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

2021. évben az önkormányzat parkolási bevételei az alábbiak szerint teljesültek:

Parkolási bevételek terv bruttó	2021. terv		2021. tény	
	Józsefváros	Főváros	Józsefváros	Főváros
érme	185 000 000	59 000 000	132 640 135	32 154 890
kieső parkolási díjak	16 500 000	0	1 780 799	0
kizárólagos várakozóhely megv. díja	11 000 000	0	25 455 003	0
mobilparkolás	730 000 000	180 131 000	393 636 891	80 438 628
pótdíj, fmh, vh.	210 000 000	48 000 000	158 763 191	35 551 588
chip	2 000 000	0	1 788 500	0
parkolási eng., lakossági eng.	7 200 000	0	8 363 503	0
kamat bevétel	10 000	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1 161 710 000</b>	<b>287 131 000</b>	<b>721 025 818</b>	<b>148 145 106</b>

A 2021. évben a folyamatos és zökkenőmentes üzemeltetés biztosítása mellett a Parkolási Igazgatóság legfőbb feladatai, beruházásai az alábbiak voltak:

Az elektronikus ügyintézéshez kapcsolódó ügyfélablak további megújítása, fejlesztése,  
A parkolás ügyintézési rendszerek további fejlesztése a GDPR előírásoknak megfelelően,  
COVID-19 vírus megjelenésével kapcsolatos intézkedések, korlátozások miatt a munkafolyamatok további személyi és tárgyi átszervezése,  
forgalomtechnikai terv felülvizsgálata (2 évenként),  
Akkumulátor beszerzés a parkoló automatákba,  
Vállalkozói szerződésben meghatározott díjak, a COVID-19 vírus miatt elrendelt díjmentes parkolás idejére történő csökkentése,  
Ügyfélszolgálat felújítása,  
PDA készülékek és Zebra nyomtatók beszerzése a parkoló ellenőrök részére,  
SIS Parking Kft-vel történő vállalkozói szerződés felmondása,  
Útburkolati jelek festése, és közlekedési jelzőtáblák kihelyezésével kapcsolatban beszerzési eljárás elindítása, lefolytatása,  
Parkolásinformatikai háttérrendszer üzemeltetésével kapcsolatos közbeszerzési eljárás elindítása, lefolytatása,  
Új ügyvédi iroda (Hargittay és társai Ügyvédi Iroda) megbízása parkolási pótdíjából eredő követelések behajtására,  
A régi ügyvédi irodával (Szalay Tamás Ügyvédi Iroda) a szerződés megszüntetése,  
Józsefvárosi parkolási rendelet módosításával kapcsolatos feladatok végrehajtása.

2021. első öt hónapjában (május 23-ig) díjmentes volt a közterületi parkolás a 80/2021. (II.22.) Korm. rendelet alapján, amely 2021. május 23-án lejárt és nem került meghosszabbításra, így 2021. május 24-től ismét díjfizetés lett az arra kijelölt közterületi parkolás az év hátralévő részében (2021.01.01-je és 2021. 05.23-a között tehát egyáltalán nem volt érmés és mobilbevétele).

Az említett díjmentes időszakban az alábbi intézkedések történtek a Parkolási Igazgatóságnál:

A Kormány határozata következményeképpen ideiglenes jelleggel megszűnt a parkoló ellenőrök tevékenységi körének a szükségessége. Azért, hogy ne kelljen megszüntetni a munkaviszonyukat, a jövedelmük folyamatos és kiszámítható legyen, illetve a díjfizetés újrakezdése esetén, az eredeti működési hatékonyság megvalósíthatóságát alapul véve, a 12 fő határozatlan munkaszerződéssel rendelkező parkoló ellenőrnek, és az 1 fő műszakvezetőnek felajánlásra került a JGK Zrt., Városüzemeltetési Igazgatóságnál utcatakarítói és műszakvezetői beosztás. Ezt mindegyik munkavállaló elfogadta.

A díjfizetés alól mentesített időszakban szükség volt a munkamenetek átszervezésére. Az egyes munkakörök esetében jelentősen csökkentek a munkakörhöz tartozó feladatok, ezért az optimális feladatellátás mellett az éves szabadságok részarányos kiadása vált szükségessé. A parkolóóra karbantartók 2020. november 04-től kezdődően az összes parkolási fizetőautomatát üzemem kívül helyezték, 2021. május 23-ig. A díjmentes időszakban folyamatos karbantartást igényeltek a parkolási fizetőautomaták akkumulátorai, hogy bármikor készen álljanak az újraindításra.

A parkolási díjfizetés díjmentességének időszakára (2020.11.04-2021.05.23.) az összes külső vállalkozó esetében sikerült tárgyalással elérni 40-50 % vállalkozói díjsökkentést, mivel az ő feladataik is lényegesen csökkentek, vagy ideiglenesen szüneteltek.

A Mile Kft. (pénzszámoló gép bérlése), Trezex Kft. (pénzszállítás) 50 % -os díjsökkentést, a SIS Kft (parkolás-üzemeltetési háttér rendszer fenntartása), és a Sessionbase Kft. (informatikai támogató háttér rendszer) esetében pedig 40 % díjsökkentést sikerült elérni.

A követeléskezeléssel foglalkozó munkatársak esetében nem történt érzékelhető munkamennyiség csökkenés, mivel a feladat természeténél fogva a díjfizetés ideiglenes felfüggesztését megelőző időszakban keletkezett ügyekkel foglalkoztak.

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

A parkolójegy kiadó automaták NAV on-line felügyeleti bekötése továbbra is elmaradt, és megvalósítása, egyelőre bizonytalan időpontra tolódott. A halasztást a várható törvény módosítás indokolja, miszerint minden automatát (élelmiszer, autómosó, parkoló, stb.) a jövőben be kell kötni a NAV online felügyeleti rendszerébe. Így a beruházással megvárjuk a pontos paramétereket, amiknek meg kell felelni.

---

#### **Létszám és költség adatok:**

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	39,5	összesen	25,69

A jelentős létszám eltérés oka (fentiekben részletezettek alapján), a fizetőparkolás 5 hónapon keresztül történt szüneteltetése.

### **Kompenzáció:**

<b>2021. terv</b>		<b>2021. tény</b>	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	183 016 796	<i>Személyi juttatások</i>	125 316 840
- alkalmazottak bére	156 027 200	- alkalmazottak bére	108 283 843
- megbízási díjak	0	- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	26 989 596	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	17 032 997
<i>Dologi kiadások</i>	399 209 173	<i>Dologi kiadások</i>	344 725 561
- beszerzések	10 970 000	- beszerzések	7 002 973
- közüzemi díjak	4 025 000	- közüzemi díjak	4 388 698
- szolgáltatások	382 174 173	- szolgáltatások	333 333 890
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	2 040 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>582 225 969</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>470 042 401</b>

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

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

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

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

A tervezett kompenzáció felhasználás elmaradásának okai:

2021-ben május 23-ig díjmentes volt a díjfizető parkolás, így az üzemeltetési költségek is visszaszorultak, így különösen:

Az üzemanyag felhasználás kisebb mértékű volt a díjmentes időszakban,

Kevesebb pótdíj keletkezett, ez csökkentette a parkolási pótdíjból eredő behajtási költségeket,

A parkoló automaták szervizelési költségei alacsonyabbak voltak a díjmentes időszakban,

A szerződött vállalkozókkal kapcsolatban 40-50 % százalékos átalánydíj csökkentést sikerült elérni 2021. május 23-ig.

Az első félévben az üzemszerű működéshez viszonyítva, a díjmentes időszakban az eszköz felhasználás is kevesebb volt.

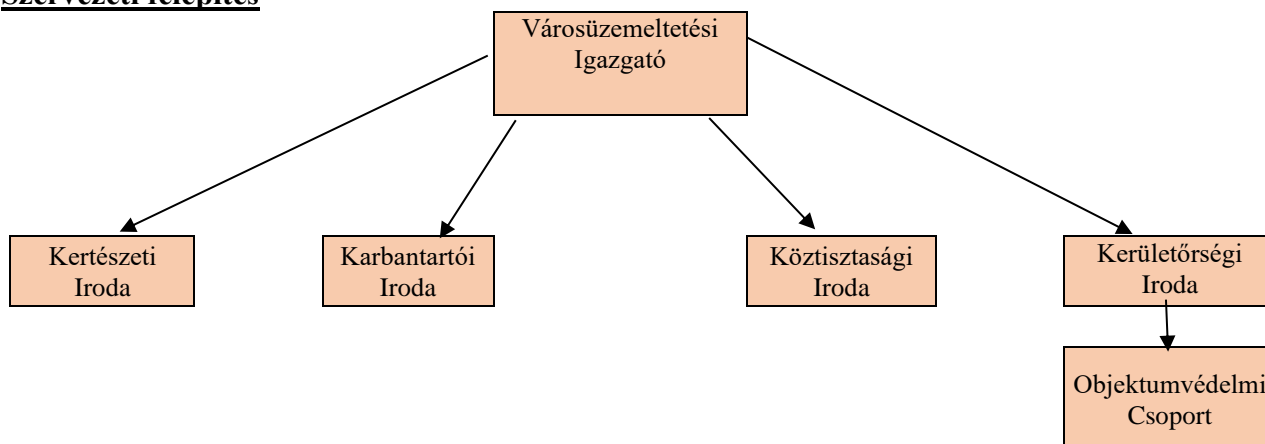
2021. május 23-ig nem volt túlóra, és célfeladat ellátás kifizetése.

Továbbá jelentősen csökkentette a fel nem használt kompenzációt az a bérköltség, amely a teljes feltöltött létszámra került kiszámításra. A parkoló ellenőrök esetében továbbra is súlyos létszámhiánnyal küzdünk. 2021-ben 40-50% -os parkolóellenőri létszám hiány volt.

Összeségében elmondható, hogy a parkolásüzemeltetési tevékenység a közel öt hónapos díjmentes időszak ellenére sem volt veszteséges.

## Városüzemeltetési Igazgatóság

### Szervezeti felépítés



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

### Központi feladatok:

Az igazgatóságunkon 2020. évben elkezdjük alkalmazni a „Vilma” vállalatirányítási és kezelési szoftvert, mellyel a különböző csatornákon beérkezett lakossági és egyéb bejelentéseket kezeljük. A program hatékony kezelésének eredményeként a Városüzemeltetési igazgatóság 48 órán belül tud reagálni a beérkezett bejelentésekre. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy azonnal meg is oldódik a probléma, de nagyon rövid időn belül tudunk reagálni a panaszra. Vannak olyan bejelentések, melyeket szinte azonnal meg is tudunk oldani (kihelyezett illegális hulladék elszállítása). A program segítségével a beérkezett bejelentések minősítéséből fakadó feladatokat azonnal tudjuk szortírozni és az illetékes irodák felé továbbítani.

Az igazgatóságunk az idei évben már több mint 1011 iktatott anyagot (bejelentést, panaszt, egyéb anyagokat) kezelt.

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

<b>Ügyek beérkezési csatornája</b>	<b>Darabszám</b>	<b>%</b>
Józsefváros Applikáció	361	61%
Járókelők.hu	102	17%
E-mail	61	10%
Lakossági bejelentés (személyes/telefonos)	24	4%
Önkormányzat	11	2%
Egyéb	9	2%
Összesen:	587	100%

## Ügyek (külső forrásból) megoszlása ügycsoportok szerint

Csoport	Darabszám	%
1. Karbantartás - kátyú	86	15%
2. Karbantartás - játszótér	14	2%
3. Karbantartás - egyéb	119	20%
4. Kertészet	81	14%
5. Köztisztaság	272	46%
6. Egyéb	15	3%
Összesen	587	100%

1. **Kertészet** - A Városüzemeltetés Igazgatóság Kertészeti Irodájának elsődleges feladata a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületi zöld felületek és fák teljes körű fenntartása, karbantartása, állagmegóvása, kisebb fejlesztések elvégzése. Ezen közterületek a parkok, játszótérek, kutyafuttatók, illetve az önkormányzat tulajdonában lévő fasorok.

A kertészeti iroda létszámát az idei költségvetés 3 fővel emelte meg a hatékonyabb zöldfelületi tevékenységek érdekében. A létszám és a feladatok növekedésének megfelelően megtörtént a szükséges gépek és eszközök beszerzése is. Idén eddig vásároltunk egy fűnyíró traktort, egy fűkaszát, sövényvágót, darabolófűrész, és egy fűnyírót, melyek nagymértékben hozzájárulnak az eredményes és hatékonyabb munkavégzéshez.

### A kertészeti iroda kezelésében elsődlegesen tartozó zöldfelületek:

Zöldfelület	Méret	Mértékegység	Szükséges alap munkák
gyepfelület	72 000	m <sup>2</sup>	10-14 napos fűnyírás, 7-8 alkalommal
cserje	15 300	m <sup>2</sup>	tavaszi első metszés, takarítás, havi sövénynyírás, keletkezett zöldhulladék elszállítása, öntözés, növényvédelem, kapálás
talajtakaró	2 580	m <sup>2</sup>	
sövény	2 540	m <sup>2</sup>	
évelő	3 500	m <sup>2</sup>	tavaszi visszavágás, gyomlálás, elvirágzott részek metszése
virágágyás	900	m <sup>2</sup>	kétnyáriak kiszedése, egynyáriak ültetése, rendszeres öntözés és gyomlálás, egynyáriak kiszedése, kétnyáriak ültetése
örökzöld	200	m <sup>2</sup>	metszés, gyomlálás
virágoszlop	70	db	beültetés, rendszeres öntözés, tápoldatozás,
fa	5 115	db	gallyazás, ifjítás, úrszelvényezés
fiatal fa	650	db	öntözés, metszés, kapálás
planténer	150	db	gyomlálás, öntözés



A gyepfelületből 46 000 m<sup>2</sup>-t a kertészeti iroda saját dolgozói tartanak fenn, a többit külső vállalkozó végzi. Az idei évben engedélyezett fűnyíró traktor beszerzésének és üzembehelyezésének eredményeül eddig több mint 10 000 m<sup>2</sup> gyepfelület gondozását vettük vissza a külső vállalkozótól és végeztük el a saját kertészeinkkel. A fűvet 14-16 alkalommal nyírtuk, igénytől függően. Ez nem csupán anyagi, de munkaszervezési könnyebbséget is ad, gyorsabban tudunk reagálni egy-egy rendezvényre, nincs szükség napokig szervezni a munkálatot.

Az idei évben az öntözési munkákat májusban kezdtük el. A virágoszlopokat heti 3 alkalommal öntöztük az öntözőrendszerrel nem ellátott virágágyásokat pedig kétnaponta. A fiatal fákat az időjárásnak megfelelő gyakorisággal, összesen 22 alkalommal öntöztük, a planténereket 29 alkalommal.

Több mint 800 m<sup>3</sup> zöldhulladékot szállítottunk el komposzttelepre. Az év elején összegyűjtöttük és elszállítottuk a maradék őszi lombot. Összesen több mint 500 fa gallyazása megtörtént, nagyrészt kosaras vagy alpin technikával. A fiatal, 5 éven belül ültetett fákat négy alkalommal megkapáltuk, kitanýéroztattuk. A fiatal fák sérült támrendszereit kicseréltük, a már fölöslegeseket (3 éves fák) eltávolítottuk.

A JGK kezelésébe tartozó összes öntözőrendszer (23 darab, 2 köröstől 50 körösíg terjedő méretű, napi 1 köbméter kijuttatástól a 30 köbméterig) karbantartását és javítását elvégeztük, a rendszereket minimum 2 hetente az időjáráshoz állítottuk. 900 m<sup>2</sup> virágágyás és 70 db virágoszlop kétnyári növényeinek leürítését, előkészítését és egynyárral való beültetését elvégeztük. A virágágyásokba tavasszal 19 000 db egynyárral növényt ültettünk. A virágágyásokban és a virágoszlopokban az elpusztult vagy eltulajdonított növényeket folyamatosan, a lehetőségeink szerint pótoljuk. A kezelésünk alatt álló területeken a cserjéket, talajtakarókat és sövényeket tavasszal formára alakítottuk, majd szükség szerint havonta-kéthavonta nyírtuk a terek átláthatósága, rendezettsége érdekében. A cserjéket és sövényeket 4-6 alkalommal kapáltuk. Az évelők tavaszi visszavágása mindenütt megtörtént. Az évelő ágyásokat szükség szerint 4-6 alkalommal gyomláltuk. A kerület gyepfelületeit 14-16 alkalommal lenyírtuk és ahol szükséges volt a tápanyag-utánpótlást is elvégeztük. A sétányokon és járdáknál a fák úrszelvényezését folyamatosan végeztük, ezzel biztosítva az esti világítás, a parkolás és a gyalogos forgalom zavartalanságát. A gyöngykavics felületek gyomtalanítását mindenütt legalább kétszer elvégeztük. A Kálvária téren kialakított, új 400 m<sup>2</sup>-es pihenőpark gondozására kiemelt figyelmet fordítottunk. A gyepet tavasszal gyep-trágyáztuk és hetente legalább egyszer, szükség esetén kétszer lenyírtuk. A pihenőparkon belül egy új, 25 m<sup>2</sup>-es virágágyást alakítottunk ki.

A civilekkel együttműködve beültettük a Nemzeti Múzeum körüli kóládákat, amihez a kertészeti iroda biztosította a friss termőföldet és növényeket.

Szintén a civilekkel együttműködve átalakítottuk a Lőrinc pap tér ágyásait, mely így lényegesen fenntarthatóbb, kezelhetőbb. Az ágyásokban az öntözőrendszer kialakítása és kisebb karbantartási munkákat is elvégeztünk. Az ágyás kiürítése közben megmentett növényeket szétosztottuk a lakosság körében.

A Népszínház és a Kiss József utca sarkán kialakítottunk egy 200 m<sup>2</sup>-es zöldfelületet, ahol több mint 500 évelőt és cserjét ültettünk el. A beruházó által ide ültetett 9 fa fenntartását is átvettük. A Kálvária téri és a tisztas utcai kutyafuttatóban kutyahomokozót alakítottunk ki és a tisztas utcai játszótéren az ivókúthoz egy szikkasztóaknát készítettünk. A játszótérekre feltöltöttük a homokozókat, és az esési tereket homokkal.

Augusztus hónaptól átvettük a 100%-ban önkormányzati tulajdonú házak zöld udvarainak gondozását. Az iroda munkatársai munkaidő után megbízási szerződés keretében végezték ezt a munkát összesen 1150 munkaóra időtartamban. Év végéig mind az 55 címen elvégezték az alapvető kertészeti munkákat. A munkák során hozzávetőlegesen 200 m<sup>3</sup> zöld hulladékot szállítottunk el.

A nagy Kálvária téren is jelentős fejlesztésekre került sor az ősz folyamán. Nem csak a nagy, eredetileg füves részt alakítottuk át virágágyássá, a kutyafuttató felőli növényávot teljesen

megújítottuk. A felújítások során a 70 négyzetméter virágágyást 100 négyzetméterrel megnöveltük, így már 170 négyzetméter, tervezett alakzatú kétnyári növényágyást alakítottunk ki, az elmaradhatatlan hagymás növényekkel együtt társítva. Nyáron már ezt a növelt felületet fogjuk egy nyári növényekkel beültetni.

A Corvin sétány első ütemén a magaságyásokat teljesen megújítottuk. A Futó utca és a Nagytemplom utca közötti szakaszon összesen 6 ágyást érintettek a munkák. A munkálatoknak az volt az oka, hogy az egyes ütem emelt ágyásain a gyep teljesen kipusztult. Az egykori gyepfelület helyén már csak csupasz föld volt látható. Az ágyásokból hiányzó termőföldet pótoltuk, a kiöregedett beteg cserjéket eltávolítottuk, a megtartható növényeket meg ifjítottuk. Az egykori gyepfelület helyén pedig árnyékkedvelő cserjékből és évelőkből új ágyást hoztunk létre. Összesen 500 db cserjét és évelő növényt ültettünk el a területen.

A Szenes Iván téren kialakítottunk egy 50 m<sup>2</sup>-es a Leonardo közben pedig egy 30 m<sup>2</sup>-es új virágágyást. A Szenes Iván téren az új ágyást automata öntözőrendszerrel is elláttuk. Így a tavalyi évben, a Kálvária téri virágágyás bővítést is beleszámítva, összesen 180 m<sup>2</sup>-rel növeltük a virágágyások felületét.

A Koltói Anna (FiDo) téren 40 m<sup>2</sup> új cserjefelületet hoztunk létre, ahová összesen 150 db díszcserjét ültettünk el.

A kerületi lakosság feladatkörébe tartozó munkák kiegészítése érdekében tavasszal a tisztviselőtelepen és a százados negyedben felszedtük a maradék őszi lombot, illetve a fasori zóldsávokat négyszer lekaszáltuk.

Segítségnyújtottunk a járvány idején az önkormányzati házak fertőtlenítésében és a közWC-k heti egyszeri víz feltöltésében, valamint a játszótérek játszóeszközeinek fertőtlenítésében is. A térfigyelő kamerák képét zavaró fák metszését is elvégeztük.

#### **Létszám és költség adatok:**

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	12,5	összesen	8,93

#### **Kompenzáció:**

2021. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	57 166 973
- alkalmazottak bére	47 082 839
- megbízási díjak	1 588 218
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	8 495 916
<i>Dologi kiadások</i>	227 956 803
- beszerzések	15 948 900
- közüzemi díjak	14 095 000
- szolgáltatások	196 922 903
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	990 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>285 123 776</b>

2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	41 070 387
- alkalmazottak bére	35 937 972
- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 132 415
<i>Dologi kiadások</i>	212 199 293
- beszerzések	4 811 987
- közüzemi díjak	11 968 777
- szolgáltatások	195 418 528
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	990 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>253 269 680</b>

2. **Karbantartás:** A karbantartói iroda munkatársai tevékenységükkel biztosítják a játszótereken telepített játszóeszközök, a közterületi utcabútorok és műtárgyak, a kerület parkjaiban és kutyafuttatóiban jellemző vízvételi lehetőségek, továbbá a kerületi tulajdonú utak és járdák burkolati hibáinak, javítását és fenntartását. A kerületi tulajdonú út- és járdaszakaszok kátyúmentesítési, balesetelhárítási feladatait is ellátja.

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	60-100 150-300	db m <sup>2</sup>	Az utakon, járdákon keletkezett kátyúk hengerelhető meleg, illetve hideg aszfalt (20-40 tonna) felhasználásával történő javítása
Parkolásgátló oszlopok			A közbiztonság és a szabálytalan parkolás megakadályozása érdekében az oszlopok karbantartása és javítása
Közterületi szemetes edények	830	db	A megrongált szemetes edények javítása, cseréje
játszótér	15	db	heti, havi, éves ellenőrzések végrehajtása a megrongált eszközök javítása, cseréje, a balesetveszély azonnali megszüntetése.
játszóeszköz	121	db	heti, havi, éves ellenőrzések végrehajtása a megrongált eszközök javítása, cseréje, a balesetveszély azonnali megszüntetése. A játszóeszközök minősítésének lejárata esetén annak meghosszabbítása.
ivókutak	31	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

A karbantartói iroda munkatársai tevékenységükkel 2021 évben is biztosították a játszótereken telepített játszóeszközök, a közterületi utcabútorok és műtárgyak, a kerület parkjaiban és kutyafuttatóiban jellemző vízvételi lehetőségek, továbbá a kerületi tulajdonú utak és járdák burkolati hibáinak, javítását és fenntartását.

Az út és járdahibák (kátyúmentesítés) tekintetében a Városüzemeltetési Igazgatóság munkatársai 2021 évben **314 darab** kátyút javítottak közel **411 m<sup>2</sup>**-es út-és járdafelületen, melyhez több mint **49 tonna** (49 tonna hengerelhető meleg, ill. 0,3 tonna hideg) aszfaltot használtak fel.

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

- térkő javítás: 4 alkalommal (Futó u., Vajdahunyad u., Szeszgyár u.)
- kockakő javítás: 3 alkalommal (Szeszgyár u., Nagyfuvaros u.)
- járdajavítás: 6 alkalommal (Szabó Ervin téren, Kenyérmező u., Kis Salétrom u., Berzsényi u., Ballasa u., Strázsa u.)
- Kerékpártámaszok kihelyezése (Mmp pontokon 23 helyszínen)

- Játszóterei eszközök folyamatos javítása cseréje,
- A kihelyezett zászlórudak javítása a zászlók folyamatos cseréje,
- A kutyafuttatók kerítéseinek javítása, illetve a megrongált elemek cseréje,
- A megrongált, elhasználódott közterületi szemetes edények javítása, cseréje

A terek, parkok, illetve játszóterek és kutyafuttatókon kiépített vízvételi lehetőség tekintetében 2021 értékelt időszakában **13 esetben** vált szükségessé ezen vízcsapok teljes cseréje vagy részleges javítása, tekintettel arra, hogy megnövekedett a közterületi rongálások száma.

A Józsefvárosi klímavédelmi intézkedési tervben meghatározottak szerint mind a 9 páraput a hirtelen jött hőség alkalmával június hónapban beindítottuk.

Megkezdjük a kutyafuttatók teljes körű felülvizsgálatát. A felülvizsgálat eredményeképpen az alábbiakat végeztük el:

### **Brunszvik Júlia téri kutyafuttató**

A kis területen található két külön kutya wc megszüntetésre került, helyette egy nagyobb kutyahomokozót alakítottunk ki a szennyezett föld eltávolításával és tiszta homok feltöltésével. A gyalogos részen gyöngykavicsot terítettünk le.

### **Leonardo Da Vinci köz kutyafuttató**

A meglévő kutya wc-t felújítottuk a régi kavicsot kitermeltük és homokkal feltöltöttük.

A kutyafuttató kerítését meghosszabbítottuk.

Zsilipes beléptető kaput alakítottunk ki, mellyel biztosítottuk a kis és nagytestű kutyák külön futtatóban történő mozgását, valamint a belépés biztonságát.

Az újonnan kialakított kutyafuttató részbe egy padot helyeztünk ki, melyet sajnálatos módon már másnap az egyik kutyatulajdonos kutyája megrágott.

### **Teleki téri kis kutyafuttató**

A jobb karbantartás miatt egy kétszárnyú kapu kiépítését végeztük el.

### **Teleki téri nagy kutyafuttató**

Ezen kutyafuttatóban is kialakítottunk egy zsilipelő kaput a tulajdonosok és kutyáik biztonságosabb bejutása érdekében.

A kutyák által kikapart lukak gazdik által történő visszatelepítése érdekében a föld tárolására földtároló bokszt építettünk ki.

Ezen kutyafuttató könnyebb karbantartása érdekében szintén egy kétszárnyú kaput építettünk ki.

A lakossági igények felmérését követően egy nagyméretű napvitorlát telepítettünk a forró nyári napsugarak ellen.

### **Szenes Iván téri kutyafuttató**

Kutya wc-ből kavics eltávolítása és bányahomokkal történő feltöltése.

### **Golgota téri kutyafuttató**

A meglévő kutyahomokozót átalakítottuk.

A futtatóban lévő telepített kutyajátékokat felújítottuk, az ivókúthoz szikkasztót építettünk, illetve a kihelyezett belátásgátlókat felújítottuk.

### **Stróbl Alajos utcai kutyafuttató**

A kutyafuttató meghosszabbításra és ezzel egyidőben egy új kapu is kiépítésre került.

### **Kálvária téri kis kutyafuttató**

A kutyafuttató teljes kerítésének a cseréje és ezzel egyidőben a futtató meghosszabbítása is megtörtént. Ebben a kutyafuttatóban is kialakításra került a zsilipelő kapu a biztonság érdekében.

A játszótereken korábban telepített játszóeszközök eseti javításai is az iroda munkatársainak tevékenységén belül valósultak meg, mely munkavégzéssel **15 eszköz esetében** vált szükségessé játékok (hinta, csúszda, homokozó, rugós játékok stb.) javítása. Megkezdjük a játszóterek felújítását is, melyek alapján:

#### **Mátyás téri játszótér**

A felújítások keretében a Mátyás téri játszótér belső kerítését teljesen újra cseréltük.

#### **Kálvária téri játszótér:**

A játszótéren belül az elhasználódott játszóvár helyett egy új kétülékes csúszdás hinta került telepítésre.

A Kálvária téri játszótéren a kihasználatlan mászófal helyett egy új kétülékes hintát telepítettünk.

Fentieken túl javítottuk a lapülőkés hinta lábait, valamint a mini csúszdás játék fölé napvitorlát telepítettünk. A játszótéren lévő padot HDPE újrahasznosított elemekből felújítottuk.

#### **Teleki téri játszótér:**

A Teleki téri játszótér homokozói teljes felújításra kerültek, a két homokozó közötti területen új térkő burkolat került kiépítésre szintén HDPE újrahasznosított anyagból.

#### **Gutenberg téri játszótér**

A játszótér teljes bukótere új burkolatot kapott.

#### **Létszám és költség adatok:**

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	13,5	összesen	10,87

#### **Kompenzáció:**

2021. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	62 298 167
- alkalmazottak bére	52 412 757
- megbízási díjak	628 218
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	9 257 192
<i>Dologi kiadások</i>	32 140 000
- beszerzések	18 260 500
- közüzemi díjak	1 325 000
- szolgáltatások	11 359 500
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 195 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>94 438 167</b>

2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	50 813 436
- alkalmazottak bére	43 135 467
- megbízási díjak	720 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	6 957 970
<i>Dologi kiadások</i>	20 722 736
- beszerzések	10 648 759
- közüzemi díjak	129 637
- szolgáltatások	9 944 340
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>71 536 172</b>

3. **Köztisztaság:** A Városüzemeltetési Igazgatóság kiemelt feladata az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő közterületek (terek, parkok, utak és járdák stb.) köztisztasági szempontú fenntartása, a közterületeken illegálisan elhelyezett hulladékok összegyűjtése, elszállítása a JGK Zrt. telephelyére, valamint a közterületeken kihelyezett kb. 830 darab szemétyűjtő és kutyapiszok gyűjtő edények rendszeres ürítése. Ezen kívül, a téli időszakban az erre az időszakra készített ütemtervünk alapján időjárástól függően eseti jelleggel elvégezzük, ezen közterületek hóeltakarítási, és síkosságmentesítési feladatait is.

Hangsúlyozni kívánjuk azt, hogy a Városüzemeltetési igazgatóság elkötelezett a gondozott városkép fenntartása iránt, és továbbra is az egyik legfontosabb feladatunknak tartjuk a kerületi közterületek köztisztaságának, biztonságának mindenki számára elfogadható szintű teljesítését, az utak, járdák, terek és játszóterek, valamint a kutyafuttatók tisztán tartását és fenntartását.

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	830	db	A hulladékgyűjtő edények ürítése 1-2 naponta
illegális hulladék összeszedés			napi rendszerességgel a közterületre illegálisan kipakolt hulladékok összeszedése
játszótér	15	db	heti egyszeri alkalommal fertőtlenítés végrehajtása
játszóeszköz	121	db	heti egyszeri alkalommal fertőtlenítés végrehajtása
kutyafuttatók karbantartása	12	db	napi takarítás és heti egyszeri fertőtlenítés végrehajtása

Az idei évben is kiemelt feladatunk volt az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő közterületek (terek, parkok, utak és járdák stb.) köztisztasági szempontú fenntartása, a közterületeken illegálisan elhelyezett hulladékok összegyűjtése, elszállítása a JGK Zrt. telephelyére, valamint a közterületeken kihelyezett **kb. 800 darab** szemétyűjtő és kutyapiszok gyűjtő edények rendszeres ürítése. Itt jegyezném meg, hogy a Fővárosi területeken az FKF Zrt. az év elején a járványveszély miatti költségcsökkentés miatt a kerületünkben közel 200 db szemetes edényt szerelt le, melynek hatására a környező utcák szemetes edényeinek kihasználtsága fokozatosan növekedett. Emiatt azonnali intézkedésként át kellett szervezni ezen területek szemetes edényeinek sűrűbb ürítését, illetve néhány új kuka kihelyezését a közterületek nagyobb arányú szennyezettségének megakadályozása érdekében.

Ezen kívül, az év elején az időjárástól függően eseti jelleggel elvégeztük, ezen közterületek hóeltakarítási, és síkosságmentesítését a téli időszakra készített ütemtervünk alapján.

2021 januárjában a köztisztasági feladatokat **53 fő** határozatlan idejű, **6 fő** járványveszély miatt átvezényelt parkolóőrrel és **24 fő** egyszerűsített munkaviszonyú (alkalmi) munkavállalóval, hétköznapi napi rendszerességgel 06.00-tól 14.00-ig, illetve 12.00-tól 20.00-ig tartó napszakokban láttuk el. E mellett hétfőn szombaton **10 fő**, vasárnap **15 fő**s létszámmal a frekventált közterületeken történő, ismétlődő takarításokról is gondoskodtunk. Azért, hogy növeljük a jelenlegi teljesítményünket, a frekventált és a külső városrészekben növelnünk kellett az ismétlődő takarítások számát, aminek a megvalósítását a délutáni műszak bővítéseként további munkavállalók felvételével kívántuk elérni. 2021. április végére sikerült további **6 fő** munkavállalót felvennünk, amivel növeltük délutános műszakokban dolgozó takarítók létszámát. Ezzel összefüggésben, **1 fő** munkavállalóval megemeltük a hétfői műszakunkat, hogy a terek takarításának a hatékonyságát is növeljük.

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

A fenti kiemelt feladatok hatékony elvégzése érdekében a Józsefvárosi Önkormányzat a 2021.évi költségvetésében 6 fővel megemelte a Köztisztasági iroda létszámát, melynek hatására a frekventált és a külső városrészekben növelni tudtuk az ismétlődő takarítások számát. A létszámbővítésnek köszönhetően a délutáni műszak létszámát is bővíteni tudtuk. 2021. április végére sikerült a létszámbővítésre kapott státuszokra munkavállalókat felvennünk, amivel több, mint a kétszeresére növeltük délutános műszakokban dolgozó takarítók létszámát.

Az új munkavállalók gyors betanítását követően, a folyamatos kontroll és a visszatérő ellenőrzések végett **4 területre (zónára)** osztottuk a kerületet. Minden területnek lett egy felelőse, akinek az utcák tisztasága mellett, a parkok, és játszóterek rendezettsége is feladatként lett meghatározva. Reményeink szerint, ez az intézkedés pozitív hatást eredményezett a parkokban.



A kézi takarítással összefüggésben, tovább növeltük a közterületi hulladékgyűjtő edények mennyiségét és minőségi állapotát is, így **2021. július hónapban további 95 darab** hulladékgyűjtő edény beszerzését valósítottuk meg, amiből **70 darab** kihelyezése megtörtént.

A leírtakon felül, a folyamatos és hatékony közterületi kézi takarítást végző emberi erőforrás biztosításán túl, a közterületek hatékonyabb takarítása a korábbi évekhez hasonlóan az önjáró takarítógépek üzemeltetésével valósult meg. A 2020 évben az Önkormányzat által biztosított új járdatarakítógépet az idei évben helyeztük forgalomba, ezáltal is növelve a hatékonyságunkat a közterületi takarítás vonatkozásában. A takarítógép működéséhez szükséges 3 fő létszámkerettel biztosítottuk a gép két műszakban történő feladatvégrehajtását.

Természetesen, alapfeladataink ellátása mellett, 2021-ben is kiemelt célkitűzésként került meghatározásra a járványveszély miatti folyamatos gépi takarítás és fertőtlenítés. Ezt plusz **2 fő** gépkezelő felvételével, továbbra is két műszakos rendben végeztük el többek között a közterületi bútorok, közintézmények, gyógyszerárak, és élelmiszerüzletek előtti járdaszakaszok fertőtlenítésével. A közterületi fertőtlenítésben egy olyan speciális környezetbarát bio- folyadékot is alkalmaztunk, amit a burkolt felületre fújva lebontotta az állati és emberi eredetű szennyeződések maradványait, illetve semlegesítette az azt kísérő kellemetlen szaghatásokat. A nagyobb határfok elérése érdekében az épületekben ózongenerátorok alkalmazásával fertőtlenítettünk.

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

A gondozott városkép fenntartása érdekében a döntéshozó kérésének megfelelően megnyitottunk 3 nyilvános WC-t, melyek a tér nyitvatartási idejében ingyenesen, illetve jelképes 10 forintos érme bedobásával használható. A nyilvános illemhelyek üzemeltetése, takarítása és tisztán tartása érdekében a költségvetés az igazgatóságunk részére 11 létszámhelyet biztosított, melyet rövid időn belül sikerült feltölteni, így ez a csoport 2021. április 6.-ával megkezdte a tevékenységét. Egy mosdó állandó személyzetű (Kálvária tér játszótér) 7:00 – 20:00 óra között van nyitva. A Losonczy téri és Horváth Mihály téri automata üzemelésű, beengedő rendszerű mosdók igazodnak a játszótérek nyitvatartásához. A mosdók folyamatos üzemeléséhez, tisztításához kialakítottunk egy külön csoportot az engedélyezett státuszokra, 8 fő 24/72 órás rendszerben, 3 fő pedig 8 órás váltott műszakú munkavégzésben látja el ezeket a feladatokat.

Ezen felül 5 db mobil toalett is kihelyezésre került Józsefváros különböző pontjain. Ezek az illemhelyek is segítenek a közterületeink tisztán tartásában.

A járványveszély enyhülésével, és a nyár közeledtével módosítottuk a takarítási, és fertőtlenítési ütemezéseinket. A célgépeink kapacitása inkább a frekventált, és a piszkosabb területek mosására, a kutyafuttatók fertőtlenítésére, míg a kézi erőnk pedig terek, és a parkok mihamarabbi feltakarítására irányult. Ezzel összefüggésben, 1 fő munkavállalóval megemeltük a hétfői műszakunkat, hogy a terek takarításának a hatékonyságát növeljük.

2021. májusi nyitást követően a létszámunkat a parkolóőrök kiesésével is sikerült tartanunk, ami mellett megemeltük a délutános műszak létszámát is. Az alkalmi munkavállalók közel 20-25 fős létszámát, az év közepén kieső munkavállalók elvesztésével is sikerült tartanunk. A legnagyobb kapacitásunk idén is a belső területek frekventált részeinek a takarításában merült ki, amit a korábbi 40 főről, 35 főre optimalizáltunk. Ez a napi létszámcsökkenés ugyanolyan teljesítményt biztosított számunkra, mint korábban. Ez részben köszönhető az FKF Zrt.-től átvándorolt, és a korábban jó teljesítményt nyújtó alkalmi munkavállalók felvételével.

A közterületre kihelyezett illegális hulladékok eltávolítására, illetve megelőzésére, az idei évben is kiemelt figyelmet fordítottunk, aminek részeként szorosabb együttműködést folytattunk a közterület-



felügyelet munkatársaival. A tavalyi évben, a Dankó utcai telephely hulladéktermelése közel **5974 m<sup>3</sup>** volt, ami a **2020-as** évhez képest **10 %-os** csökkenést eredményezett. Ebből az illegális hulladék, kb. 25% volt, azaz **1500 m<sup>3</sup>**. A hulladékok, beszállítását alap esetben a kijelölt munkaterület, és feladat függvényében saját észlelés, illetve jelzés alapján történt meg. Ezen alaptevékenységünkön kívül, a köztisztasági érzet fenntarthatósága jegyében, valamint a 48 órás reagálási idő betartása miatt külön járatokat indítottunk, mivel a lakossági bejelentések zöme illegális hulladék kipakolással volt kapcsolatos. Ennek eredményeként, a Közterületi- Köztisztasági Irodához beérkezett **308 darab** lakossági bejelentés megoldását **kb. 99%-os** hatékonysággal végeztük el.

Az év folyamán a Józsefváros közterületeiről mindösszesen **6821 db** használt tűt szedtünk össze, melyet a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központtal kötött szerződés alapján megsemmisítettek.

A COVID-19 járvány ideje alatt a változásokhoz a Városüzemeltetési Igazgatóságnak is alkalmazkodnia kellett. A járványhelyzet és a vele járó gazdasági válság fokozottan befolyásolta a 2021-es év teljesítményét is. A járványveszély okozta bizonytalanság ellenére is folyamatosan valamennyi iroda működése zavartalan volt, ezzel is biztosítottuk Józsefváros biztonságát. Mindent megteszünk a kollegáink védelméért, keményen dolgozunk annak érdekében is, hogy a kerület még ezen szélsőséges körülmények között is működőképes maradjon. Elkötelezett kollégáinknak köszönhetően képesek voltunk megfelelni a veszélyhelyzet adta nehéz körülményeknek. A napi szintű feladatok megfeszített ellátásával biztosítottuk Józsefváros lakosságának a tiszta és fertőzésmentes út és járdaszakaszokat, utcabútorokat.

Véleményem szerint a hatékony takarítási munkánk jelentősen hozzájárult a Coronavírus járvány lassításához, a lakosság közérzetének jobbá tételéhez, ezzel is biztosítva Józsefváros közterületeinek tisztaságát.

Összességében megállapítható, hogy a 2021 évre meghatározott célokat, fejlesztéseket a járványveszély részben felülírta, ennek ellenére a Közterületi- Köztisztasági Irodának tovább sikerült növelnie a létszámát, és a hatékonyságát, amivel teljesen függetlenítette a munkaszervezési folyamatait a külső alvállalkozótól.

### **Létszám és költség adatok:**

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	<b>79</b>	összesen	<b>71,74</b>

### **Kompenzáció:**

2021. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	351 106 679
- alkalmazottak bére	279 766 075
- megbízási díjak	19 588 218
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	51 752 386
<i>Dologi kiadások</i>	134 011 323
- beszerzések	44 382 500
- közüzemi díjak	4 895 000
- szolgáltatások	76 758 823
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	7 975 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>485 118 002</b>

2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	338 174 405
- alkalmazottak bére	284 502 903
- megbízási díjak	15 123 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	38 548 502
<i>Dologi kiadások</i>	102 394 925
- beszerzések	24 912 764
- közüzemi díjak	5 320 270
- szolgáltatások	72 161 890
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>440 569 330</b>

**4. Kerületőrség:** A kerületőrség rendeltetése, hogy a **Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát, anyagi javait, ügyfeleit - a szolgálati utasítás végrehajtásával – megvédje, a működés zavartalanságát biztosítsa, a rendkívüli események bekövetkezésekor pedig a helyszín biztosítását és az előírt feladatok végrehajtását megvalósítsa. A kerületőrök első és legfontosabb feladata, hogy **személyes jelenlétével** akadályozza meg a jogsértéseket és a bűncselekményeket ezáltal is fokozza a lakosság biztonságérzetét.

A Objektumvédelmi csoport költségei nem a városüzemeltetési területen kerülnek elszámolásra, hanem azon a területen, ahol dolgoznak (Teleki téri piac, Ör u., Losonci u.)

A kerületőrök első és legfontosabb feladata, hogy **személyes jelenlétével** akadályozza meg a jogsértéseket és a bűncselekményeket ezáltal is fokozza a lakosság biztonságérzetét. Biztosítsa, hogy a rá bízott tereken és parkokban a lakosság mindenféle zaklatás nélkül tudjon a friss levegőn sétálni, tartózkodni, pihenni. A Városüzemeltetési igazgatóság egyéb irodáival együttműködve biztosítja számukra a megfelelő pihenés lehetőségét, hogy akár a padokon leülve élvezhessék a tér adta lehetőségeket. Ezzel egyidőben további feladatuk, hogy akadályozzák meg, hogy a téren tartózkodókat, a pihenni vágyókat bármilyen módon zaklassák. Folyamatosan kapcsolatot tartanak a lakossággal, segítséget nyújtanak részükre. Amelyik téren játszótér is található, ott külön feladatukat képezi a játszótér biztonságának felügyelete, a játszóeszközök megóvása, a rendeltetésszerű használat ellenőrzése. Biztosítják az ide érkező szülők és gyermekeik biztonságos és zavartalan kikapcsolódását.

A fenti feladatok évek óta tartó maradéktalan ellátásával a 2014 óta folyamatosan felújított terek, parkok, játszóterek állagának megóvása sikeresnek mondható. Sajnálatos módon a járványveszély miatti költségcsökkentés az iroda létszámát és feladatainak módosítását nagymértékben érintette, tekintettel arra, hogy az idei évi költségvetésében 9 fő kerületőri státusz megvonására került sor. A csökkentés eredményeképpen megszüntetésre került a nappalos őrzés a II. János Pál pápa téren, Molnár Ferenc téren és a Fűvészkert játszótéren.

Természetesen nem hagytuk teljesen magára ezen tereket, mert feladatát csoportosítással a járőrök útvonalába beépítettük ezen terek visszatérő ellenőrzését. Ezen ellenőrzések sajnos nem olyan hatékonyak, mint az állandó jelenléti őrzés volt, de a Közterület-felügyelet munkatársainak ezen területek fokozottabb ellenőrzéseivel remélhetőleg nem fog romlani a terület köztisztasági és közbiztonsági helyzete.

Mióta a kerületőrség működik, sokkal kevesebb zaklatás és egyéb nem odaillő tevékenységek voltak ezeken a tereken. Az állandó jelenlétnek köszönhetően a terekről kiszorultak a kábítószert használók, megszűnt a pihenni vágyók zaklatása, a gyerekek és szüleik nyugodtabb körülmények között és biztonságban élvezhetik a játszóterek adta lehetőségeket.

A kerületőrség a fenti feladatokat az alábbiak szerint látták el 2021. évben:

24 órás időszakban láttak el szolgálatot a Teleki tér, FiDo tér, Kálvária tér, Horváth Mihály tér, Mátyás tér, Golgota tér, illetve a Losonci téri játszótéren.

12 órás időszakban egy járőr szolgálat 2 fővel lát el visszatérő ellenőrzéseket az alábbi tereken: Gutenberg tér, Lőrinc pap tér, Mikszáth tér, Brunszvik Júlia tér, Leonardo köz játszótér, Német utcai játszótér, Tolnai Lajos utcai pihenőpark és az Aurora utcai Nagy ho-ho-ho- horgász játszótér, és a januárban megszüntetett már korábban említett II. János Pál pápa téren, Molnár Ferenc téren és a Fűvészkert játszótéren. Új elemként került meghatározásra a járőrök részére a Bacsó Béla utca lezárt szakaszának ellenőrzése (székek asztalok kihelyezése, összeszedése, lezárása minden nap).

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

- téli időszakban az állandóan őrzött tereken a síkosság mentesítés
- Kutyapiszok összeszedéséhez szükséges műanyag zacskók kihelyezése a kutyafuttatókba, valamint szükség esetén annak osztása azon lakosok részére, akik „véletlenül” otthon felejtették a kutyapiszok gyűjtő zacskójukat.
- állandóan őrzött tereken a darabos szemét összeszedése
- 2021 évben ismételten kihelyezett mobil toalettak időszakos ellenőrzése.

A szolgálati feladatok ellátása mellett az alábbi rendkívüli események kapcsán kellett a kerületőrségnek intézkedniük:

1. Rendőri intézkedés kérése a 13 esetben történt:
  - a Teleki téren lopás miatt (a kerületőrség elfogta az elkövetőt)
  - a FiDo téren magatehetetlen személy miatt,
  - a Mátyás téren 2 alkalommal,
  - a Kálvária téren 5 alkalommal közterületi alkoholfogyasztás, csoportosulás miatt,
  - a Losonci téren bódult állapotban lévő személy miatt,
  - a Horváth Mihály téren 3 esetben közterületi alkoholfogyasztás, csoportosulás miatt volt szükség rendőri intézkedésre
2. Mentő intézkedését kértük 5 esetben.
  - a FiDo téren egy magatehetetlen állampolgár miatt, amit aztán rendőri intézkedés kísért,
  - a Mátyás téren 3 alkalommal
  - az új Teleki téri piacon rosszullet miatt.
3. Közterület-felügyelet ügyosztály munkatársaitól kért segítség a legtöbb esetben a közterületen lévő alkoholfogyasztás miatt, valamint a kutyasétáltatás szabályainak megszegése miatt történt.

#### **Létszám és költség adatok:**

2021. engedélyezett létszám		2021. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	38	összesen	33,97

#### **Kompenzáció:**

2021. terv		2021. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	137 438 308	<i>Személyi juttatások</i>	156 709 616
- alkalmazottak bére	110 983 644	- alkalmazottak bére	126 556 474
- megbízási díjak	6 028 218	- megbízási díjak	11 194 500
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	20 426 446	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	18 958 641
<i>Dologi kiadások</i>	7 420 000	<i>Dologi kiadások</i>	3 552 345
- beszerzések	4 292 500	- beszerzések	1 679 558
- közüzemi díjak	295 000	- közüzemi díjak	87 332
- szolgáltatások	2 477 500	- szolgáltatások	1 785 456
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	355 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	0
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>144 858 308</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>160 261 961</b>

A terv és a tényadatok közötti különbséget a Covid járványveszély miatti többletfeladatok okozták. A Teleki téri piac őrzésére eredetileg 3 fő volt biztosítva, viszont a járványveszély alatt folyamatosan valamennyi bejárathoz biztosítani kellett még egy főt. Az így biztosított plusz feladat ellátáshoz szükséges őrzési létszámot a kerületőrség állományából vezényeltük.

#### IV. Eredmények bemutatása

A 2021. évi gazdálkodás alapján minden területen megtakarítást értünk el.

1. Vagyongazdálkodás: a műszaki terület 2021. évi előirányzata nettó 298.650.005 Ft volt, míg összesen nettó 220.008.107 Ft összeg volt az összes felhasznált kompenzáció. A jelentősebb megtakarítás a bérköltségek területén volt, szinte egész év folyamán óriási létszámhiánnyal küzdött a terület. A műszaki referensek bérkerete sem érte el a piaci szintet az év folyamán, ezért legnagyobb igyekezetünk ellenére sem sikerült a hiányzó létszámot feltölteni. A dologi költségek is kisebb mértékben a tervezett alatt maradtak.

A lakásgazdálkodási területen a tervezetben nettó 263.444.866 Ft volt, míg összesen nettó 232.360.670 Ft összegű kompenzáció került felhasználásra. A létszámhiány itt nem volt meghatározó, de az év közben felmerülő többletfeladatok jelentős terhet róttak a területre (a többletfeladatok díjazása miatt a bérmetakarítás nem jelentős). A dologi költségeknél magasabb összegű megtakarítás realizálódott, ennek oka: .....

Elidegenítés: A tervezett nettó 81.767.593 Ft összegű előirányzathoz képest összesen nettó 68.338.847 Ft összegű kompenzációt számláztunk az év folyamán. A megtakarítás fő oka itt a dologi költségek területén volt. Oka, hogy a vírushelyzetből adódóan kevesebb bérbeadás történt az év folyamán a tervezettnél, így – többek között – az értékbecslések, energetikai tanúsítványok alacsonyabb szinten realizálódtak.

A helyiséggazdálkodási területen ennél jóval jelentősebb megtakarítást realizáltunk, mivel a tervezetben nettó 91.227.747 Ft összegű kompenzációt terveztünk, de ebből csak nettó 77.035.407 Ft került felhasználásra. Sajnos e területen is a létszámhiány okozta a fő problémát, az átlagosnál is magasabb fluktuáció miatt az egész év folyamán nem tudtuk feltölteni az állományt.

A háztakarítási feladatkörben a nettó 154.353.230 Ft összegű előirányzathoz képest összesen nettó 145.308.815 Ft összegű kompenzációt használtunk fel. Ezen a területen is a bérköltségek szintjén volt magasabb összegű megtakarítás, a dologi kiadások kis mértékben meghaladták a tervezettet.

A társasházi tulajdonosi képviselő területén a tervezett nettó 63.811.156e Ft összegű kompenzációból nettó 61.453.974 Ft összeg fogyott el. Az alacsonyabb teljesítés oka itt is a dologi költségek szintjén keresendő, a pandémia okán kevesebb közgyűlés került megtartásra az év folyamán, amely költségmegtakarítást eredményezett (ugyanakkor a járványveszély elmúltát követően minden társasházban soron kívül meg kellett tartani a beszámoló közgyűléseket, amely kis mértékben megnövelte a személyi ráfordítások összegét).

Fentiek alapján a vagyongazdálkodási területen – a területre előirányzott bevételek magas szintű teljesítése mellett - összesen 148.748.778 Ft + ÁFA összegű megtakarítást értünk el. 2021-ben. Az elszámolást módosítja a pénzmaradványok és a beruházási támogatás elszámolása.

2. Intézményműködtetés: A 2021. évi kompenzáció előirányzata összesen bruttó 133.292.400 Ft volt, az év folyamán pedig bruttó 116.871.796 Ft került felhasználásra a költségekre. A karbantartói állomány itt is létszámhiánnyal küzdött az egész év folyamán, a visszafizetendő kompenzáció összege bruttó 16.420.604-Ft
3. Teleki téri piac: A 2021. évre előirányzott kompenzáció összege nettó 137.025.828-Ft volt, amelyből mindösszesen nettó 117.928.960-Ft került felhasználásra. Eltolódás látható a személyi és dologi költségek között, ennek oka, hogy itt az őrzési költségeket a dologi költségek terveztük, azonban a személyi jellegű ráfordítások között jelennek meg. A

visszafizetendő összeg nettó 24.253.022-Ft lenne, ezt azonban módosítja a 2022. évre áthozott pénzmaradvány összege.

4. Parkolás: a 2021. évi tervzetben összesen nettó 630.762.596-Ft összegű költségeket terveztünk. Ehhez képest mindösszesen nettó 511.305.076-Ft összegű kompenzációt használtunk fel, a megtakarítás: 119.457.520-Ft + ÁFA. A parkolási területet kiemelten érintette a járványhelyzet, 2021. év elején, 5 hónapi, a díjmentes parkolási tevékenység miatt a bevételek jelentősen elmaradtak a tervezettől. Természetesen ezzel arányosan a kiadásokban is jelentős megtakarítást realizáltunk, melynek részletezése fentebb a parkolási feladatokról szóló beszámolóban részletesen olvasható. Az elszámolást módosítja a pénzmaradványként áthozott bruttó 17.000.000-Ft összegű beruházási támogatás, a 2 db. autó megvásárlására csak 2022. évben kerül sor.
5. Városüzemeltetés: Ezen a területen év közben jelentős módosítások történtek a kompenzációban, feladatkiegészítése miatt. A módosításokkal jóváhagyott kompenzáció összege bruttó 1.313.579.626-Ft volt, amelyből bruttó 37.205.000-Ft bőszejű beruházási támogatás év közben nem került átutalásra. Az év folyamán felhasznált kompenzáció összege ugyanakkor 1.164.431.423- Ft volt, a beruházási és egyéb pénzmaradványok korrekciójának figyelembevétele nélkül. A visszafizetendő összeg tehát 149.148.202-Ft lenne, melyet módosítanak az át nem utalt kompenzáció és a pénzmaradványok beszámításra kerülő összegei.

A tételes elszámolások alapján mindösszesen bruttó 432.903.141-Ft összegű kompenzáció kerül visszautalásra az Önkormányzat részére, melyből bruttó 328.600.000-Ft a 2022. évre elfogadott költségvetés elfogadásakor már betervezésre került.

## V. Értékelés és várható adatok prognosztizálása

A JGK Zrt. feladatellátásának átstrukturálása mindenképpen sikeresnek mondható, a korábbi, megbízási/vállalkozási alapú feladatellátáshoz képest, sokkal költséghatékonyabban, olcsóbban működik, feladatait ugyanakkor teljes körben, maradéktalanul, jelentősebb problémák nélkül ellátja. A fenti tendenciát természetesen igyekszünk továbbra is megőrizni, folytatni. Sajnos 2021-ben is szinte egész évben rányomta bélyegét feladatellátásunkra a COVID-19 járvány és az általa okozott gazdasági problémák. Fő intézkedéseink ezért – főleg az első félév folyamán - a veszteségek minimalizása, a problémás időszak minél alacsonyabb veszteségekkel való túlélése irányába mutattak. Bízunk abban, hogy a tárgyévben a pandémia visszahúzódásával gazdasági törekvéseink megvalósulhatnak.

## VI. Következő évre vonatkozó üzleti terv előirányzat

A társaság tárgyévi üzleti tervét a Képviselő-testület a 2022. február 15-én megtartásra került ülésén már elfogadta. A terv és a közszolgáltatási szerződések az év folyamán felmerült költségvetési módosításoknak megfelelően változhatnak.