



## 2022. ÉVI SZÖVEGES BESZÁMOLÓ

## A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2022. 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.

Feladatváltás 2022-ben nem volt, ismereteink szerint a hivatali takarítás feladatkör 2023. május 31-ével megszűnik, átveszi a feladatellátást a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal.

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

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

A közszolgáltatási szerződések alapján 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 2021. évben nettó 488.814.224 Ft összegű központi költséget számoltunk el, 2022. évben az elszámolt összeg 584.842.693-Ft volt (a jelentősebb emelkedés oka egyrészt az, hogy 2022-ben plusz két fővel bővült az igazgatóság (ügyfélkapcsolati vezető, kommunikációs munkatárs), illetve az inflációs hatások is jelentős mértékű növekedést okoztak a dologi költségekben. Ezen túlmenően az emelkedő árbevétel is további többletköltségeket generál (iparűzési adó, társasági adó, innovációs járulék).

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 munkavállalóhoz 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 továbbra sem elegendő arra, hogy a piaci béreket lekövezzük (a KSH nyilvántartása alapján a bruttó átlagkereset 2023. januárban 528.000-Ft volt). Az év eleji minimálbér és garantált bérminimum változás hatásait próbáltuk lekövetni, azonban az átlagbérek így is jelentősen az országos átlag alatt vannak. 2022-ben első alkalommal – az Önkormányzat jóváhagyásával célfeladatot fizettünk a várható pénzmaradvány terhére azon dolgozói állomány részére, akik az éves, folyamatos létszámhiány miatt felhalmozódott feladatokat maradéktalanul ellátták, annak ellenére, hogy az engedélyezett létszámnál csak nem 20%-kal alacsonyabb volt az átlagos statisztikai létszám.

A munkaerőhiány, a magas szakmai elvárások és a relatív még mindig alacsony bérek rendkívül magas fluktuációt okoznak, a 2022. évi átlagos állományi létszám 355,53 fő volt, míg egész évben összesen 100 fő munkaviszonya szűnt meg a cégnél (összehasonlításként 2021-ben az átlagos állományi létszám 345,72 fő volt, és 102 fő munkaviszonya szűnt meg).

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

Az átlagbér a Zrt.-nél 2022. december 31-ével bruttó 328.800-Ft volt (amely tartalmazza a vezetők és dolgozók, teljes és részmunkaidősek bérét is), összehasonlításképpen a 2021. december 31-i átlagbér bruttó 298.800,-Ft volt.

A cafeteria összege az igazgatóság tagjai és a vezetők (irodavezetói 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). A cafeteria mértéke a JGK megalakulása óta változatlan volt, 2023-ban – a tulajdonos döntése alapján – várhatóan emelkedik.

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

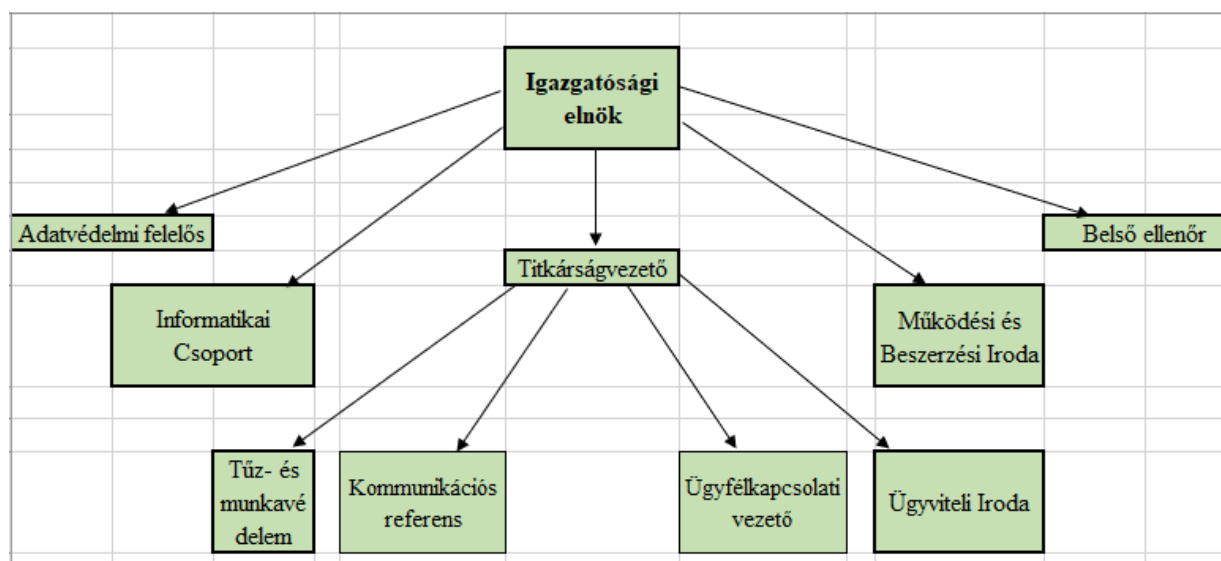
Ezen felül a kisgyermekes dolgozók részére beiskolázási utalványt vásárolunk, ez azonban csak az általános iskolai tanulmányokat folytató gyermekek után vehető igénybe, és csak azon dolgozóknak jár, akiknek bére nem éri el a bruttó 400.000,-Ft-ot. A jogosult dolgozók gyermekenként nettó 30.000-Ft összegű iskolakezdési támogatást kaptak.

2022-ben új elemként jelent meg a juttatások között az albérleti díj hozzájárulás, e juttatásra azon dolgozók igényelhetik, akiknek az alapbére maximum bruttó 450.000-Ft, nem rendelkeznek budapesti, illetve annak 50 km-es távolságán belüli ingatlannal, a bérleti jogviszonyt szerződéssel igazolják és tartózkodási helyként lakcímkártyájuk is tartalmazza az albérlet címét.

### 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 képviselét 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 tartozott (2022-ben) az Ügyviteli Iroda, valamint a Tűz – és munkavédelem.

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

A 2022. évben iktatott iratok száma 45.351 irat.

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

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

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

elemzés, az érintett munkatársak kapcsán csoport- és/vagy teamszupervízió alkalmazása mentális védelmük és szakmai kompetenciájuk fejlesztése érdekében.

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

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

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

#### **Működési és Beszerzési Iroda**

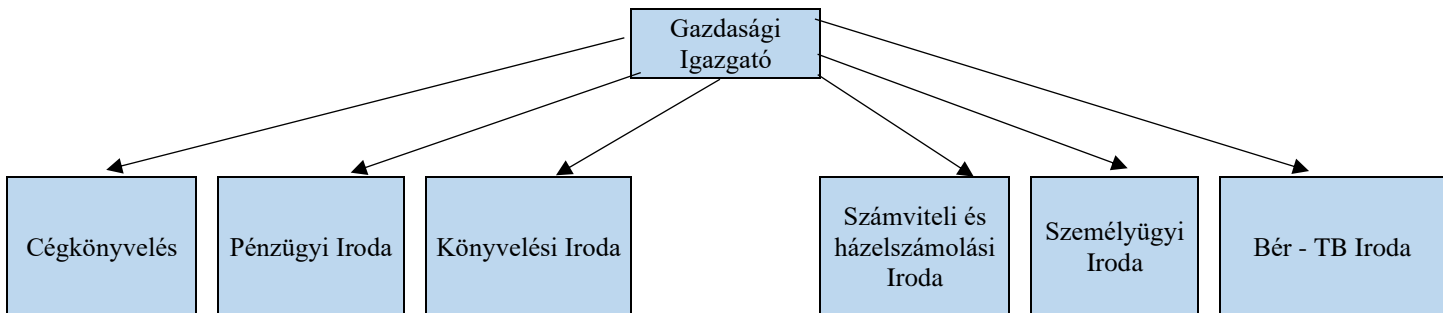
A Működési és Beszerzési Iroda feladatai: a beszerzési eljárások szabályszerű lefolytatása, és közreműködés a Társaságot érintő közbeszerzési eljárások folyamatában. Naprakész nyilvántartás vezetése a folyamatban lévő eljárásokról.

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

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

## Gazdasági Igazgatóság

### Szervezeti felépítés



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

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

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

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

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

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

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

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

2022. év elején átfogó NAV ellenőrzés is lezárult a cégnél, amely 2019. egész évre vonatkozóan végzett vizsgálatot valamennyi adóra, költségvetési támogatásra vonatkozóan. A jegyzőkönyv és határozat alapján a hatóságnak semmilyen észrevétele nem volt, jogkövetkezményt nem tárt fel, megállapította, hogy az adók, járulékok a jogszabályoknak megfelelően kerültek megállapításra és befizetésre, a cég a Számviteli törvényben foglalt bizonylati elv és bizonylati fegyelem előírásait betartotta. 2022. június elején újabb NAV vizsgálat kezdődött 2022. március hónapra vonatkozóan (jogkövetési vizsgálat általános forgalmi adóra vonatkozóan), amely szintén észrevétel nélkül zárult.

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

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

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

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

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

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

A 2022. év ismét nehezítette a terület feladatellátását azzal, hogy a megemelkedett fluktuáció többletfeladatokat generál a toborzás, be – és kiléptetéssel kapcsolatos feladatok kapcsán.

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

A fluktuáció természetesen e területen is jelentős többletmunkát okoz.



## A központi költségek elszámolása:

### Létszám és költség adatok:

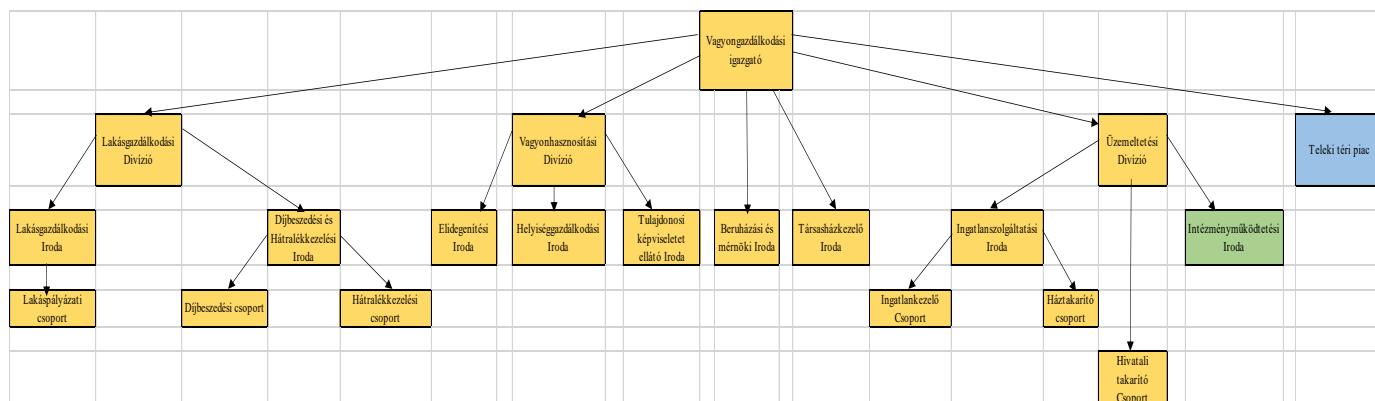
2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	<b>49,0</b>	összesen	<b>44,93</b>

### Kompenzáció:

2022. terv		2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	348 957 760	<i>Személyi juttatások</i>	378 551 746
- alkalmazottak bére	284 025 400	- alkalmazottak bére	308 263 562
- megbízási díjak	24 120 692	- megbízási díjak	27 466 107
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	40 811 668	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	42 822 077
<i>Dologi kiadások</i>	185 329 000	<i>Dologi kiadások</i>	206 290 947
- beszerzések	10 180 000	- beszerzések	10 425 169
- közüzemi díjak	4 435 000	- közüzemi díjak	6 262 387
- szolgáltatások	99 744 000	- szolgáltatások	107 706 604
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	70 970 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	81 896 787
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>534 286 760</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>584 842 693</b>

## Vagyongazdálkodási Igazgatóság

### Szervezeti felépítés



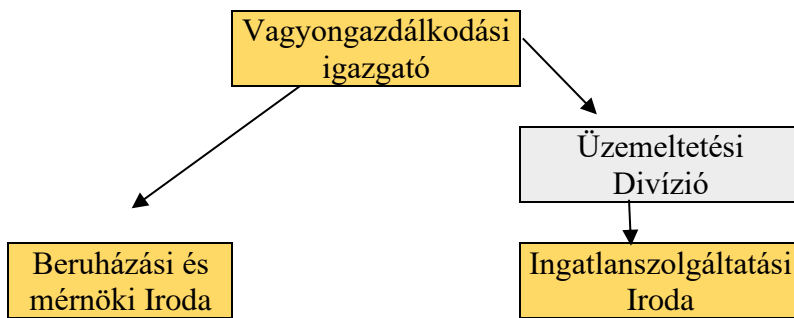
**Vagyongazdálkodási szakfeladat:** Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások, nem lakáscélú helyiségek hasznosításával, elidegenítésével, fenntartási, üzemeltetési, karbantartási feladataival foglalkozó terület, amely a közszolgáltatási szerződés alapján az alábbi részfeladatok ellátásával foglalkozik:

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 továbbszámolja az Önkormányzat felé (pl. karbantartási, üzemeltetési kiadások, melyek a kompenzációs táblázatban külön munkalapon szerepelnek, adott szakterületnél kitérünk ezek bemutatására).

## **1. Műszak, ingatlan szolgáltatás:**



Ide tartozik egyrészt a Beruházási és Mérnöki Iroda, illetve az Üzemeltetési divízió alatt működő Ingatlanszolgáltatási Iroda. A 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 ingatlan szolgáltatási feladatok kiterjednek az Önkormányzat tulajdonában álló – nem közfeladatellátás céljára hasznosított – ingatlanállománnyal kapcsolatos kezelői, egyéb bérbeadói feladatokra. E körben elvégzésre kerülnek az épületek állagmegóvásával kapcsolatos feladatok, a lakásokban végzendő, bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási feladatok, a telkek karbantartása, fűnyírás, gazirtás, javítási feladatok, szükség szerint a felhalmozott szemét és lomok elszállítása, az épület takarítási, fenntartási feladatainak ellátása, bérbeadói nyilatkozatok kiadása, előterjesztések készítése.

Az iroda nyilvántartja a rábízott önkormányzati vagyonnal kapcsolatos adatokat, felméri, megrendeli, átveszi a szükséges karbantartási körbe tartozó 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 szakmai szervezeti egység felépítése, feladatai:**

Az Iroda jelenleg 2 főállású mérnökkel és egy az eseti helyzetek kezelésére, megbízási szerződéssel rendelkező statikus szakértővel, valamint a közterületi beruházási feladatok ellátására szintén megbízási szerződéssel rendelkező mérnök közreműködésével látja el a feladatait.

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

- Az Iroda kiemelt feladatai közé tartozik a bizottsági vagy Képviselő-testületi döntés értelmében a Társaság feladatellátásába utalt önálló önkormányzati projektek tervezetése, bonyolítása, műszaki ellenőrzése, azok szakmai teljesítésigazolása és dokumentálása. Az elvégzendő feladat jellegétől függően költségvetések, szakvélemények készítése/készíttetése, hatósági engedélyek beszerzése.
- Az iroda előkészíti a közbeszerzéshez szükséges műszaki dokumentációt, valamint műszaki szempontból véleményezi a Működési és Beszerzési Iroda által előkészített vállalkozási szerződés és megbízási szerződés tervezetét.
- Az Iroda felújítási/beruházási javaslatot dolgozott ki az Önkormányzat 2022. évi költségvetés tervezéséhez. A javaslat címesíti a homlokzat, függőfolyosó, tető, tűzfal, földem, elektromos és gépészeti, illetve egyéb beruházás tekintetében felújításra érdemes lakóházakat, kiemelt figyelmet fordít a műszaki, gazdaságossági, vagy egyéb indok miatt bontásra javasolt lakóházakra.
- A Beruházási és mérnök Iroda tevékenységi körébe tartozik a lakóépületeken az épületszerkezetek statikai jellegű problémáinak kivizsgálása, elhárítása, életveszélyes állapot megszüntetése iránt azonnali sürgős intézkedések megtételének kezdeményezése.
- Együttműködik a Társaság divízióival, irodáival. Szakmai támogatást nyújt elsősorban az Ingatlanszolgáltatási Iroda részére műszaki és vagyongazdálkodási, adott esetekben karbantartási feladatok ellátása során, megkeresésre állást foglal a lakások, helyiségek és épületek karbantartása során felmerülő mérnöki kérdésekben az adott ingatlan üzemszerű működésének fenntartása céljából.
- Véleményezi az önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek bérbe adhatóságát, elidegeníthetőségét, valamint a társasházi alapítások dokumentációját.
- Ellátja a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közutakkal kapcsolatos tervezési, felújítási, beruházási feladatok bonyolítását, koordinálását.
- Javaslatot készít az Önkormányzat felé az elvégzendő beruházásokról.
- Irányítja az Önkormányzat közútjainak felújításával kapcsolatos feladatokat, beruházásokat, elvégzi, elvégezteti a műszaki ellenőrzést.
- Teljesíti a szakmai területéhez tartozó szükséges adatszolgáltatásokat.
- Együttműködik a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeivel.

**A szakmai szervezeti egység kiemelt konkrét projektszemléletben bonyolítandó kerületfejlesztési feladatai:**

**Lakóingatlanok fejlesztése:**

- 2022. áprilisi vállalkozói szerződéskötéssel elkezdődött a
- „*Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások felújítása I-II.*” kivitelezése, ezen belül:
  1. rész (60%-os felújítási szintű): 6 db lakás felújítása Bp., VIII. kerület Dankó u. 20. I.4., Dankó u. 20. I.5., Nagy Fuvaros u. 26. fsz.12., Nagy Fuvaros u. 26. II.35., Nagy Fuvaros u. 26. II.36., Szigetvári u. 4. II. 26.
  2. rész (100%-os felújítási szintű): 8 db lakás felújítása Bp., VIII. kerület Diószegi Sámuel u. 18. I.3., Magdolna u. 33. III. 2., Magdolna u. 33. IV. 5., Orczy út 31 IV. 5., Szigetvári u. 4. III. 40., Üllői út 58. fsz. 9., Kálvária tér 19. III. 35., Magdolna u 12. fsz. 8.

A kivitelezés 2022.11.04-i átvétellel lezárult.

  - 3.rész (100%-os felújítási szintű): 4 db lakás felújítása Bp., VIII. kerület Dankó u. III. em. 1., Diószegi u.15. I. 11., Diószegi u.15. I. 14., Diószegi u.15. II. 29.

A kivitelezés 2022. 05. 3-i átvétellel lezárult.

4.rész (100%-os felújítási szintű), a Víg u. 35. épület kiürítése kapcsán a bérlők másik lakásba történő kihelyezés biztosítására 5 db lakás felújítása: Bp., VIII. kerület József krt. 11. I. emelt 5/a, József krt. 13. földszint 6., Mária u 4. I. emelet 11., Somogyi Béla u. 19. II. 19., Tolnai Lajos u. 5/a. I. emelet 12.

A kivitelezés 2022.08.22-i átvétellel lezárult.

- „34 db bérlakás felújítása 5 részben – JVÖ” kivitelezése, ezen belül:

1. rész (100%-os felújítási szintű): 6 db lakás felújítása Bp., VIII. kerület Futó u. 13. I. emelet 10., József u. 41. III. emelet 5., Lovassy L. u. 6. I. emelet 21., Lovassy L. u. 6. I. emelet 23., Ór u. 10. Fsz. 7., Tolnai L. u. 44. I. emelet 15C.

A kivitelezés 2022.12.12-i átvétellel lezárult.

2. rész (100%-os felújítási szintű): 6 db lakás felújítása Bp., VIII. kerület Dankó u. 30. II. emelet 4., Szerdahelyi u. 18. I. emelet 12., Korányi S. u. 20. Fsz. 7., Lujza u. 25. Mf. 17., Magdolna u. 6/A. félémelet 2., Magdolna u. 12. I. emelet 22.

3. rész (100%-os felújítási szintű): 7 db lakás felújítása Bp., VIII. kerület Delej u. 51. 1. lp. IV. emelet 25., Delej u. 51. 4. lp. I. emelet 10., Diószegi S. u. 20. II. emelet 13., Diószegi S. u. 20. III. emelet 19., Dugonics u. 15. I. emelet 2., Orczy tér 4 (A) I. emelet 6., Orczy út 42. I. emelet 18.

A kivitelezés 2022.12.12-i átvétellel lezárult.

4. rész (100%-os felújítási szintű): 6 db lakás felújítása Bp., VIII. kerület József krt. 48. I. emelet 9/A., Kőrös u. 6. Fsz. 3., Práter u. 75. Fsz. 19., Tömő u. 5. I. emelet 17., Vay Á. u. 6. Fsz. 3., Vay Á. u. 6. II. emelet 39.

5. rész (100%-os felújítási szintű): 8 db lakás felújítása Bp., VIII. kerület Dankó u. 33. I. emelet 6., Diószegi u. 20. III. emelet 1., Práter u. 18. Fsz. 9., Práter u.75. Fsz. 5., Práter u.75. Fsz. 14., Práter u.75. Fsz. 16., Práter u.75. I. emelet 25., Vay Á. u. 6. Fsz. 15.

A kivitelezés 2022.12.107-i átvétellel lezárult.

„Bérlakás felújítás keretszerződés 2022-2024”

- 2022.11.15-én kötött vállalkozási keretszerződés műszaki dokumentációját készítette az iroda és a közbeszerzés alatt szakmai felügyeletet látott el. A szerződés alapján elkezdődhet közel 100 lakás felújítását célzó tervezettség és kivitelezés, mely keretében az Iroda a műszaki ellenőri feladatokat is ellátja.

Épületszerkezeti felújítások:

„JVÖ tulajdonában álló épületek részleges felújítása” kivitelezése, ezen belül:

1.rész: Nap 21. függőfolyosó felújítása – 2022.11.22-i átvétellel lezárult.

2.rész: Nap 21. tetőfelújítás – 2022.11.22-i átvétellel lezárult.

3.rész: Práter 75. elektromos fővezeték felújítása – 2022.10.17-i átvétellel lezárult.

4.rész: Víg 4. függő folyosó felújítása és lépcsődúc kiváltása – 2022.11.02-i átvétellel lezárult.

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

Épületszerkezeti felújítások tervezetése:

Elkészült építészeti tervek:

- Bezerédi u. 6. lakóépület gombafertőzött zárófödém csere,
- Dankó u. 16. függőfolyosó csere,
- Illés u. 19. (hrsz: 36103) lakóépület tető és tűzfal felújítás,
- Kisfaludy u. 7. romos épületrész bontás,
- Kőrös u. 10. tető és függőfolyosó felújítás,
- Lujza u. 8. függőfolyosó felújítás, födémek vizsgálata,
- Práter u. 75. lakóépület tetőfelújítás
- Rigó u. 4. lakóépület tetőfelújítás, lépcsőházi dúc kiváltás, tűzfal javítás ,
- Tömő u. 5. (hrsz: 36268) lakóépület tetőfelújítás,
- Tömő u. 56. lakóépület tetőfelújítás, lépcsőházi dúc kiváltás,
- Vajdahunyad u. 24. lakóépület tető és tűzfal felújítás,
- Kisfaludy u. 5. udvari romos épület bontás,
- Kőrös u. 28. homlokzatfelújítás,
- Nap u. 21. homlokzatfelújítás,
- Tömő u. 56. homlokzatfelújítás.

Elkészült elektromos fővezeték csere tervek: Illés u. 20., Kőrös u. 10., Lujza u. 8., Lujza u. 15., Nagytemplom u. 5., Nap u. 21., Víg u. 4., Dugonics u. 11., Kisfaludy u. 5., Kőrös u. 28., Magdolna u. 6.a.

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

A Magdolna-Orczy Negyed Program (VEKOP) utolsó beruházási programjában 2022.06.30-i átvétellel, műszaki ellenőri részvételével 2022.05.31-én elkészült az Illés utca 20. tűzfalak művészi festése.

#### **EGYÉB KÖZTERÜLETI FELADATOK**

- Az Iroda folyamatosan ellátja a kerület területén jelentkező út és járdaburkolat bontást okozó, külső beruházói feladatok szakmai felügyeletét.
- 2022.03.18-i teljesítéssel elkészült a „*Budapest VIII. kerület Szeszgyár utca Visi Imre utca és Kőrös utca közötti szakaszának megnyitása*”
- 2022.11.15-i munkaterület visszavétellel befejeződött a „*Déri Miksa utca közterületi megújítása*”, melyben az Iroda a teljes körű műszaki ellenőri feladatokat látja 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.

A Víg utca 35. szám alatti ingatlan 2022-ben értékesítésre került. Átadása 2022.11.25-én megtörtént.

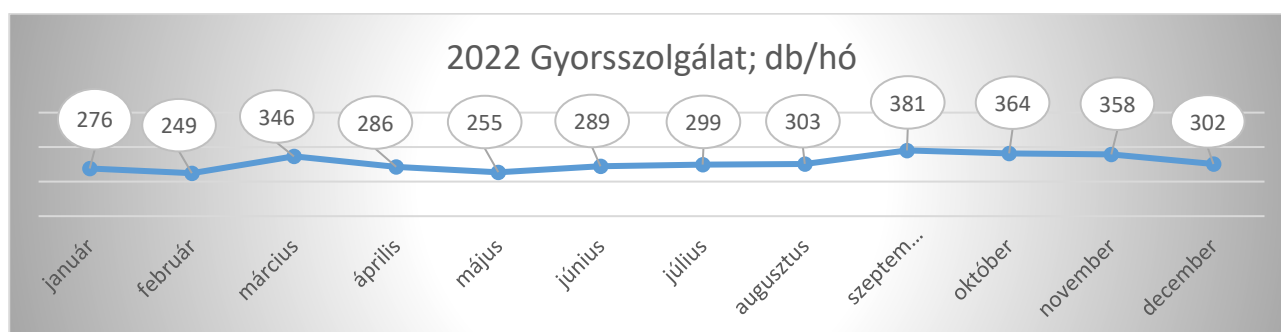
Ingatlanszolgáltatási iroda kezelésében 2022.12.31-n 130 db 100% önkormányzati tulajdonú épületben, 770 db társasházi épületben és 5 db szövetkezeti épületben, összesen 905 db épületben 4.121 db lakás és 1.540 db nem lakás célú helyiség, valamint 6 db tároló van. Továbbá 21 db telket, 14 db üzemépületet, 6 db háziorvosi rendelőt, 5 db körzeti megbízotti irodát, és 104 db intézményi telephelyet kezel.

## ÉPÜLETEK KARBANTARTÁSA ÉS ÜZEMELTETÉSE

A lakossági bejelentések alapján és a bérleményellenőrzések, 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 (2022.01.01 – 2022.12.31.):



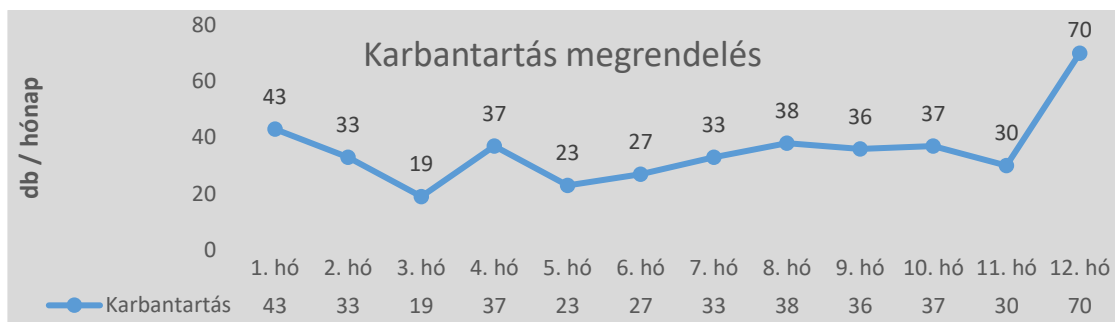
Az alábbi táblázat azt mutatja, hogy havonta, illetve tárgyhónapig göngyöltve mennyi volt a gyorsszolgálati feladatok elvégzett költsége.

Hónap	Darabszám	Nettó	Bruttó	Bruttó görgetett:
január	276	11 557 516 Ft	14 678 045 Ft	14 678 045 Ft
február	249	9 577 927 Ft	12 163 967 Ft	26 842 013 Ft
március	346	16 097 046 Ft	20 443 248 Ft	47 285 261 Ft
április	286	13 808 454 Ft	17 536 737 Ft	64 821 998 Ft
május	255	11 658 558 Ft	14 806 369 Ft	79 628 366 Ft
június	289	13 945 991 Ft	17 711 409 Ft	97 339 775 Ft
július	299	12 382 193 Ft	15 725 385 Ft	113 065 160 Ft
augusztus	303	13 550 686 Ft	17 209 371 Ft	130 274 531 Ft
szeptember	381	16 947 527 Ft	21 523 359 Ft	151 797 890 Ft
október	364	14 128 095 Ft	17 942 681 Ft	169 740 571 Ft
november	358	14 612 011 Ft	18 557 254 Ft	188 297 825 Ft
december	302	11 884 033 Ft	15 092 722 Ft	203 390 547 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 gyorsszolgálati feladatellátást.

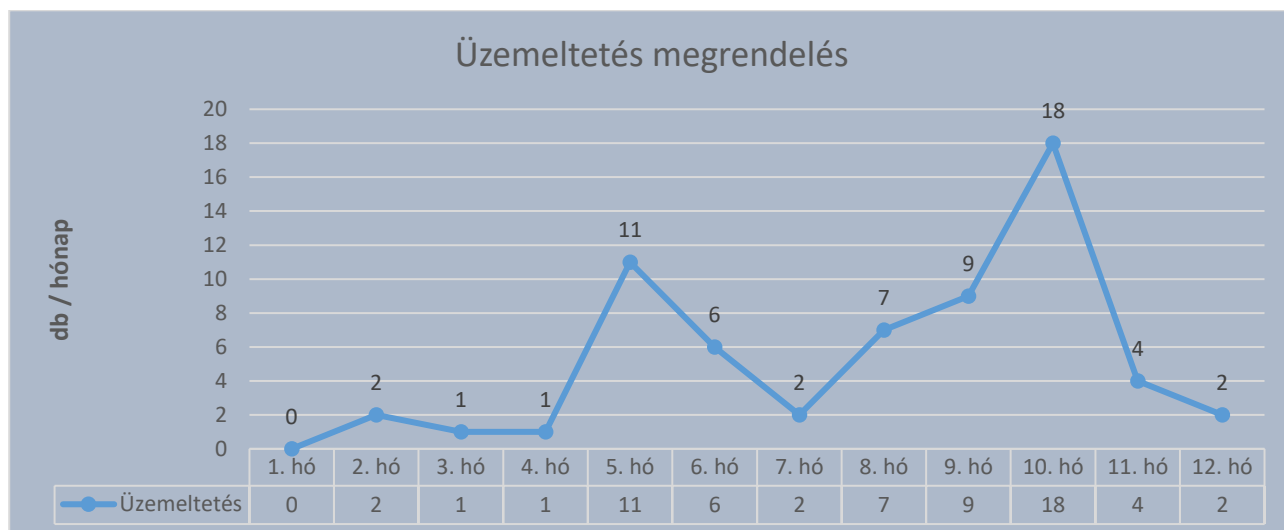
Az Irodához érkezett műszaki hibabejelentések fogadását követik a helyszíni szemlék, amelyeknél szükség esetén megrendeljük az azonnali hibaelhárítást.

Karbantartási és üzemeltetési munkálatok megrendelése a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzati ingatlanokra a 2022. 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). A táblázatban csak az Épkar által elvégzett karbantartások szerepelnek, az egyéb (gépészeti, kaputelefon, felvonó stb... állandó karbantartások nem).

2022. év	karbantartás db	össz+	<b>Bruttó összegben:</b>	össz+	Br. átlag összeg / karbantartás:	össz+
1. hó	43	43	<b>1 492 922 Ft</b>	1 492 922 Ft	34 719 Ft	34 719 Ft
2. hó	33	76	<b>5 553 760 Ft</b>	7 046 682 Ft	168 296 Ft	92 720 Ft
3. hó	19	95	<b>12 896 163 Ft</b>	19 942 845 Ft	678 745 Ft	209 925 Ft
4. hó	37	132	<b>20 782 205 Ft</b>	40 725 050 Ft	561 681 Ft	308 523 Ft
5. hó	23	155	<b>15 076 983 Ft</b>	55 802 033 Ft	655 521 Ft	360 013 Ft
6. hó	27	182	<b>26 760 058 Ft</b>	82 562 091 Ft	991 113 Ft	453 638 Ft
7. hó	33	215	<b>20 715 975 Ft</b>	103 278 066 Ft	627 757 Ft	480 363 Ft
8. hó	38	253	<b>25 969 648 Ft</b>	129 247 714 Ft	683 412 Ft	510 861 Ft
9. hó	36	289	<b>32 135 228 Ft</b>	161 382 942 Ft	892 645 Ft	558 418 Ft
10. hó	37	326	<b>26 509 745 Ft</b>	187 892 687 Ft	716 480 Ft	576 358 Ft
11. hó	30	356	<b>28 257 759 Ft</b>	216 150 446 Ft	941 925 Ft	607 164 Ft
12. hó	70	426	<b>47 443 396 Ft</b>	263 593 842 Ft	677 763 Ft	618 765 Ft
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>426</b>		<b>263 593 842 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).

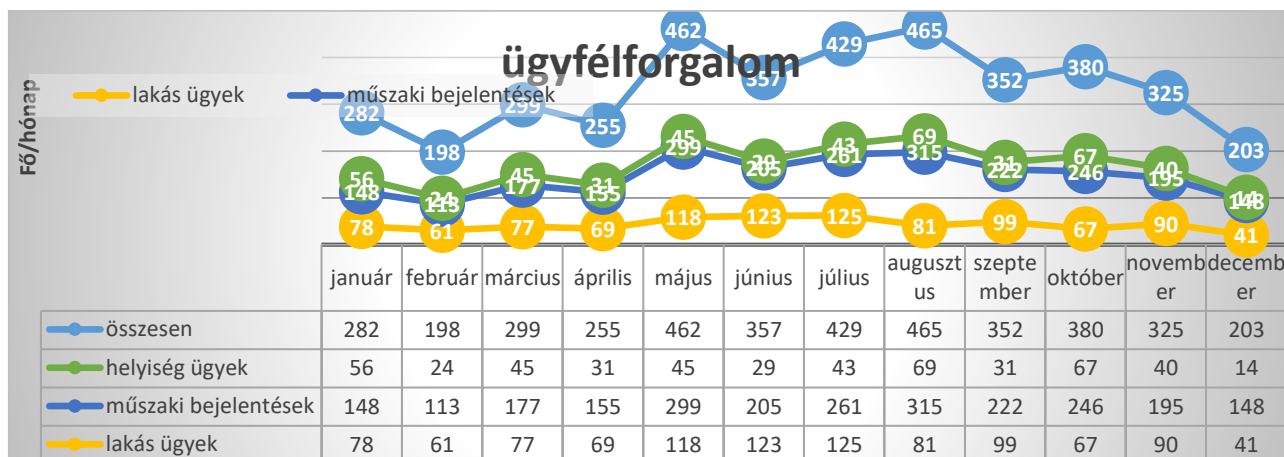
2022. év	üzemeltetés db	össz+	Bruttó összegben:	össz+	átlag összeg:	össz+
1. hó	0	0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
2. hó	2	2	447 324 Ft	447 324 Ft	223 662 Ft	223 662 Ft
3. hó	1	3	566 522 Ft	1 013 846 Ft	566 522 Ft	337 949 Ft
4. hó	1	4	50 673 Ft	1 064 519 Ft	50 673 Ft	266 130 Ft
5. hó	11	15	2 944 687 Ft	4 009 206 Ft	267 699 Ft	267 280 Ft
6. hó	6	21	1 068 534 Ft	5 077 740 Ft	178 089 Ft	241 797 Ft
7. hó	2	23	301 927 Ft	5 379 667 Ft	150 964 Ft	233 899 Ft
8. hó	7	30	1 311 530 Ft	6 691 197 Ft	187 361 Ft	223 040 Ft
9. hó	9	39	2 707 504 Ft	9 398 701 Ft	300 834 Ft	240 992 Ft
10. hó	18	57	675 764 Ft	10 074 465 Ft	37 542 Ft	176 745 Ft
11. hó	4	61	644 432 Ft	10 718 897 Ft	161 108 Ft	175 720 Ft
12. hó	2	63	649 844 Ft	11 368 741 Ft	324 922 Ft	180 456 Ft
<b>ÖSSZESEN:</b>	63		<b>11 368 741 Ft</b>			

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

Az iroda 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:



2022. év	lakásügyek	műszaki bejelentések	helyiség ügyek	összesen
január	78	148	56	<b>282</b>
február	61	113	24	<b>198</b>
március	77	177	45	<b>299</b>
április	69	155	31	<b>255</b>
május	118	299	45	<b>462</b>
június	123	205	29	<b>357</b>
július	125	261	43	<b>429</b>
augusztus	81	315	69	<b>465</b>
szeptember	99	222	31	<b>352</b>
október	67	246	67	<b>380</b>
november	90	195	40	<b>325</b>
december	41	148	14	<b>203</b>
<b>ÖSSZESEN:</b>	1029	2484	494	<b>4007</b>

### Víg utca 35. ingatlan kiürítése

Az épület értékesítése kapcsán az iroda munkatársai elkészítették a cserelakások felújítására vonatkozó költségbebecsléseket, 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 a szükséges helyeken karbantartásban biztosította a nyílászárók körüli káva javítási munkálatokat.
- 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 továbbszámlázásáról. Számlareklamáció esetén felkeresik a közműszolgáltatót.
- Önkormányzati épületek kazánházi és fűtőhálózati felújítása során egy nagyobb munkálatra került sor az Orczy út 31. szám alatti épületben bruttó 15.212.924 Ft összegben. A többi központi fűtéssel és melegvíz ellátással rendelkező épületekben a folyamatos karbantartási és felújítási munkálatok történtek.
- A 2022. év során folytatódott az üres lakásokban, helyiségekben, valamint a szociális jellegű bérlakásokban a mellékvízmérő órák cseréje. Az év folyamán 96 ingatlanban lett új óra telepítve, vagy cserélve.
- A 2022. év során is folytatódott a használatban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlemény-ellenőrzése. Összesen 3.141 db ellenőrzés megtartására került sor.

- Az Önkormányzat döntése alapján kiírt pályázati felhívás alapján lebonyolította az Otthonfelújítási támogatás iránti pályázatot. A 133 darab beérkezett pályázatot átvizsgáltuk, szükség esetén hiánypótlásra szólítottuk fel a kérelmezőket. A minden szempontból megfelelő pályázatokat a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé terjesztettük elbírálásra. 2022. év során 25.000.000 Ft keret került meghatározásra, amelyből 83 pályázó pályázata került elfogadásra összesen 24.700.000 Ft összegben. A támogatási szerződések megkötésre kerültek, az elkészült munkák egyes esetekben már átvételre kerültek, az elszámolás megtörtént, de nagyobb részben ez a folyamat 2023. évre áthúzódik.

#### A műszaki terület kompenzáció felhasználása a 2022. évre vonatkozóan:

##### Létszám és költség adatok:

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	32,0	összesen	23,36

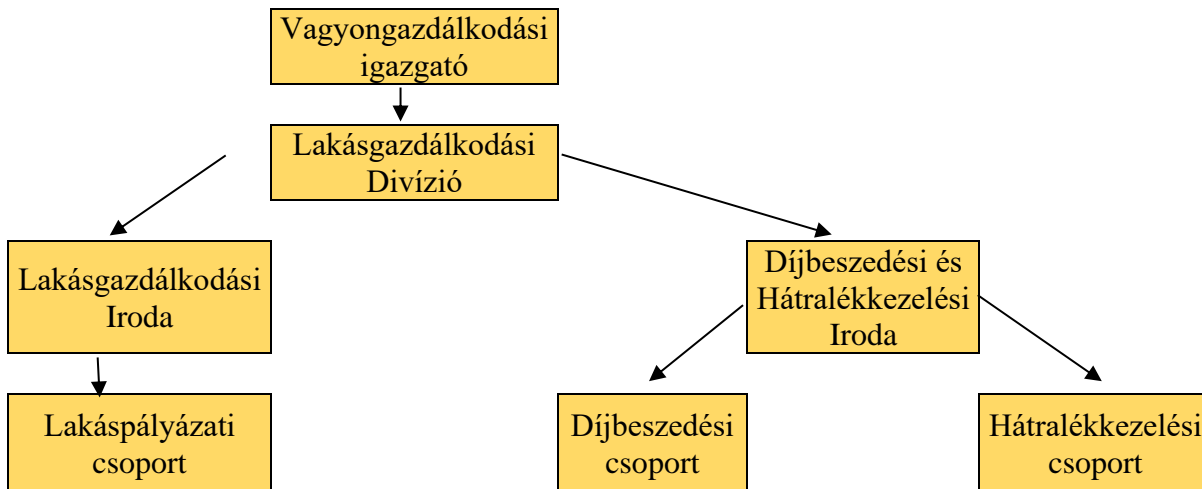
##### Kompenzáció:

2022. terv		2022. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<b>Személyi juttatások</b>	213 419 210	<b>Személyi juttatások</b>	178 278 019
- alkalmazottak bére	138 719 359	- alkalmazottak bére	149 664 581
- megbízási díjak	50 601 839	- megbízási díjak	11 492 710
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	24 098 012	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	17 120 728
<b>Dologi kiadások</b>	99 026 490	<b>Dologi kiadások</b>	62 047 319
- beszerzések	2 998 572	- beszerzések	2 232 009
- közüzemi díjak	1 748 053	- közüzemi díjak	1 516 079
- szolgáltatások	87 047 865	- szolgáltatások	55 793 487
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	7 232 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	2 505 744
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>312 445 700</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>240 325 338</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.

## 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 2021. december 31-én 4.136 db, míg a hasznosítottság mértéke 79,7 % volt.

2022. december 31. napján a teljes lakásállomány 4.116 db lakásból állt, melyek közül társasházi épületben 1.486 db lakás helyezkedik el, önkormányzat 100 %-os tulajdonát képező lakóépületben 2.630 db lakás található.

852 db lakás áll üresen, míg a teljes lakásállomány 79,3 %-a hasznosított.

A lakások 2022. év végi tulajdonosi szerkezet, komfortfokozat, valamint hasznosítottság szerinti tagozódását az alábbi táblázat tartalmazza:

	Társasház		Önkormányzati épület		Összesen
	Üres	Nem üres	Üres	Nem üres	
<b>összkomfortos</b>	16	190	24	285	<b>515</b>
<b>komfortos</b>	124	775	283	1 221	<b>2 403</b>
<b>félkomfortos</b>	30	81	46	91	<b>248</b>
<b>komfort nélküli</b>	52	196	247	388	<b>883</b>
<b>szükséglakás</b>	2	16	26	18	<b>62</b>
<b>nem besorolható</b>	1	3	1	0	<b>5</b>
	225	1 261	627	2 003	<b>4 116</b>
	<b>1 486</b>		<b>2 630</b>		



### **Közzolgálati lakások:**

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

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

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

2022. év során 6 db közzolgálati lakással kapcsolatos döntés született, az új bérlőkijelölések mindegyike meglévő közzolgálati lakásba történt.

### **Házfelügyelői lakások:**

Házfelügyelői lakások bérbeadására nem került sor, tekintettel arra, hogy erre a munkakörre vonatkozóan új munkaviszony nem jött létre, valamint arra való tekintettel, hogy a meglévő üres házfelügyelői lakásokat a bérbeadás előtt fel kell újítani.

### **Minőségi lakáscserék:**

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

A tárgyévben összesen 17 db ilyen jellegű kérelem érkezett, ezek közül a kérelem benyújtását követően csupán 4 db esetben tettek a bérlők írásos nyilatkozatot a rendelet szabta feltételek vállalásáról. A pályázaton kívüli minőségi lakáscsere iránti kérelmek teljesítése, az önkormányzat rendelkezésére álló lakások számától és lakásgazdálkodási feladataitól függ, erre tekintettel a minőségi lakáscsere igények teljesítésére határidőt nem tud vállalni a tulajdonos.

A 2022. évben összesen 4 db pályázaton kívüli minőségi lakáscserében született bizottsági döntés.

### **Lakáspályázatok:**

2022. év során a 2021. évben kiírt, de lezárásra csak 2022-ben került pályázatok, valamint a 2022-ben kiírt pályázatokkal kapcsolatos ügyintézés zajlottak.

<b>2021. évben kiírt pályázatok, melyek eredményének megállapítása 2022. év során történt meg</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/2/2021	felújítandó	8	8
LNR-F/2/2021	felújított	8	8
LNR-JF/2021	felújítandó	6	4
LNR-KSZ/2021	felújítandó	5	4
LNR-ID/2021	felújítandó	5	3
<b>Összesen:</b>		<b>32</b>	<b>27</b>

1. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság (továbbiakban: 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 **felújítási kötelezettséggel, piaci alapú bérleti díj** előírása mellett, összesen **8 darab lakásra**, melyre 60 pályázótól összesen **146 db ajánlat** érkezett.

Az igazolások csatolására vonatkozó felhívás összesen 27 fő esetében – hirdetményi úton – került kiközlésre. A feldolgozást követően az érvénytelen pályázati ajánlatok száma 116 db volt, és a meghirdetett 8 db lakás mindegyikére érkezett érvényes ajánlat. A pályázat eredményközlési határidejét a Bizottság 15/2022. (I.25.) számú határozatával meghosszabbította, majd a 19/2022. (II.15.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.

2. A 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 **felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítás nélkül, piaci alapú bérleti díj** előírása mellett összesen **8 darab felújított önkormányzati bérlakásra**, melyre 153 fő pályázótól összesen 435 db ajánlat érkezett.

Az igazolások csatolására vonatkozó felhívás összesen 92 fő esetében – hirdetményi úton – került közzétételre. A feldolgozás alapján 246 db (90 fő) pályázati ajánlat nem felelt meg a Pályázati felhívásban előírt feltételeknek. A meghirdetett 8 db lakás mindegyikére érkezett érvényes pályázati ajánlat. A pályázat eredményközlési határidejét a Bizottság 16/2022.(I.25.) számú határozatával meghosszabbította, majd a 20/2022. (II.15.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.

3. A Bizottság 86/2021. (XI.30.) számú határozata alapján, 2021. december 6. – 2022. január 21. között, „LNR-JF/2021.” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor **lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére** felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítással, költségelvű bérleti díj előírása mellett, összesen **6 darab bérlakásra**, melyre 69 fő nyújtotta be összesen 137 db ajánlatát.

Az igazolások csatolására vonatkozó felhívás összesen 35 fő esetében – hirdetményi úton – került közzétételre. A feldolgozást követően 95 db (49 fő) pályázati ajánlat esetén került megállapításra az érvénytelenség. A meghirdetett 6 db lakás tekintetében mindegyikre érkezett pályázati ajánlat, azonban csak 4 db lakás esetében érkezett érvényes ajánlat. A Bizottság 62/2022. (IV.19.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.

4. A Bizottság 85/2021. (XI.30.) számú határozata alapján, 2021. december 6. – 2022. január 21. között, „LNR-KSZ/2021.” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor közfeladatot ellátó munkáltatónál dolgozó, **lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére**, felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítással, költségelvű bérleti díj előírása mellett, összesen **5 darab** lakásra, melyre 24 fő nyújtott be, összesen 44 db pályázati ajánlatot.

Az igazolások csatolására vonatkozó felhívás összesen 15 fő esetében – hirdetményi úton – került közzétételre. A feldolgozás alapján 32 db (16 személy által benyújtott) pályázati ajánlat érvénytelennek minősült, minden lakásra érkezett érvényes pályázati ajánlat, azonban csak 4 lakás esetében volt megállapítható helyezés. A pályázat eredményhirdetése a Bizottság 61/2022. (IV.19.) számú határozata alapján megtörtént.

5. A Bizottság 87/2021. (XI.30.) számú határozata alapján, 2021. december 6. – 2022. január 21. között, „ID/2021.” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor 65. életévüket betöltött, **lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére** felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítással, költségelvű bérleti díj előírása mellett, összesen **5 darab önkormányzati bérlakásra**, melyre 18 fő által benyújtott összesen 33 db pályázati ajánlat érkezett.

Hiánypótlási felhívás összesen 9 fő esetében – hirdetményi úton – került közzétételre. A feldolgozás alapján 27 db (15 pályázó) nem felelt meg a Pályázati felhívásban előírt feltételeknek. Az 5 db lakásból 4 tekintetében érkezett érvényes pályázati ajánlat, összesen 3 fő pályázótól, így csak 3 lakás volt lehetőség helyezés megállapítására. A pályázat eredményközlése a Bizottság 63/2022. (IV.19.) számú határozata alapján megtörtént.

2022. évben kiírt pályázatok			
pályázatok rövidített elnevezése	felújított/felújítandó lakások	meghirdetett lakások száma (db.)	Lakások száma, melyekre volt nyertes pályázó (db.)
I/2022.	felújítandó	12	12
II/2022. minőségi csere	felújítandó	10	még nincs eredmény, elbírálása jelenleg is folyamatban van.
III/2022. felújított lakás	felújított	10	még nincs eredmény, elbírálása jelenleg is folyamatban van.
Összesen:		32	12+

1. A Bizottság 109/2022. (VI.14.) számú határozata alapján, 2022. június 20. – 2022. július 22. között, „**I/2022.**” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére **felújítási kötelezettséggel**, a felújítási költség egy részének megtérítésével, **költségelvű bérleti díj** előírása mellett, összesen **12 darab bérlakásra, melyre** 103 fő által benyújtott, összesen 195 db pályázati ajánlat érkezett.

Az igazolások csatolására vonatkozó felhívás összesen 74 fő esetében – hirdetményi úton – került közzétételre. A feldolgozást követően 74 db (42 fő) pályázati ajánlat került érvénytelenítésre, és megállapításra került, hogy a 12 db lakás mindegyikére nyújtottak be érvényes pályázati anyagot. Az eredményközlés a Bizottság 182/2022. (X.18.) számú határozata alapján megtörtént.

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

Az igazolások csatolására irányuló hiánypótlási felhívás összesen 7 fő esetében postai úton kiküldésre került. A feldolgozást követően 23 db pályázati ajánlat érvénytelenítésre került, három pályázó esetében felmerült a jogtalan előnyszerzés céljából magvalósuló valótlan adatközlés gyanúja, továbbá megállapításra került, hogy a 10 db lakás közül 3 lakásra nem érkezett pályázati ajánlat, két lakás esetében pedig a benyújtott pályázati ajánlatok mindegyike érvénytelen volt. A meghirdetett további 5 lakás esetében lehetséges nyertes helyezés megállapítása. Az eredményközlésre meghatározott határidő a Bizottság 51/2023. (III.07.) számú határozata alapján 2023. április 12. napjáig meghosszabbításra került.

A Bizottság 192/2022. (XI.08.) számú határozata alapján, 2022. november 9.–2022. december 16. között, „**III/2022.**” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére költségelvű bérleti díj előírása mellett, összesen **12 darab felújított bérlakásra, melyre 259 fő pályázótól összesen 487 db pályázati ajánlat érkezett.**

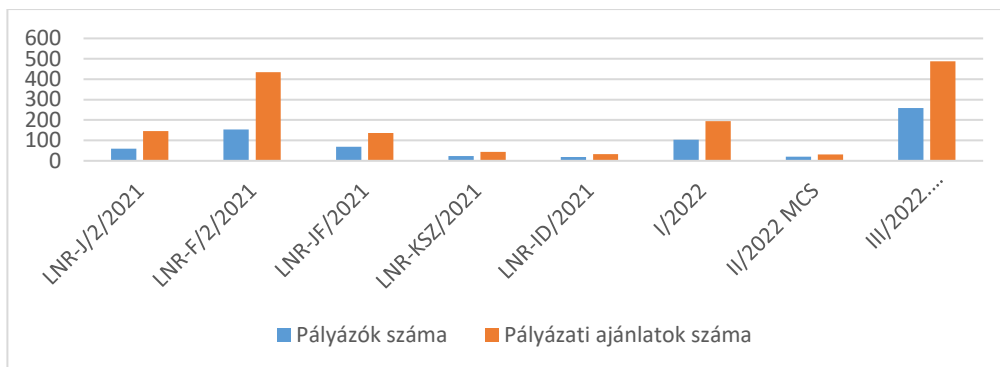
Az igazolások csatolására vonatkozó hiánypótlási felhívás összesen 116 fő esetében került kiküldésre, 316 db pályázati ajánlat került érvénytelenítésre. A feldolgozás során 44 pályázó – összesen 81 db érintett ajánlat – esetében felmerült a jogtalan előnyszerzés céljából magvalósuló valótlan adatközlés gyanúja, mely esetben az iratanyagok vizsgálata és a tényállás megállapítása a pályázati eljárás eredményközlésén túlnyúlik. A meghirdetett 10 db lakás mindegyikére érkezett érvényes pályázati ajánlat. Az eredményközlési határidő a Bizottság 52/2023. (III. 07.) számú határozata szerint 2023. április 12. napjáig meghosszabbításra került.



Tekintettel arra, hogy a 2021. évben kiírt pályázatok közül a „JF/2021.”, „ID/2021.”, illetve „KSZ/2021.” típusú pályázatok eredményei csak 2022. áprilisában történtek meg, és a 2022. évben kiírandó pályázatokkal kapcsolatos egyeztetések során, egy szétágazóbb, - a helyezések széthúzását eredményező - pontozási rendszer kialakítására került sor, ezért újabb bérlakás pályázat kiírására 2022. évben legkorábban csak júniusban volt lehetőség., így a tárgyi évben kiírt, összesen 3 db pályázat közül csak az „I/2022. típusú” pályázat esetén született meg az adott évben az eredményközlésről szóló döntés.

Az alábbi diagramm alapján szembevetendő, hogy a felújított lakásokra kiírt pályázatok különösen nagy érdeklődést váltottak ki a VIII. kerületi lakosok körében.

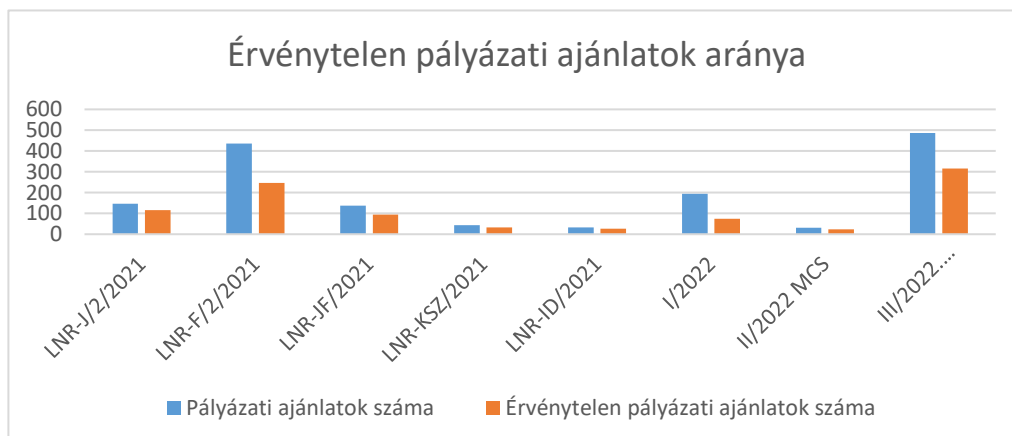
Ennek egyik oka lehet a felújítandó lakások esetében józsefvárosi lakosok nehéz szociális helyzete következtében a kötelezően rendelkezésre álló beruházási összeg hiánya, amely hiányhoz képest évente csak csekély mennyiségű felújított lakásra tudunk pályázatot kiírni.



A felújítandó lakások közül a 65. életévet betöltött, lakással nem rendelkező józsefvárosi polgárok részére kiírt pályázatra volt legalacsonyabb érdeklődés. Ennek vélhető oka, hasonlóképpen a felújított lakásokra kiírt pályázatok esetében az anyagi okokra vezethető vissza, mely szerint az idősebb korú polgárok nem rendelkeznek az elnyert lakások felújításához szükséges megfelelő anyagi háttérrel. Ennek kiküszöbölésére a 2023. évben 60. életévet betöltött józsefvárosi polgárok részére felújított bérlakások kiírását is tervezzük.

A ranglétrán szintén legalacsonyabb érdeklődési rátával a minőségi lakáscsere pályázat áll, mely esetben a felújítási költségek jelentős mértéke riaszthatta el a bérlőket, mindezen felül az alacsony részvételi arányt a hasznosítható állományból e célra kiírható lakások alacsony alapterülete okozhatja. E célra szükség lenne nagyobb alapterületű, nagyobb szobaszámú lakások hasznosítható állományban megjelenő és folyamatos jelenlétére.

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



### Főbb érvénytelenségi okok minden pályázat tekintetében:

- pályázó nem írta alá a hagyományos úton benyújtott jelentkezési lap minden oldalát,
- pályázó nem felel meg a pályázati felhívásban megjelölt feltételeknek pl. jövedelemhatár feletti, nincs egy éves bejelentett lakcím/tartózkodási hely Józsefvárosban és nem esik a kivételek alá,
- azonos címről több pályázat,
- pályázó a nem nyújtott be jelentkezési lapot, csak igazolást,
- pályázó nem tett nyilatkozatot a pályázati részvétellel kapcsolatos minden alapfeltételről,
- pályázó nyilatkozata alapján nem felel meg a pályázati részvétellel kapcsolatos minden feltételnek pl. nyilatkozata alapján önkormányzati lakás bérleti jogviszonyával rendelkezik,
- pályázó a pályázati felhívásban meghatározott maximális együtt költöző személyek számánál többet jelölt meg,
- pályázó olyan személyt jelölt együtt költöző személynek, aki sem a Rendelet, sem a pályázati felhívás alapján nem lehet együtt költöző,
- pályázó a párhuzamosan futó pályázaton meghirdetett lakásokat jelölt meg,
- pályázó nem megfelelő nyomtatványon nyújtotta be ajánlatát (korábbi pályázathoz tartozó jelentkezési lap),
- pályázó ellentétesen nyilatkozott pl. együtt költöző személyekről,
- pályázó valótlan adatot közölt pl. igazolhatóan nem lakik az általa megjelölt lakcímen.
- pályázóval szemben felmondásra okot adó körülmény áll fent,
- pályázó a jelentkezési lapjában tett nyilatkozata alapján nem jogosult a pályázaton való részvételre (pl. rendelkezik lakóingatlan tulajdonjogával; helyi adótartozása van),
- pályázóval együtt költöző személy rendelkezik beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogával, melynek használatában nincs akadályoztatva.

A pályázat színvonalának és az érvényes pályázati ajánlatok számának növelése érdekében a 2022. évtől a pályázatok kitöltésében segítséget nyújtanak a pályázók részére a Józsefvárosi Önkormányzat, valamint a Józsefvárosi Szociális Szolgálati Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ munkatársai, melynek köszönhetően a pályázatok minőségében egyértelmű javulás tapasztalható.

A pályázatok értékelése szempontjából ugyan a feldolgozás időigényét jelentősen megnövelte az új pontozási metódus, azonban lehetővé tette a pályázati pontszámok széthúzását, mely által a sorsolások száma csökkent, elősegítve ezzel azt a célt, hogy a valóban rászoruló személyek juthassanak lakáshoz.

### Épület kiürítések:

1. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Víg utca 35.** szám alatti, Budapest VIII. 34921. hrsz. alatt nyilvántartott 383 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan, melyben 5 db 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 által kiadott 279/2021. (V.20.) számú polgármesteri döntés alapján kiírt értékesítési pályázat eredményközléséről szóló határozatában az épület legkésőbb 2022. november 30. napjáig történő kiürítéséről is döntött, és a bérlők cserelakásban történő elhelyezésével, vagy a bérleti jogviszonyok közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésével kapcsolatos feladatokkal Társaságunkat bízta meg.

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 befejeződtek. A kiürítés során minden lakó elhelyezésre került az általa kiválasztott és birtokbaadás előtt felújított önkormányzati lakásba. Az épület kiürítése határideőre megtörtént.

2. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Békkocsis utca 30.** szám alatti, Budapest VIII. 34792. hrsz-ú, 565 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű, összközműves ingatlan, melyben összesen 4 db nem lakás célú üres helyiség és 18 db lakás található (8 üres, 9 db bérlős, 1 jogcím nélküli lakáshasználó által lakott).

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

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

Az elfogadott cserelakások esetében a felújítási munkálatok befejezését követően lesz lehetséges a bérleti szerződések megkötése.

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

Bérlőkkel a megfelelő cserelakások kiválasztása 2 esetben sikeresen megtörtént, 1 bérlő esetében nem került sor cserelakás felajánlására (tulajdonjoggal rendelkező személy). Utóbbi esetben a bérlő jogviszonya tulajdonosi döntés értelmében felmondásra került és a lakásban maradó jogcím nélküli lakáshasználóval a jogviszony rendezés, illetve a cserelakás elfogadása megtörtént. 1 esetben lakásfelajánlás nem történt, végrehajtás útján történő kiürítési eljárás folyamatban van. A bérleti jogviszonyok megszüntetéséről és a bérlők, jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezéséről a tulajdonosi döntések megszülettek. A cserelakások felújítását követően lesz majd a bérleti szerződések megkötése.

4. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, **Szigony utca 39.** szám alatti, Budapest VIII. kerület 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 5 lakás üres. Az épület kiürítéséről a Képviselő-testület 572/2022. (X. 21.) számú határozatában döntött.

11 lakás esetében a cserelakás felajánlás, annak elfogadása és már a tulajdonosi döntés is megszületett. Ezek közül 1 lakó esetében ideiglenes krízislakásba történő elhelyezésre került sor. 3 lakó esetében cserelakás felajánlásra nem került sor (beköltözhető magántulajdonnal rendelkező), a bérleti szerződés felmondására és a lakás kiürítésre vonatkozó tulajdonosi döntések alapján már mindhárom lakás visszavételre került.

A cserelakások felújítását követően lesz lehetséges a bérleti szerződések megkötése.

5. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 36056. hrsz.-ú, természetben, Budapest VIII. kerület, **Dugonics utca 16.** szám alatti, 1.079 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, lakóház udvar megjelölésű, a Semmelweis XXI. Fejlesztési Projekt által érintett 145-ös tömb részét képező ingatlan, melyben 24 db lakás található (14 üres, 10 lakott- ebből 1 LÉLEK szállás).

A Képviselő-testület a 196/2022. (VI.23.) számú határozatában döntött a tárgyi ingatlan pályázat útján történő értékesítéséről, és a lakóépület kiürítéséről, mellyel kapcsolatos feladatok ellátásával Társaságunkat bízta meg.

Az egyeztetések során egy lakás esetében a lakó pénzbeli térítés mellett döntött, melyre vonatkozóan a tulajdonosi döntés megszületett. Cserelakások felajánlása és elfogadása 8 lakó esetben megtörtént, melyből 5 lakás esetében már tulajdonosi döntés is született. 2 lakás esetében a döntésre vonatkozó előterjesztés elkészült. A LÉLEK szállás esetében az előterjesztést a Polgármesteri Hivatal Kerületgazdálkodási Ügyosztálya készíti elő. További egy esetben jogcímnélküli lakáshasználóval szemben kiürítési eljárás lefolytatására vonatkozó döntési javaslat került előkészítésre. A bérleti szerződések megkötésére majd a cserelakások felújítását követően kerülhet sor.

6. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 36057. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Dugonics utca 14.** szám alatti, 1363 m<sup>2</sup> alapterületű kivett, lakóház, udvar megjelölésű, Semmelweis XXI. Fejlesztési Projekt által érintett 145-ös tömb részét képező ingatlan, melyben 2 db üres helyiség és 50 db lakás található.

Az 50 db lakásból (24 üres, 21 bérlős - 1 db LÉLEK szállás, 1 db házfelügyelői lakás), 5 jogcím nélküli lakáshasználó által lakott).

A Képviselő-testület a 196/2022. (VI.23.) számú határozatában döntött a tárgyi ingatlan pályázat útján történő értékesítéséről és a lakóépület kiürítéséről, mely feladat ellátásával Társaságunkat bízta meg.

Az 5 jogcímnélküli lakáshasználó esetében 1 esetben döntés született a felmondást követő kiürítésre vonatkozóan és a lakás birtokbavétele is megtörtént. 2 lakás esetében cserelakás felajánlásra nem került sor, mivel a lakók bérleti jogviszonya nem rendezhető, a tulajdonosi döntés a kiürítési eljárás lefolytatására vonatkozó javaslattal került előkészítésre. További két esetben a bérleti jogviszonyok rendezésére lehet esély, így cserelakásfelajánlás történt, melyek elfogadását követően a tulajdonosi döntésre vonatkozó előterjesztések előkészítése is megtörtént. A 21 bérlő által lakott lakás közül a cserelakások felajánlása és elfogadása 20 esetben történt meg. 19 esetben már tulajdonosi döntés is született, 1 esetben pénzbeli térítésre kerül sor. A LÉLEK szállás esetében az előterjesztést a Polgármesteri Hivatal Kerületgazdálkodási Ügyosztálya készíti elő. A cserelakások felújítását követően kerülhet sor a bérleti szerződések megkötésére.

7. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 36071. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Kőrös utca 11.** szám alatti, 1148 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amely a Semmelweis XXI. projekt által érintett 145-ös tömb részét képezi. Az épületben 14 db lakás található (10 db üres, 4 db lakott - ebből 1 db LÉLEK szállás).

A Képviselő-testület a 196/2022. (VI.23.) számú határozatában döntött a tárgyi ingatlan pályázat útján történő értékesítéséről és a JGK Zrt.-t bízta meg a lakóépület kiürítésével, a bérlők elhelyezésével kapcsolatos feladatok ellátásával, valamint a vonatkozó tulajdonosi döntések előkészítésével. Cserelakások felajánlása és elfogadása 3 lakó esetében megtörtént, melyekre már tulajdonosi döntés is megszületett, 1 lakás – LÉLEK szállás – esetén a vonatkozó előterjesztést a Polgármesteri Hivatal Kerületgazdálkodási Ügyosztálya készíti elő. A cserelakások felújítását követően lesz lehetséges a bérleti szerződések megkötése.

8. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 35127. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Bauer Sándor u. 13.** szám alatti, 417 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melyben 5 db helyiség és 5 db (2 db üres, 3 db lakott) lakás található. A TVKHB a 233/2022. (VI.22.) számú határozatában döntött az épület kiürítéséről és a feladat elvégzésével társaságunkat bízta meg. A cserelakás felajánlás 2 lakó esetében megtörtént, de elfogadó nyilatkozat a mai napig nem jött létre, így tulajdonosi döntésre előkészítés még nem történt, egy lakó esetében pedig a kiürítési eljárás lefolytatására teszünk javaslatot.

9. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 35587. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Vajdahunyad u. 8.** szám alatti, 421 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melyben 1 db helyiség és 11 db (2 db üres, 9 db lakott) lakás található. A TVKHB 233/2022. (VI.22.) számú határozatában döntött az épület kiürítéséről és a feladattal JGK Zrt.-t bízta meg. A cserelakások felajánlása 8 lakó esetében történtek meg, melyekből elfogadó nyilatkozat, és tulajdonosi döntés 5 lakás esetében már megszületett. 2 lakás esetében a tulajdonosi döntés előkészítés folyamatban van, 1 lakó esetében pedig még az elfogadó nyilatkozat sem jött létre. További 1 esetben pénzbeli térítést kért az ügyfél, melyre vonatkozóan a tulajdonosi döntés megszületett. A cserelakások felújítását követően kerülhet majd sor a bérleti szerződések megkötésére.
10. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 35990. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Sárkány utca 12/B.** szám alatti, 911 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett, lakóház, udvar megjelölésű ingatlan, melyben 11 db (7 üres, 4 lakott ) lakás található. A TVKHB a 293/2022. (VII. 27.) számú határozatában döntött az épület kiürítéséről, a kiürítéssel kapcsolatos feladatok ellátásával a JGK Zrt-t bízta meg. Cserelakások felajánlása 2 lakó esetében megtörtént, melyre vonatkozóan a tulajdonosi döntés már megszületett, ezek közül 1 lakó ideiglenes krízis lakásba került elhelyezésre az általa elfogadott cserelakás felújításáig. A másik lakó az elfogadott lakásba átköltöztetésre került. 2 jogcímnélküli esetében a kiürítési eljárás folytatására vonatkozó tulajdonosi döntés megszületett. A lakás végrehajtó útján történő kiürítésére várhatóan 2023. év tavaszán kerül sor. A cserelakások felújítását követően lesz majd lehetséges a bérleti szerződések megkötése.
11. A Budapest VIII. 36208. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, **Tömő utca 17.** szám alatti, 668 m<sup>2</sup> alapterületű társasházban összesen 27 db lakás található, ezek közül 24 db (14 üres, 10 bérlős) lakás a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában áll, 3 db lakás pedig magántulajdonban van. A TVKHB 470/2022. (X.05.) számú határozatában döntött a tárgyi ingatlan kiürítéséről és a JGK Zrt.-t bízta meg a lakóépület fizikai kiürítésével. A cserelakások felajánlása és elfogadása 6 lakás esetében megtörtént, és a tulajdonosi döntések is megszülettek. 3 esetben cserelakás felajánlása nem történik beköltözhető magántulajdonú ingatlanvagyon miatt, illetve nem lakják a lakást. Ezek vonatkozásában is megszülettek a tulajdonosi döntések, a felmondási eljárások megkezdődtek. 1 esetben pénzbeli térítésre kerül sor, és a vonatkozó döntés szintén megszületett. A cserelakások felújítását követően lesz lehetséges a bérleti szerződések megkötése.

Ürítendő épület	Induló adatok		Aktuális adatok 2022.10.10.							
	Összes lakás (db)	Ürítendő lakás (db)	Cserelakás (db)	Elfogadott csere lakás (db)	Előterjesztés folyamatban (db)	Pénzbeli megváltás (db)	Elutasított (db)	HK kiürítéssel érintett (db)	Függőben (db)	Bizottsági döntés (db)
Víg u. 35.	5	5	5	5	0	0	0	0	0	5
Kiürítés határideje:	Elintézve									

Ürítendő épület	Induló adatok		Aktuális adatok 2023.01.10							
	Összes lakás (db)	Ürítendő lakás (db)	Elfogadott cserelakás (db)	Cserelakásról döntés (db)	Előterjesztés folyamatban (db)	Pénzbeli megváltás (db)	Elutasított (db)	HK kiürítéssel érintett (db)	Függőben (db)	Bizottsági döntés (db)
Békkocsis u. 30.	18	8	6	6	0	1	0	0	1	8
Bizottsági döntések végső határideje:	2023.08.31		Bérleti szerződéskötés, birtokbaadás határideje:	2023.11.30		Kiürítés határideje:	2024.02.09			

	Induló adatok		Aktuális adatok 2023.01.10							
	Összes lakás (db)	Ürtendő lakás (db)	Elfogadott cserelakás (db)	Cserelakásról döntés (db)	Előterjesztés folyamatban (db)	Pénzbeli megváltás (db)	Elutasított (db)	HK kiürítéssel érintett (db)	Függőben	Bizottsági döntés (db)
Ürtendő épületek										
Tolnai u. 37.	9	3	2	1	1	0	0	1	0	1
Kiürítés határideje:	ismeretlen									

	Induló adatok		Aktuális adatok 2023.01.10							
	Összes lakás (db)	Ürtendő lakás (db)	Cserelakás (db)	Cserelakásról döntés (db)	Előterjesztés folyamatban (db)	Pénzbeli megváltás (db)	Elutasított (db)	HK kiürítéssel érintett (db)	Függőben (db)	Bizottsági döntés (db)
Ürtendő épület										
Szigony u. 39.	19	12	11	11	0	0	1	0	0	12
Kiürítés határideje:	Statikai okok									

	Induló adatok		Aktuális adatok 2023.01.10							
	Összes lakás (db)	Ürtendő lakás (db)	Elfogadott cserelakások (db)	Cserelakásról döntés (db)	Előterjesztés folyamatban (db)	Pénzbeli megváltás (db)	Elutasított (db)	HK kiürítéssel érintett (db)	Függőben (db)	Bizottsági döntés (db)
Ürtendő épületek										
Dugonics u. 14	50	26	21	9	10	1	1	2	1	9
Dugonics u. 16	24	10	7	1	7	1	0	1	1	1
Kőrös u. 11	14	4	4	2	2	0	0	0	0	2
Összesen:	88	39	32	12	19	2	1	3	2	12
Bizottsági döntések végső határideje:	2023.09.30		Bérelti szerződéskötés, birtokbaadás határideje:	2023.12.31		Kiürítés végső határideje:	2024.02.28			

	Induló adatok		Aktuális adatok 2023.01.10							
	Összes lakás (db)	Ürtendő lakás (db)	Elfogadott cserelakás (db)	Cserelakásról döntés (db)	Előterjesztés folyamatban (db)	Pénzbeli megváltás (db)	Elutasított (db)	HK kiürítéssel érintett (db)	Függőben (db)	Bizottsági döntés (db)
Ürtendő épület										
Bauer u. 13.	5	3	0	0	0	0	0	1	2	0
Bizottsági döntések végső határideje:	2023.07.31		Bérelti szerződéskötés, birtokbaadás határideje:	2023.10.31		Kiürítés végső határideje:	2023.12.31			

	Induló adatok		Aktuális adatok 2022.10.10.							
	Összes lakás (db)	Ürtendő lakás (db)	Cserelakás (db)	Cserelakásról döntés (db)	Előterjesztés folyamatban (db)	Pénzbeli megváltás (db)	Elutasított (db)	HK kiürítéssel érintett (db)	Függőben (db)	Bizottsági döntés (db)
Ürtendő épület										
Vajdahunyad u. 8.	11	9	7	0	8	1	0	0	1	0
Bizottsági döntések végső határideje:	2023.07.31		Bérelti szerződéskötés, birtokbaadás határideje:	2023.10.31		Kiürítés végső határideje:	2023.12.31			

	Induló adatok		Aktuális adatok 2023.01.10							
	Összes lakás (db)	Ürtendő lakás (db)	Elfogadott cserelakás (db)	Cserelakásról döntés (db)	Előterjesztés folyamatban (db)	Pénzbeli megváltás (db)	Elutasított (db)	HK kiürítéssel érintett (db)	Függőben (db)	Bizottsági döntés (db)
Ürtendő épület										
Sárkány u. 12/B.	11	4	2	2	0	0	2	0	0	4
Bizottsági döntések végső határideje:	2023.09.30		Bérelti szerződéskötés, birtokbaadás határideje:	2023.12.31		Kiürítés végső határideje:	2024.02.28			

Ürtendő épület	Induló adatok		Aktuális adatok 2023.01.10							
	Összes lakás (db)	Ürtendő lakás (db)	Elfogadott cserelakás (db)	Cserelakásról döntés (db)	Előterjesztés folyamatban (db)	Pénzbeli megváltás (db)	Elutasított (db)	HK kiürítéssel érintett (db)	Függőben (db)	Bizottsági döntés (db)
Tömő u. 17.	27	10	5	0	6	2	2	0	1	4
Kiürítés határideje:	2023.01.15		Magánlakás (db)	3						

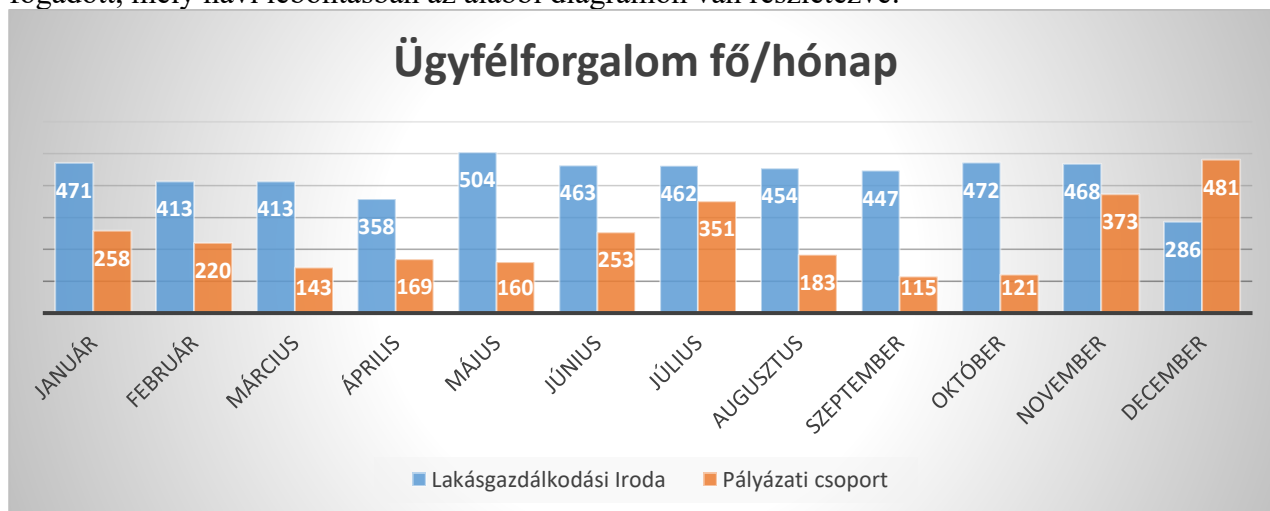
### Egyéb, egvedi feladatok:

A tárgyévben tulajdonosi döntésre 95 db előterjesztés készült el, továbbá mindösszesen 335 db különböző okirat – szerződés, egyéb bérbeadói nyilatkozat és megállapodás – került elkészítésre és aláírásra, melyek havi lebontásban az alábbiak szerint oszlanak meg:

Hónap	Előterjesztések	Aláírt okiratok
Január	5	49
Február	10	47
Március	10	45
Április	7	21
Május	12	32
Június	9	31
Július	2	35
Augusztus	3	10
Szeptember	8	17
Október	11	12
November	6	17
December	12	19
<b>Összesen</b>	<b>95</b>	<b>335</b>

### Ügyfélforgalom:

A Lakásgazdálkodási Iroda és Lakáspályázati Csoport tárgyévben mindösszesen 8038 ügyfelet fogadott, mely havi lebontásban az alábbi diagramon van részletezve:



## Önkormányzati bevételek bemutatása

Lakbér jellegű bevételek	2022. terv Ft	2022. tény Ft
Lakásbérleti, használati díjbevételek nettó	494 343 000	501 377 000
Lakásbérleti, használati díjbevételek ÁFA	3 600 000	2 728 000
Lakás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos	104 700 000	99 554 000
Lakás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos	1 800 000	2 411 000
Lakás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos	101 400 000	100 292 000
Lakás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos	600 000	684 000
Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel nettó	26 700 000	21 167 000
Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel ÁFA	300 000	117 000
Egyéb bevételek díjbevétel bank kamatok és késedelmi kamatok	12 000 000	15 826 000
Megtérült perköltség lakás	2 600 000	3 458 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás	9 100 000	10 501 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás	2 457 000	2 781 000
<b>Összesen</b>	<b>759 600 000</b>	<b>760 896 000</b>

A lakbér és kapcsolódó díjbevételek 2022. évi előirányzata – a közszolgálati lakásokra előirányzott bérbeszámítás nélkül – 759.600.000,- Ft volt, amelyhez képest az év folyamán összesen 760.896.000,- Ft összegű bevétel realizálódott. A tényleges beszedett bevételek tehát kicsivel 100% fölött teljesültek.

A beszedettség %-os mutatóit lefelé torzítja, hogy a közszolgálati célra bérbeadott lakások bérlőinek – beruházási megállapodás alapján – az általuk elvégzett, Társaságunk által műszakilag átvett, teljesítésigazolással rendelkező beruházások összegéig nem kell teljesíteniük a lakbér befizetését, mivel azt a lakbér 50-70, illetve 100 %-os mértékéig lelakhatják.

2022. évben 24 bérlő felé történt meg a beruházás bérbeszámításának pénzügyi elszámolása, illetve az Önkormányzat által kiállított pénzügyi utalványrendelet alapján a bérbeszámítás összegének lekönnyvelése, mint lakbérbevétel.

A lakbér és kapcsolódó különszolgáltatási díjak követelésállományának változásáról az I. negyedév adatai alapján nem lehet tendenciát felállítani. A 2022. évi záró követelésállomány összege 1.071.805.708,- Ft (ebből 361 napon túli követelés: 1.019.477.387,- Ft) volt. A hátralékok törlesztésére a tárgyév I. negyedévében alacsony a beszedettség az önkéntes teljesítés elmaradása miatt.

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

A 2020. és 2021. évekre vonatkozóan, 2022-ben összesen 25.780.761,- Ft összegű behajthatatlan követelések kivezetése történt meg.

Megvizsgáltuk a lakóház működtetési bevételekkel kapcsolatos – a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által kezelt – követelésállományt, 2022. december 31-i állapottal.

A lakbér- és lakbérhez kapcsolódó külön szolgáltatási díjak esetében a Hátralékkezelési Csoport a hátralékok áttekintését követően, összesen 20.782.581,- Ft összegű javaslatot tesz a behajthatatlan követelések leírására vonatkozóan.



### **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 lakbérbevétté alakul át, lakbérjövőírás formájában. A támogatás igénybevitelére vonatkozó kérelmet a JSZSZGYK-nál lehet benyújtani.

2022-ben a Hátralékkezelési csoport a hátralékkiegyenlítő támogatás igényléséhez nem adott ki igazolást.

### **Részletfizetési megállapodások:**

A Hátralékkezelési csoport 2022. évben 57 db részletfizetési megállapodást kötött, összesen 20.806.160,- Ft összegű lejárt fizetési határidejű tartozásra.

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

A kiküldött – részletfizetési megállapodás felmondás előtti – felszólító levelekben megjelölt fizetési határidőn belüli teljesítés 8 db megkötött részletfizetési megállapodás tekintetében nem történt meg. Ezek – egy összegben történő visszafizetésre való felszólítással – 2.610.821,- Ft összegben felmondásra kerültek.

### **Fizetési halasztások:**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelet 85. § (2) bekezdése, valamint a 2022. október 21. napon hatályba lépő az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X.20.) önkormányzati rendelet 85. § (2) bekezdése szerinti a fizetési halasztás alkalmazásáról a költségvetési helyzet és egyéb feltételek függvényében a képviselő-testület külön rendeletben határoz. Tekintettel arra, hogy a 2022. évben ilyen irányú rendelet nem született, így fizetési halasztás alkalmazása nem volt lehetséges.

### **Peres és nemperes és végrehajtási eljárások:**

A Hátralékkezelési csoport 2022-ben összesen 33 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 19 bérlő esetében került sor a lakásbérlési jogviszony felmondására.

Közjegyzői felmondásra 2022-ben nem került sor, viszont az épületkiürítések miatt 4 esetben rendes felmondás kezdeményezése vált szükségessé.

2022. évben a 19 db felmondásból 5 esetben indult kiürítési és hátralék érvényesítési peres eljárás.

A korábban felmondott, vagy lejárt bérleti szerződéssel rendelkező jogcím nélküli lakáshasználóval szembeni 25 új esetben került sor kiürítési és hátralékérvényesítési eljárás kezdeményezésére, míg 11 esetben – összességében 7.813.464, - Ft tőke összegű pénzkövetelésre – fizetési meghagyásos, azaz nemperes eljárás kezdeményezése történt.

Jogerős bírósági végzés alapján a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárások száma 2022-ben 38 db (2021-ben 27 db), míg a hátralék érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárások száma 50 db (2021-ben 40 db) volt.

Az előző évhez viszonyítva jól kimutatható, hogy a fizetési morál romlása miatt több végrehajtási eljárás megindítása vált szükségessé.

A tárgyévet megelőző időszakban kibocsátott és jogerőre emelkedett fizetési meghagyásokat is figyelembe véve, – a pusztán pénzkövetelésre indult – végrehajtási eljárások száma 2022-ben 9 db volt.

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

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

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

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

A végrehajtó ezt követően felszólítja az adóst arra, hogy önként tegyen eleget lakás kiürítési kötelezettségének. Amennyiben a kötelezett a megadott határidőn belül ennek nem tesz eleget, akkor az eljáró végrehajtó a Vht. 173. §-a alapján, 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 igénybevételel rendezhető a tartozás, az ügyfél együttműködik-e a probléma megoldásának érdekében.

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

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

A lakáskiürítéssel járó végrehajtások, azaz a kilakoltatások időpontjait 2022-ben a végrehajtók 24 esetben írták ki, amelyből 4 esetben a kilakoltatás leállításra került, mivel előre nem egyeztetett időpontok voltak. Ezekben az esetekben nem tudtuk a rendeletben meghatározott feladatoknak eleget tenni. Ezen esetek folyamatos monitoring alatt állnak. Az előre leegyeztetett esetek közül 8 db kilakoltatás történt meg és további 12 db önkényes került karhatalommal kilakoltatásra.

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

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

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

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

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

#### **A lakásgazdálkodási terület kompenzáció elszámolása 2022. évre vonatkozóan:**

##### **Létszám és költség adatok:**

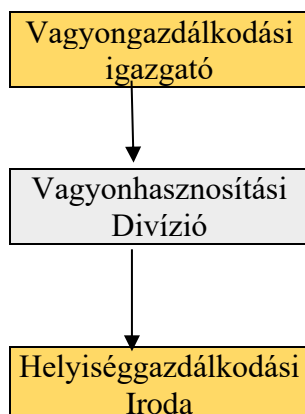
2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	27,5	összesen	23,91

##### **Kompenzáció:**

2022. terv	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	164 774 554
- alkalmazottak bére	144 763 011
- megbízási díjak	601 839
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	19 409 704
<i>Dologi kiadások</i>	97 652 981
- beszerzések	2 058 571
- közüzemi díjak	9 171 053
- szolgáltatások	84 491 357
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 932 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>262 427 535</b>

2022. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	157 550 645
- alkalmazottak bére	140 793 112
- megbízási díjak	48 814
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	16 708 719
<i>Dologi kiadások</i>	73 564 728
- beszerzések	2 069 985
- közüzemi díjak	2 588 192
- szolgáltatások	67 473 251
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 433 300
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>231 115 373</b>

### 3. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása



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

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

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

A fentiekén túlmenően havi rendszerességgel analitikákat továbbítunk az előírásokról, a bevételekről, valamint megküldjük az ÁFA-bevalláshoz szükséges jelentéseket.

Gyakran szükséges együttműködnünk társirodákkal, intézményekkel, valamint az Önkormányzat különböző szervezeti egységeivel.

A Helyiséggazdálkodási Iroda 1.602 db önkormányzati tulajdonú helyiség, 21 db telek, 12 db üzemi épület, és egyéni gépkocsi-beálló rövid vagy hosszútávú hasznosításával foglalkozik. Az 1.602 db önkormányzati tulajdonú helyiségből 1.527 db helyiség hasznosítható, 75 db helyiség az Önkormányzat intézményei és gazdasági társaságai használatába van átadva.

## Önkormányzati bevételek bemutatása

Helyiségbérleti díjhoz kapcsolódó bevételek	2022. terv	2022. tény
Helyiségbérleti és használati díjbevétel nettó	511 535 000	557 624 000
Helyiségbérleti és használati díjbevétel ÁFA	138 115 000	150 548 000
Helyiségbérbeadás +részletfizetés késedelmi kamatok	4 913 000	4 603 000
Telek és egyéb dologbérleti díjbevétel nettó	26 000 000	37 034 000
Telek és egyéb dologbérleti díjbevétel ÁFA	7 020 000	9 999 000
Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés nettó	9 000 000	10 223 000
Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés ÁFA	2 430 000	2 743 000
Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos megtérülés nettó	6 760 000	6 333 000
Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos megtérülés ÁFA	1 825 000	1 704 000
Fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés nettó	2 175 000	1 524 000
Fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés ÁFA	587 000	411 000
Megtérült közjegyzői, végrehajtási díjak	500 000	1 647 000
Szerződéskötési díj	1 000 000	3 009 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel helyiség nettó	2 000 000	5 600 000
Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel helyiség ÁFA	540 000	1 512 000
Bérleti díj közös ktsg. és üzemelt.ktsg. nettó	15 000 000	29 980 000
Bérleti díj közös ktsg. és üzemelt.ktsg. ÁFA	4 050 000	8 095 000
<b>Összesen</b>	<b>733 450 000</b>	<b>832 589 000</b>

A helyiség bérleti díj és ahhoz kapcsolódó díjbevételeinek 2022. évi előirányzata – a bérbeszámítások nélkül – 733.450.000 Ft volt, amelyhez képest az év folyamán összesen 832.589.000 Ft összegű bevétel realizálódott. A tényleges beszédett bevétel tehát 13,52 %-kal túlteljesítésre került annak ellenére, hogy a Covid-19 járvány kapcsán keletkezett gazdasági válság hatásai még jelentősen érződnek. A fennálló válságra rakódtak rá az Orosz-Ukrán háború miatti energia áremelkedés miatti nehézségek, amelyek nem csak a közműdíjak növekedésben, de a szolgáltatás vásárlás keletkező nehézségekben is megmutatkozik.

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

A 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. Ezek a használati megállapodások általában építkezéshez kapcsolódó felvonulási területekre vonatkoznak.

A továbbszámlázott díjak szembetűnő megnövekedésének oka a közüzemi díjak jelentős emelkedésének tudható be.

A közös, illetve üzemeltetési költségek összegének eltérése az előirányzattól az újonnan kötött, valamint a lejáró szerződések meghosszabbításával hozható összefüggésbe.

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

Kiemelt figyelmet kaptak az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végzők számára kiírásra került kedvezményes helyiségbérlét pályázatok, közvetett kedvezményben a 2022-es évben a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 502/2022. (X.19.), valamint a 490/2022. (X.19.), az 533/2022. (X.19.), az 530/2022. (X.19.) valamint a 495/2022. (X.19.) számú határozata alapján bérleti díj fizetési kedvezményben részesült 17 db civil szervezet, összesen nettó 39.250.788 Ft összegben, az alábbiak szerint:

Sorszám	Szervezet neve	pénzügyi kedvezmény/év Ft-ban
1	Art' Harmony Szabadművészeti Társaság	3 960 776
2	Budapest Józsefvárosi Református Egyházközösség	4 273 488
3	Magyar Goju-Kai Szövetség	2 942 016
4	Moravcsik Alapítvány	9 416 621
5	Nagycsaládosok Józsefvárosi Egyesülete	1 291 284
6	Reményi Ede Cigányzenész Egyesület	659 916
7	Szakja Tasi Csöling Buddhista Egyesület	4 663 120
8	Új Világ Egyesület	823 632
9	Józan Babák Egyesület	1 284 576
10	Józsefvárosi Szabadidős Egyesület	3 586 336
11	Fiatalkorú Üvegművészek Egyesülete	816 228
12	Szigony-útitárs a Komplex Pszicho-szociális Rehabilitációért	2 458 336
13	Új Start Alapítvány	1 774 425
14	Tehetséges Ifjúság Műhelye Egyesület	541 727
15	Csillag és Ánizs Kft.	61 372
16	Artento Alapítvány	495 607
17	Farkaskő Noszvaji Barlang Művésztelep Egyesület	201 328
	<b>Összesen</b>	<b>39 250 788</b>

A 2022. évben összesen 173.778.358 Ft összegű behajthatatlan követelés leírására vonatkozó javaslat került elfogadásra, melyből 168.586.647 Ft összeg került ténylegesen kivezetésre.

A területben két nagy, funkcióját tekintve a szokásos hasznosítástól eltérő ingatlan található (Práter u. 11-17. és Dugonics u. 17-21.), melyek elsődlegesen oktatási célra bérbeadható ingatlanok.

Utóbbi esetében a bérleti szerződés 2021. augusztus 31. napjával megszűnt (ezt követően nem került hasznosításra), de a Práter utcai ingatlan hasznosításából 2022. évben is jelentős bevétel realizálódott.

#### **Önkormányzat intézményi bevételei:**

Intézményi bevételek	2022. terv	2022. tény
Práter iskolaépület bérleti díja nettó	24 794 000	23 511 000
Práter iskolaépület bérleti díja ÁFA	6 694 000	6 348 000
Práter iskolaépület továbbszámlázás nettó	37 453 000	34 080 000
Práter iskolaépület továbbszámlázás ÁFA	10 112 000	9 202 000
<b>Összesen</b>	<b>79 053 000</b>	<b>73 141 000</b>

### **Egyéb, egyedi feladatok:**

2022-ben a tulajdonosi joggyakorló felé készült előterjesztések 49 alkalommal üres helyiség bérbeadására, 2 alkalommal bérleti jog átruházására, 28 alkalommal pályázat kiírására, 66 esetben pedig egyéb célból (bérbeszámítás, székhely bejegyzéshez, pályázattal kapcsolatos döntés stb.).

A döntések eredményeként 61 db bérleti szerződés került megkötésre, ebből 17 db gépkocsi-beállóra. A fentiekén túlmenően a vonatkozó képviselő-testületi határozat alapján kedvezményes gépkocsibeálló bérbeadására vonatkozó bérleti szerződést 13 alkalommal kötött az Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2022. I. félévben megtörtént az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó szervezetek által kedvezményesen bérebevehető helyiségek kiválasztása, melyekre a 2022. II. félévben kiírásra és lebonyolításra került 4 pályázati eljárás.

Az üres helyiség állomány csökkentése érdekében folytak az egyeztetések a bérleti díj számításának felülvizsgálata, újragondolása miatt, aminek a bevezetése 2023. I. negyedévre csúszott.

A fentiekén túlmenően elindultak az egyeztetések az előnytelen konstrukciójú bérleti szerződés állomány esetleges módosítására, megszüntetésére valamint a bérbeszámítás folyamatára vonatkozóan, amelyekben konkrét előrelépés 2023. II. negyedévben várható.

### **A helyiséggazdálkodási terület kompenzáció felhasználása 2022. évre vonatkozóan:**

#### **Létszám és költség adatok:**

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	8	összesen	6,36

#### **Kompenzáció:**

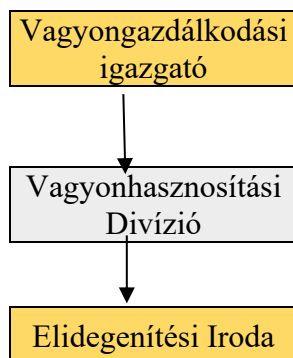
2022. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	52 582 950
- alkalmazottak bére	45 850 415
- megbízási díjak	601 839
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	6 130 696
<i>Dologi kiadások</i>	35 277 981
- beszerzések	808 571
- közüzemi díjak	4 561 053
- szolgáltatások	28 176 357
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 732 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>87 860 931</b>

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

A terv/tény adatok közötti eltérés oka:

A személyi jellegű kiadások a tervezett szinthez képest kis mértékben maradtak el. Ennek oka, hogy az irodán folyamatosan betöltetlen álláshely van, a létszámhiány a többi szakterülethez képest igen magas.

#### 4. Elidegenítés



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

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

Az értékesítésre vonatkozó részletszabályokat a Lakástörvény rendelkezései az Önkormányzat saját rendeleteiben rögzítette a részletszabályokat. Ezek értelmében 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.

Az eredeti költségvetéshez képest a 2022. évi költségvetés módosításra került, a korábbi előirányzatok (pl.: Karácsony S. u. 29. telek, Tolnai L. u. 37. épület) a törlésre kerültek, és helyettük, a fenti táblázatban szereplő ingatlanok értékesítését határozta el az Önkormányzat. Ennek következtében az eredeti előirányzat és a módosított előirányzat és költségvetési bevételi terv jelentősen eltér mind összetételében, mind értékében.

Az Önkormányzat döntése alapján a 145-ös tömbben található Budapest VIII. kerület, Dugonics u. 14. szám alatti lakóingatlan, Dugonics u. 16. szám alatti lakóingatlan, Kálvária u. 18. szám alatti telek, Kálvária u. 20. szám alatti telek, Kálvária u. 22. szám alatti üzemi ingatlan, Kőrös u. 7. szám alatti telek és Kőrös u. 11. szám alatti lakóingatlanokra nyilvános pályázatot tett közzé. A pályázat eredményesen lezárásra került, a nyertes a Semmelweis Egyetem lett. Az adásvételi szerződés a felek között létrejött, a vételár 2022. évben egyösszegben megfizetésre került. A birtokbaadás a szerződésnek megfelelően, de csak 2023. januárjában történt meg a telekingatlanok, valamint az üzemi ingatlan esetében. A lakóingatlanok kiürítésére az Önkormányzat 2024. február 28. napjáig vállalt kötelezettséget az adásvételi szerződésben.

A Víg u. 35. szám alatti ingatlanra 2021. május 31-én kötött adásvételi előszerződésben foglaltak alapján az épület kiürítése határidőben megtörtént, így 2022. október 18. napján létrejött az adásvételi



szerezés. Tekintettel arra, hogy az ingatlanra sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem élt elővásárlási jogával, az adásvételi szerződés a pályázat nyertesével jött létre, aki a teljes vételárat megfizette, részére az ingatlan birtokbaadásra került.

### Önkormányzati bevételek bemutatása

Elidegenítési bevételek (nem tartalmazza az egyedi szerződéseket)	2022. terv Ft	2022. évi tény Ft
Lakásértékesítés bevétele egyösszegű	45 000 000	25 648 000
Lakásértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése	101 000 000	69 503 000
Lakásértékesítés részletfizetéses kamattörlesztése	10 000 000	9 280 000
Árverések lakás	95 400 000	91 220 000
Helyiségértékesítés bevétele <i>(bérlőknek+20M alatti üres)</i>	95 400 000	73 855 000
Helyiségértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése	8 000 000	3 687 000
Helyiségértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése ÁFA	1 300 000	841 000
Helyiségértékesítés részletfizetés kamattörlesztés	800 000	625 000
Árverések helyiség (üres)	50 000 000	246 722 000
Szerződéskövetésből befolyó kötbér bevétel	10 000 000	29 200 000
<b>Összesen</b>	<b>416 900 000</b>	<b>550 581 000</b>

	2022. terv Ft	2022. évi tény Ft
Egészházás, illetve telek eladások		
Karácsony Sándor u. 29. sz. alatti üres telek értékesítés	187 843 000	előirányzat törölve, a 2022. évi III. ktsg.vetés módosítással
Karácsony Sándor u. 29. sz. alatti üres telek értékesítés - ÁFA	50 717 000	
Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése	160 000 000	
Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése - ÁFA	43 200 000	
Korányi Sándor utca 14. sz. alatti telek értékesítése	188 976 000	
Korányi Sándor utca 14. sz. alatti telek értékesítése - ÁFA	51 024 000	
Korányi Sándor utca 16. sz. alatti telek értékesítése	138 583 000	
Korányi Sándor utca 16. sz. alatti telek értékesítése - ÁFA	37 417 000	
József utca 27. sz. alatti telek értékesítése	228 047 000	
József utca 27. sz. alatti telek értékesítése - ÁFA	61 573 000	
Telek értékesítések - SOTE 145-ös tömb - Kőrös u. 7.	381 540 000	381 540 000
Telek értékesítések - SOTE 145-ös tömb - Kőrös u. 7. - ÁFA	103 016 000	103 016 000
Telek értékesítések - SOTE 145-ös tömb - Kálvária u. 18.	295 980 000	295 980 000
Telek értékesítések - SOTE 145-ös tömb - Kálvária u. 18. - ÁFA	79 915 000	79 915 000
Telek értékesítések - SOTE 145-ös tömb - Kálvária u. 20.	292 180 000	292 180 000
Telek értékesítések - SOTE 145-ös tömb - Kálvária u. 20. - ÁFA	78 889 000	78 889 000
SOTE 145-ös tömb - Kőrös u. 11. épület értékesítés	353 000 000	353 000 000
SOTE 145-ös tömb - Kálvária u. 22. épület értékesítés	290 410 000	290 410 000
SOTE 145-ös tömb - Dugonics u. 14. épület értékesítés	674 980 000	674 980 000
SOTE 145-ös tömb - Dugonics u. 16. épület értékesítés	349 310 000	349 310 000
Víg u. 35. szám alatti ingatlan értékesítése	201 000 000	133 100 000
Bauer Sándor utca 13. épület értékesítés	31 350 000	előirányzat törölve, a 2022. évi III. ktsg.vetés módosítással
József utca 59. épület értékesítés	34 175 000	
József utca 57. épület értékesítés	29 507 000	
József utca 25. épület értékesítés	39 750 000	
Vajdahunyad u. 8. épület értékesítés	29 400 000	
Tolnai Lajos u. 37. épület értékesítés	33 000 000	
<b>Összesen</b>	<b>4 645 480 000</b>	<b>3 032 319 000</b>

A 2022. évben az alábbi lakás – és helyiségértékesítések történtek:

Megnevezés	bérlős	árveréses	üres
lakás	4	5	0
helyiség	3	14	5
épület	0	0	4
telek	0	0	4
<b>Összesen:</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>14</b>

Az év során két árverés megtartására került sor, amely során 5 db lakást és 14 db helyiséget értékesített az Önkormányzat. Mindegyik adásvételi szerződés megkötésre került, egy adásvételi szerződés esetében a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat lemondó nyilatkozatát követően fizetendő vételár rész 2023. januárjában folyt be.

A részletfizetéssel megvásárolt lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárából származó tőketartozás követelések összege 2022. december 31. napján 595.493.275 Ft. Ebből lejárt követelés: 9.069.017-Ft.

A hátralékok behajtása érdekében megtett intézkedések 2022. évben:

Fizetési felszólítás:	254 db
Ügyvédi fizetési felszólító:	69 db
Részletfizetési megállapodás:	1 db
Fizetési meghagyás kibocsátása:	2 db
Végrehajtás elindítása:	2 db
Letiltás:	2 db
Vh. behajtás / utalás:	3 db
Vh. bekapcsolódás:	0 db

**Az elidegenítési terület kompenzáció felhasználása a 2022. évre vonatkozóan:**

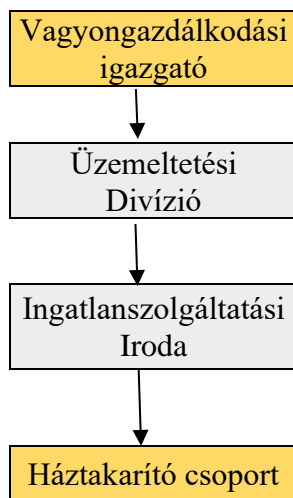
**Létszám és költség adatok:**

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	<b>6,0</b>	összesen	<b>4,57</b>

**Kompenzáció:**

2022. terv		2022. tény	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft	MŰKÖDÉSI KIADÁSOK	Ft
<b>Személyi juttatások</b>	37 695 118	<b>Személyi juttatások</b>	34 404 198
- alkalmazottak bére	32 649 484	- alkalmazottak bére	30 016 861
- megbízási díjak	601 839	- megbízási díjak	437 909
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	4 443 795	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	3 949 428
<b>Dologi kiadások</b>	52 557 981	<b>Dologi kiadások</b>	26 716 507
- beszerzések	808 571	- beszerzések	336 023
- közüzemi díjak	4 381 053	- közüzemi díjak	793 107
- szolgáltatások	45 886 357	- szolgáltatások	25 374 350
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 482 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	213 027
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>90 253 099</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>61 120 705</b>

## 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. 26 épületben házfelügyelői feladatok ellátására is szükség van, akik a fenti feladatok mellett az épület házirendjének betartásában is közreműködnek. A szervezeti felépítés e tekintetben 2023. évben megváltozik.

### Létszám és költség adatok:

2022. engedélyezett létszám	
összesen	46,0

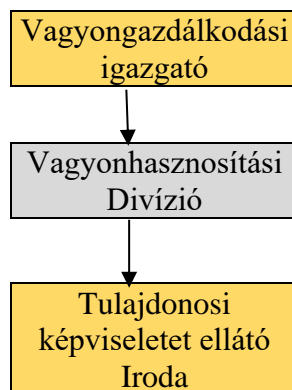
2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	37,05

### Kompenzáció:

2022. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	90 357 850
- alkalmazottak bére	77 688 816
- megbízási díjak	601 839
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	12 067 195
<i>Dologi kiadások</i>	11 576 091
- beszerzések	2 208 571
- közüzemi díjak	3 714 163
- szolgáltatások	4 351 357
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 302 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>101 933 941</b>

2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	92 540 435
- alkalmazottak bére	84 328 358
- megbízási díjak	75 662
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	8 136 415
<i>Dologi kiadások</i>	10 088 361
- beszerzések	2 753 977
- közüzemi díjak	1 178 648
- szolgáltatások	5 514 460
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	641 276
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>102 628 796</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, szervezeti és működési szabályzatok módosításában való részvétel; éves beszámolók, tervek véleményezése, javaslattétel 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 767 db társasházban és 3 db szövetkezeti épületben, mintegy 2.800 db önkormányzati tulajdonú albetét képviseletét látjuk el főállású és külsős munkatársak közreműködésével.

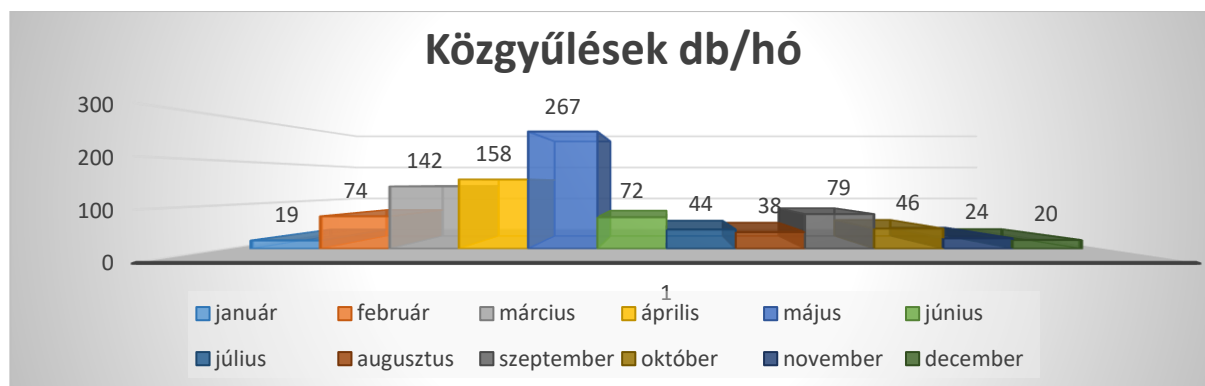
A 2022. évben 17 fővel vettünk részt a közgyűléseken, ebből év első felében 6 fő főállású dolgozó és 11 fő megbízási szerződéssel volt, míg az év második felében már csak 5 főállású dolgozó és 12 fő megbízási szerződéssel (akik csak a közgyűlésen való részvételt látták el).

A közgyűlésen résztvevő főállású dolgozók száma változott (két fő távozott az év második felében) a külsős munkatársak száma 1 fővel emelkedett a tárgyévben.

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

### Közgyűlések száma:

2022. évben 983 db közgyűlés került megrendezésre. Elmondható, hogy a közös képviseletet előnyben részesítik az írásbeli határozathozatal lehetőségét a rendkívüli közgyűlések összehívásával szemben, amely az írásbeli szavazások (68 db) növekvő számából is látható.



### Jellemző problémák:

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

Az érvényes és szabályos szervezeti és 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 és működési szabályzatok módosítás tervezeteinek átolvasása, áttekintése a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, minden esetben írásos véleményezés küldése történik a közös képviselet számára (a törvény betartása, az önkormányzati érdekek érvényesítése céljából). A tavalyi évben ezek száma 36 db volt.

Az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek hatékony képviselete sok esetben csak jogi úton történő érvényesítéssel érhető el. Előző években átlagosan évente 5-10 peres eljárás volt folyamatban. Ezt tudtuk lecsökkenteni éves szinten 5 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 vagyონrészek elidegenítése, csatolása, hasznosítása ügyében a hatáskörrel rendelkező bizottsági előterjesztés készítése (4 db) 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. 2022-es évben 4 db dokumentum került aláírásra.

### Önkormányzati kiadások bemutatása:

	2022. évi terv	2022. évi tény
Közös költség keret	638 998 000 Ft	599 419 000 Ft
Felújítási alap	102 000 000 Ft	94 024 000 Ft
Fűtés- és melegvízdíj	11 900 000 Ft	10 734 000 Ft

A költség igény tervezése az évközbeleni 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 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.

**A társasházi tulajdonosi képviselet tekintetében a kompenzáció felhasználása 2022. évre vonatkozóan:**

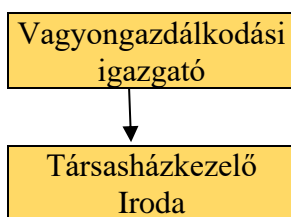
### Létszám és költség adatok:

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	6,5	összesen	6,24

### Kompenzáció:

2022. terv		2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	46 436 546	<i>Személyi juttatások</i>	45 814 318
- alkalmazottak bére	37 405 190	- alkalmazottak bére	37 558 874
- megbízási díjak	3 701 839	- megbízási díjak	3 252 734
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 329 517	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	5 002 710
<i>Dologi kiadások</i>	13 562 904	<i>Dologi kiadások</i>	7 392 315
- beszerzések	773 572	- beszerzések	567 470
- közüzemi díjak	2 900 975	- közüzemi díjak	890 337
- szolgáltatások	8 406 357	- szolgáltatások	5 830 134
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 482 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	104 374
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>59 999 450</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>53 206 633</b>

## 7. Közös képviselet – piaci feladat



Közös képviseleti-társasházkezelői tevékenységet 175 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. A 2022. évben még 4-7%-os bevétel emelést tudtunk a tulajdonosokon keresztül vinni, de a 2023. évben már egy 15-20%-os bevétel emeléssel számolunk.

### 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. Ezért már a 2022. év végétől az Irodánktól árajánlatot kérő társasházaknak egy magasabb díj kerül megadásra, mely teljes mértékben igazodik a terület hasonló felépítésű társasházaik díjaihoz.

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:

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	15,5	összesen	14,72

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

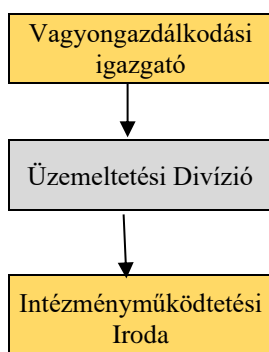
A 2022. évi tervezett bevételek (közös képviseleti díj, ügyviteli díj) összege 99 850.000,- Ft + ÁFA volt, a teljesült bevételek összege pedig 102.224.637,- Ft + ÁFA. Látható tehát, hogy a tevékenység önmagában csak kis mértékben lenne veszteséges, a ráosztott központi, irányítási költségek miatt azonban sajnos 2022-ben is veszteséget termelt.

A kiadások a következők szerint alakultak:

2022. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	89 045 117
- alkalmazottak bére	78 056 142
- megbízási díjak	601 836
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	10 387 139
<i>Dologi kiadások</i>	13 837 982
- beszerzések	2 038 572
- közüzemi díjak	2 266 053
- szolgáltatások	7 921 357
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 612 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>102 883 099</b>

2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	91 806 086
- alkalmazottak bére	81 649 800
- megbízási díjak	30 052
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	10 126 234
<i>Dologi kiadások</i>	11 029 934
- beszerzések	1 428 382
- közüzemi díjak	1 935 667
- szolgáltatások	7 024 366
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	641 519
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>102 836 020</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 gyorsszolgálati 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.

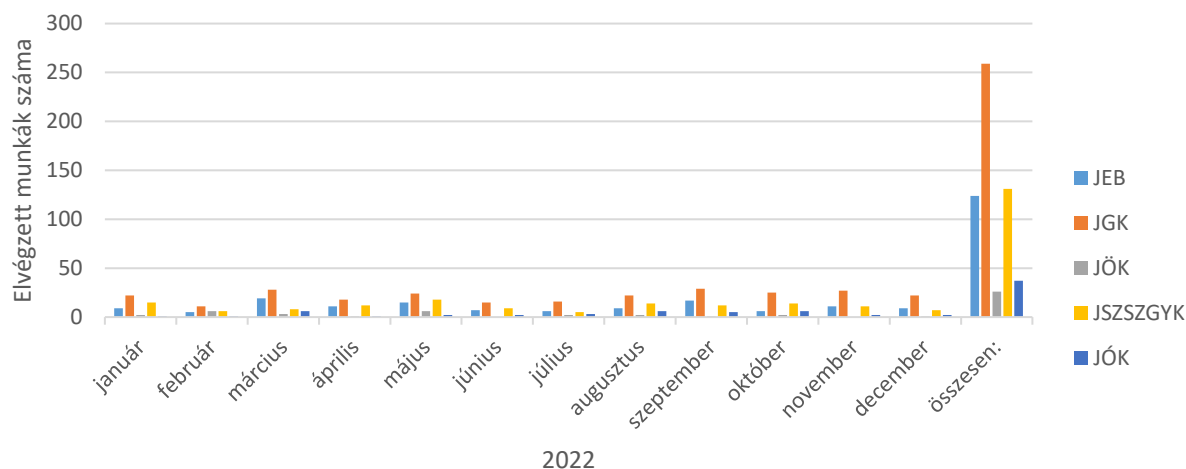
Az Önkormányzat önként vállalt feladatoként az általános iskolák részére biztosítjuk a ballonos vizet. Az iroda által ellátott karbantartási és egyéb működtetési feladatok – a Józsefvárosi Önkormányzat épületei mellett – összesen 14 db tagóvoda, 7 db bölcsőde, 10 db Józsefvárosi Szociális Szolgáltató 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 JGK Zrt. 21 db saját telephelyére vonatkoznak.

### 2022. évben megrendelt és elvégzett felújítási, karbantartási munkálatok az intézményekben:

<b>NEO</b> (Napraforgó Egyesített Óvoda) / <b>JÓK</b> (Józsefvárosi Óvodák tagóvodáiban):	<b>37 db</b>
<b>JEB</b> (Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék) intézményeiben:	<b>124 db</b>
<b>JGK</b> (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.) telephelyein:	<b>259 db</b>
<b>JÓK</b> (Józsefvárosi Önkormányzat) telephelyein:	<b>26 db</b>
<b>JSZSZGYK</b> (Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ) telephelyein:	<b>131 db</b>



**Intézményműködtetés:  
2022 évi karbantartási munkák**



**Létszám és költség adatok:**

2022. engedélyezett létszám	
összesen	<b>14,5</b>

2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	<b>11,10</b>

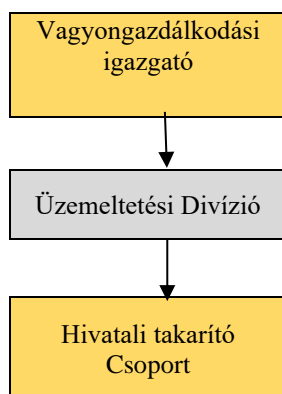
**Kompenzáció:**

2022. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	77 248 520
- alkalmazottak bére	68 176 061
- megbízási díjak	0
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	9 072 459
<i>Dologi kiadások</i>	18 945 270
- beszerzések	8 810 000
- közüzemi díjak	2 291 870
- szolgáltatások	6 478 400
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 365 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>96 193 790</b>

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

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	13	összesen	12,96

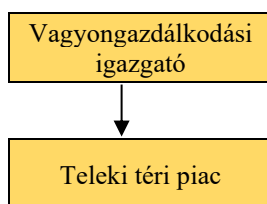
### Bevételi és költségterv (megbízási díj, nem kompenzáció):

A 2022. évi bevételek (megbízási díj a Polgármesteri Hivatallal kötött szerződés alapján) összege 3.200.000-Ft + ÁFA/hó, azaz összesen 39.185.197-Ft + ÁFA volt (egyéb bevétellel együtt), így a tevékenység 2022-ben minimális mértékben veszteséges volt.

A tervezett kiadások a következők szerint alakulnak:

2022. terv		2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	26 994 600	<i>Személyi juttatások</i>	32 634 380
- alkalmazottak bére	23 768 046	- alkalmazottak bére	25 073 177
- megbízási díjak	0	- megbízási díjak	5 006 120
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	3 226 554	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	2 555 083
<i>Dologi kiadások</i>	10 668 000	<i>Dologi kiadások</i>	6 635 312
- beszerzések	5 330 000	- beszerzések	5 181 399
- közüzemi díjak	0	- közüzemi díjak	0
- szolgáltatások	5 238 000	- szolgáltatások	1 195 365
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	100 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	258 548
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>37 662 600</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>39 269 692</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 2022</b>	<b>tény 2022</b>
Bérleti díj	28 757 194	27 240 884
Belépési díj	133 350	1 298 600
Szerződés kötési díj	166 619	1 678 203
Toalett díj	966 788	1 050 925
Kipakolás	3 307 500	2 253 797
<b>BÉRLETI DÍJAK</b>	<b>33 331 451</b>	<b>33 522 409</b>
Villany	11 231 665	18 537 362
Víz	432 266	475 705
Csatorna	394 439	450 787
Gáz	2 511 600	2 868 176
Hulladék	3 025 574	3 361 509
<b>REZSI DÍJAK</b>	<b>17 595 545</b>	<b>25 693 539</b>
Termelői asztal havidíj	2 781 148	2 503 804
Termelői asztal napidíj	1 394 819	1 050 300
Nyilvános wc	841 050	1 044 000
Parkolás	1 744 218	1 502 984
Bérparkoltatás	2 880 360	2 920 989
Parkolás napidíj	81 900	82 000
Reklámfelület bérleti díj	800 100	762 000
Ideigl.kitelepülési díj (fenyő,	666 217	518 160
Területbérleti díj (Alza, Foxpost, Otp)	1 761 744	1 696 720
<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>12 951 555</b>	<b>12 080 957</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>63 878 551</b>	<b>71 296 905</b>

## **Kereskedelmi egységek**

Az Új Teleki téri Piac csarnoképületében 43 db szolgáltató egység (üzlethelyiség) található, amelyből jelenleg 38 db üzlethelyiség bérbeadott. A kapacitás kihasználása a 2021-es évhez képest változott, egy egység esetében (L/2 jelű) a bérlő felmondta a bérleti szerződést, a J/2, J/3 kereskedelmi egységek bérlői státusza szűnt meg a cégbíróság hivatalból indított eljárása során, a K/4 jelű kereskedelmi egység bérleti jogviszonya a 2022. év októberétől drasztikusan emelkedett gáz, valamint a 2023. év elejétől a szolgáltató által bevezetett elektromos áramdíjak jelentős mértékű emelkedése miatt bérlői felmondással szűnt meg. Nevezett kereskedelmi egységek hasznosítására eddig folyamatosan, több alkalommal kiírt pályázati eljárások pályázó hiányában egyelőre eredménytelenül zárultak. Az üzlethelyiségek hasznosítására az üzemeltető újabb pályázati eljárásokat ír ki, a pályázható üzlethelyiségek hirdetései a legnagyobb portálokon is megjelennek. Két kereskedelmi egység esetében (I/2, H/7 jelűek) a bérleti jogviszony bérbeadó részéről történő felmondására került sor a tűzvédelmi előírások folyamatos megszegése, valamint bérleti- és közüzemi díj tartozás miatt. A kereskedelmi egységek hasznosítására az üzemeltető lefolytatta a pályázati eljárásokat, amelyek mindkét esetben eredményesen zárultak.

1 db üzlethelyiség (K3 jelű), 18 négyzetméter alapterületű hasznosítására azért nem került sor, mert az továbbra is a piac üzemeltetési feladatainak ellátásához nélkülözhetetlen raktár-, illetve tárolóhelyiségként szolgál.

Reagálva nemrégiben a kerületben bezárt két postahivatal (Kálvária tér, Népszínház utca) szolgáltatásának kiesésére, amely rendkívül érzékenyen érintette különösképpen az időskorú lakosságot, hiánypótló céllal a K/4 jelű kereskedelmi egység esetében célul tűztük ki postahivatal létesítését postapartneri program keretében, az erre vonatkozó tárgyalások folyamatban vannak. Megkerestük továbbá a Magyar Posta Zrt-t, hogy a közeli postai szolgáltatások kiesése lakosságra nézve hátrányos következményei csökkentése érdekében telepítsen postai csekk befizető automatát a piac területére, kezdeményezésünket azonban szintén elutasították.

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

Őstermelői asztalokból 18 db áll rendelkezésre, amelynek kihasználtsága többnyire teljes kapacitással állt a vásárlók rendelkezésére. 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 2022. 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 Bérlővel szerződéses jogviszonyt kialakítani, ha valaki részéről felmondásra kerül a bérleti jogviszony.

Szintén pozitív hatású a bevételek növelésére, hogy idáig minden év december hónapban sikerült a parkoló területének egy részét bérbe adni fenyőfa árusítás céljára, így volt ez a 2022. év végén is. A fenyőfa árusításra vonatkozó igények már a 2023. évre vonatkozóan is beérkeztek, a parkoló mintegy 48 m<sup>2</sup>-es területe várhatóan 2023. decemberében ismét bérbeadásra kerül fenyőfaárusítás céljából.

### **Reklámfelületek**

A 2022. évben a 7 db reklámfelületből 2 db plakáthely (Óriásplakát) került bérbeadásra, társintézmény által használt plakáthely 5 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 2022. évben továbbra is területbérleti szerződéses jogviszonyban állunk az Alza.hu Kft-vel, valamint a Foxpost Kft-vel, illetve továbbra is bérbe adjuk az OTP Bank részére kijelölt területet ATM automata üzemeltetése céljából.

### **Létszám és költség adatok:**

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	10	összesen	15,20

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

### **Kompenzáció:**

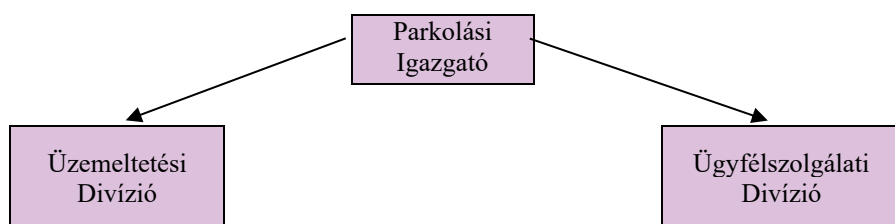
2022. terv		2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	69 024 419	<i>Személyi juttatások</i>	78 072 027
- alkalmazottak bére	60 874 964	- alkalmazottak bére	67 194 452
- megbízási díjak	0	- megbízási díjak	3 040 700
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	8 149 455	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	7 836 875
<i>Dologi kiadások</i>	69 649 327	<i>Dologi kiadások</i>	44 075 512
- beszerzések	3 223 000	- beszerzések	1 862 925
- közüzemi díjak	48 832 705	- közüzemi díjak	31 220 425
- szolgáltatások	17 213 622	- szolgáltatások	10 839 611
- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	380 000	- adók, befizetések, értéksökkenési leírás	152 551
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>138 673 746</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>122 147 539</b>

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

Az elmúlt években többszöri -a bérleti díjak szükségszerű emelésére vonatkozó- üzemeltetői javaslat ellenére, a piac megnyitása óta eltelt lassan 9 éve változatlan bérleti díjak, a bérlők közös költség fizetési kötelezettségének hiánya, mindemelllett évről-évre növekvő kiadásokkal elkerülhetetlen a veszteséges működés. Az üzemeltető utoljára a TVKHB 2022. novemberi 23-ai ülésére ismételtlen előterjesztést nyújtott be a bérleti díjak inflációs mértékű emelésére vonatkozóan, amely javaslat elfogadásra került ugyan, arról Képviselő-testületi döntés azonban nem született.

## 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 pénzerméket. A Parkolási Igazgatóság pótdíjbehajtásokkal kapcsolatban követeléskezelési tevékenységet folytat.

2022. évben is változatlanul a teljes bevételt a Józsefvárosi Önkormányzat nevében szedtük be, és működési kiadásaink is a Józsefvárosi Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés keretében lettek finanszírozva. A szerződés szerint a Józsefvárosi Önkormányzat minősül közszolgáltatónak, saját nevében szedi be a fővárosi területek parkolási bevételeit is, a Fővárosi Önkormányzatot, mint tulajdonost, a parkolási feltételrendszer biztosításáért a Józsefvárosi Önkormányzat által megfizetett ellenérték illeti meg. A szerződés szerint minden közvetett költség parkolóhely arányában kerül elszámolásra a Főváros és Józsefváros között.

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

<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. Az utolsó teljes év, amikor nem volt díjmentes parkolás időszakosan, az a 2019-es év volt. 2020. és a 2021. években is a Covid-19 vírus terjedése miatt időszakosan díjmentes időszakokat vezetett be a kormány, így ezek az évek nem szolgálhattak a tervszámok megállapításának alapjául. A 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 fizetéseképtelenségéből fakadnak (nem rendelkezik vagyonnal, elhalálozott, cég esetén felszámolták, külföldi).

A bevételeken belül a fizető időszakban továbbra is emelkedett a mobilparkolás aránya. 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.

2022. évben az önkormányzat parkolási bevételei az alábbiak szerint teljesültek:

Parkolási bevételek terv bruttó	2022. terv		2022. tény	
	Józsefváros	Főváros	Józsefváros	Főváros
érme	201 000 000	63 000 000	207 843 780	57 178 660
kieső parkolási díjak	16 500 000	0	0	0
kizárólagos várakozóhely megv.díja	11 000 000	0	20 246 402	0
mobilparkolás	800 000 000	162 600 000	886 748 111	185 814 713
pótdíj, fmh, vh.	229 800 000	42 000 000	227 587 593	51 508 611
chip	2 000 000	0	2 493 000	0
parkolási eng., lakossági eng.	7 200 000	0	4 799 910	0
kamat bevétel	10 000	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1 267 510 000</b>	<b>267 600 000</b>	<b>1 349 718 796</b>	<b>294 501 984</b>

A tervezettnél magasabb bevételi számok teljesültek, amelynek az egyik fő oka, a fővárosi parkolási rendeletben szereplő parkolási tarifák emelése 2022. szeptember 05-től. A díjemelést követően nem csökkent a díjfizető parkolást igénybe vevő gépjárművek száma.

A 2022. évben a folyamatos és zökkenőmentes üzemeltetés biztosítása mellett a Parkolási Igazgatóság legfőbb feladatai, beruházásai az alábbiak voltak:

- Az egyik leghangsúlyosabb feladat a Parkolási Igazgatóság vonatkozásában minden év első részében a lakossági várakozási hozzájárulások kiadása. A 26/2010 (VI.18) önkormányzati rendelet értelmében február 28-ig voltak érvényesek az előző évben kiadott lakossági várakozási hozzájárulások. Az előző időszakokban történt fejlesztéseknek köszönhetően első autóra lakosonként on-line is lehet igényelni lakossági várakozási hozzájárulást.

2022-ben az alábbiakban alakult a lakossági várakozási hozzájárulások szám adatai:

<b>kiadott lakossági várakozási hozzájárulások száma</b>	<b>12.247</b>
<b>második autós engedélyek</b>	<b>356</b>
<b>Összesen</b>	<b>12.603</b>

2022. évben az ügyfélforgalom kimutatása a Parkolási Igazgatóság vonatkozásában:

	Ügyfelek száma összesen	Várakozási idő átlagos	Kiszolgálási idő átlagos	Ügyfélszolgálaton töltött átlagos idő
<b>2022. év</b>	<b>16.035 fő</b>	<b>00:01:08</b>	<b>00:04:49</b>	<b>00:05:58</b>

Fő célok voltak 2022. évben:

- Az elektronikus ügyintézéshez kapcsolódó ügyfélablak további megújítása, fejlesztése,
- A parkolás ügyintézési rendszerek további fejlesztése a GDPR előírásoknak megfelelően,
- forgalomtechnikai terv felülvizsgálata (2 évenként),
- Akkumulátor beszerzés a parkoló automatákba,
- PDA készülékek és Zebra nyomtatók beszerzése a parkoló ellenőrök részére,
- Útburkolati jelek festése, és közlekedési jelzőtáblák kihelyezésével kapcsolatban beszerzési eljárás elindítása, lefolytatása,
- 2022-ben elkezdődött Józsefváros területén 11 utca vonatkozásában a forgalomtechnikai tervezés úgynevezett járdaszabadítással kapcsolatban, illetve egész Józsefváros területét érintően a kizárólagos lakossági várakozóhelyek, kiss&ride, és rakodási pontok forgalomtechnikai tervezetése.
- 2022. június 29-én a Fővárosi Közgyűlés elfogadta az egész főváros területére kiterjedő díjfizető parkolással érintett zónák területére érvényes díj- és üzemidő változtatásokat, amelyek 2022. szeptember 05-től érvényesek. Ennek alapján Józsefváros területén A,B,C zóna került meghatározásra a zónákhoz meghatározott tarifákkal, és üzemidővel.

A fővárosi parkolási rendeletváltozással kapcsolatos parkolásüzemeltetési feladatok a következők voltak:

1. Józsefváros területén lévő 122 db. díjfizető parkolási zóna kezdete közlekedési jelzőtábla kiegészítő táblájának a cseréje,
2. Az új üzemidő, tarifarendszerrel kapcsolatos kimutatás, és beállítás igénylése a Nemzeti Mobilfizető Zrt. irányából.
3. A parkolási fizetőautomaták információs matricáinak cseréje,
4. Az egyéb információs táblákon megváltozott parkolási mobilbehívó kód matrica cseréje,
5. A parkolásinformatikai háttérrendszert üzemeltető alvállalkozó felé, a rendelettel összhangban szükséges változások informatikai rendszerbe történő beviteléhez szükséges információk megadása.
6. 253 db. parkolási fizetőautomata programozása az új tarifa- és üzemidőre vonatkozóan.
7. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete a kedvezményes várakozásra jogosultak körének bővítéséről 2023. január 01-től lépett hatályba. Ezzel kapcsolatban a szerződött partner felé a program specifikáció elkészítéséhez a megfelelő információk megadása, az új program tesztelése.

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.

2022. évben a parkoló ellenőrök **465.974 db** parkolási díjfizetéssel kapcsolatos ellenőrzést végeztek Józsefváros területén, és ebből **46.022 db fizetési felszólítást** (pótdíjat) helyeztek ki a gépjárművekre, a díjfizető övezetben a díjfizetés elmulasztása miatt.



**Létszám és költség adatok:**

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	39,5	összesen	27,47

A jelentős létszám eltérés oka (fentiekben részletezettek alapján), a parkoló ellenőri státuszok esetében a létszám hiány.

**Kompenzáció:**

2022. terv		2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	215 368 247	<i>Személyi juttatások</i>	165 080 873
- alkalmazottak bére	189 927 063	- alkalmazottak bére	146 953 558
- megbízási díjak	0	- megbízási díjak	100 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	25 441 184	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	18 027 315
<i>Dologi kiadások</i>	382 766 961	<i>Dologi kiadások</i>	385 418 139
- beszerzések	10 920 000	- beszerzések	7 492 014
- közüzemi díjak	14 110 961	- közüzemi díjak	6 371 842
- szolgáltatások	354 836 000	- szolgáltatások	369 304 431
- adók, befizetések, értékesítési leírás	2 900 000	- adók, befizetések, értékesítési leírás	2 249 852
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>598 135 208</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:</b>	<b>550 499 012</b>

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

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

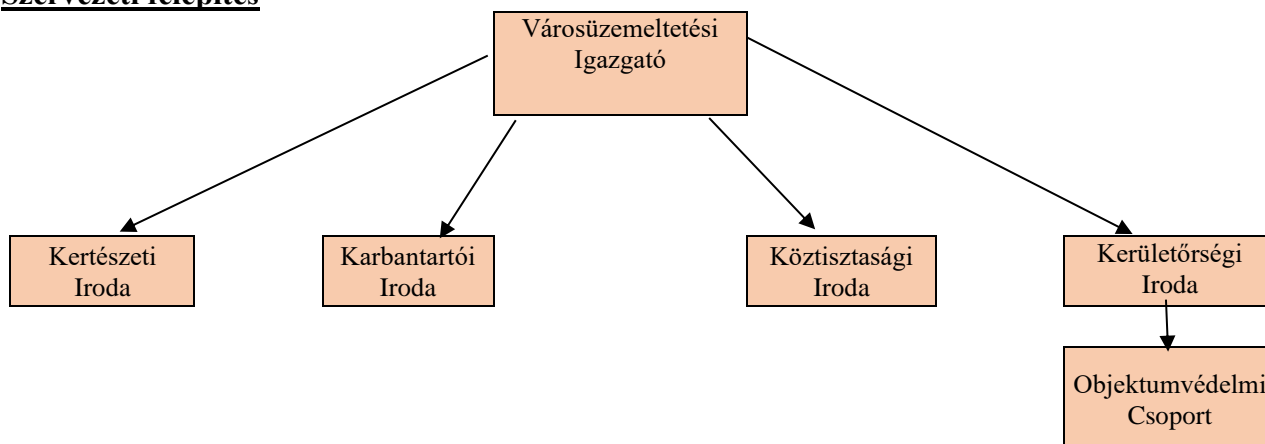
A parkolójegy-kiadó automaták nagy száma miatt, az esetleges meghibásodásból eredő azonnali javítások költségét mindig keretösszegben tervezzük, így biztosítva az egész éves működéshez szükséges szervizelések forrását.

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 parkoló ellenőrök esetében továbbra is súlyos létszámhiánnyal küzdünk. 2022. évben is 40-50%-os parkolóellenőri létszámhiány volt. A 2021. évhez képest minimális javulás tapasztalható ezen a téren. A Parkolási Igazgatóság tekintetében a többi munkaterületen minden beosztás betöltésre került, így megfelelő a feladatellátás hatékonysága.

Ezeket a körülményeket figyelembevéve összeségében elmondható, hogy a parkolásüzemeltetési tevékenység 2022. évben teljesítette a bevételi számokat.

## Szervezeti felépítés



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

### Központi feladatok, titkársági tevékenységek:

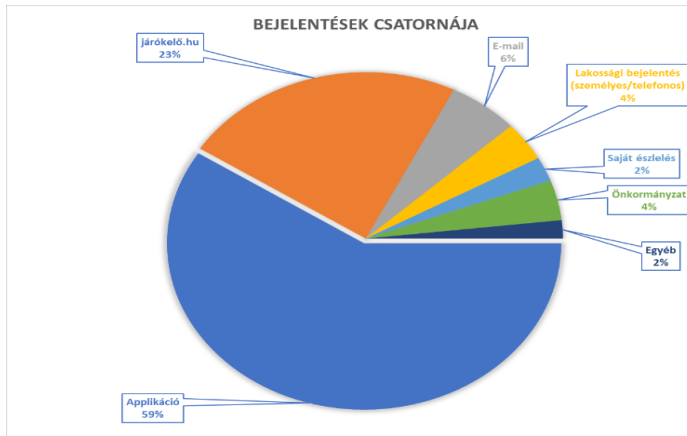
Az igazgatóságunkon a titkársági feladatok megkönnyítésére, valamint az irodák részére történő gyorsabb feladatmeghatározás és feladatvégrehajtás érdekében a „Vilma” vállalatirányítási és kezelési szoftvert használjuk, mellyel a különböző internetes és egyéb módon beérkezett lakossági és egyéb bejelentéseket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

Az igazgatóságunk az idei évben már több mint 846 iktatott anyagot (bejelentést, panaszt, egyéb anyagokat) kezel.

Az alábbi táblázatban bemutatjuk, hogy a Városüzemeltetési igazgatóságra az idei évben honnan és hány bejelentés érkezett, illetve hogyan oszlanak meg a bejelentések negyedeként, utcánként, szakfeladatonként és mapszakonként:

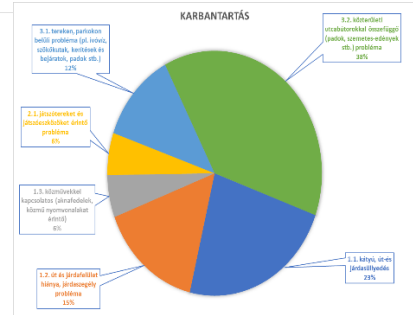
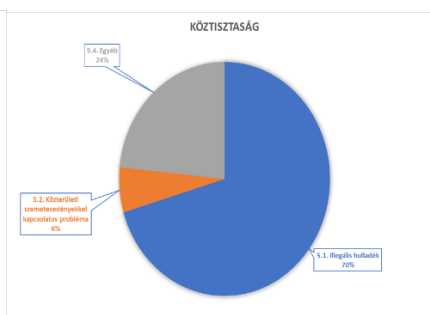
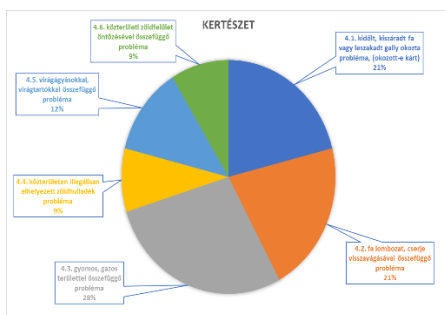
Ügyek megoszlása				
Csoport	db	Kategória	db	
12%	1. Karbantartás - kátyú	1.1. kátyú, út-és járdasüllyedés	54	52%
		1.2. út és járdafelület hiánya, járdaszegély probléma	36	35%
		1.3. közműekkel kapcsolatos (aknafedelek, közmű nyomvonalakat érintő)	13	13%
2%	2. Karbantartás - játszótér	2.1. játszótereket és játszóeszközöket érintő probléma	13	
14%	3. Karbantartás - egyéb	3.1. tereken, parkokon belüli probléma (pl. ivóvíz, szökőkutak, kerítések és bejáratok, padok stb.)	28	24%
		3.2. közterületi utcabútorokkal összefüggő (padok, szemetes-edények stb.) probléma	89	76%
13%	4. Kertészet	4.1. kidőlt, kiszáradt fa vagy leszakadt gally okozta probléma, (okozott-e kárt)	24	21%
		4.2. fa lombozat, cserje visszavágásával összefüggő probléma	24	21%
		4.3. gyomos, gázos területtel összefüggő probléma	32	28%
		4.4. közterületen illegálisan elhelyezett zöldhulladék probléma	10	9%
		4.5. virággyásokkal, virágtartókkal összefüggő probléma	14	12%
		4.6. közterületi zöldfelület öntözésével összefüggő probléma	10	9%
55%	5. Köztisztaság	5.1. Illegális hulladék	328	70%
		5.2. Közterületi szemetesedényekkel kapcsolatos probléma	29	6%
		5.4. Egyéb	109	23%
4%	6. Egyéb	6.1 Egyéb	33	
<b>Összesen</b>	<b>846</b>		<b>846</b>	

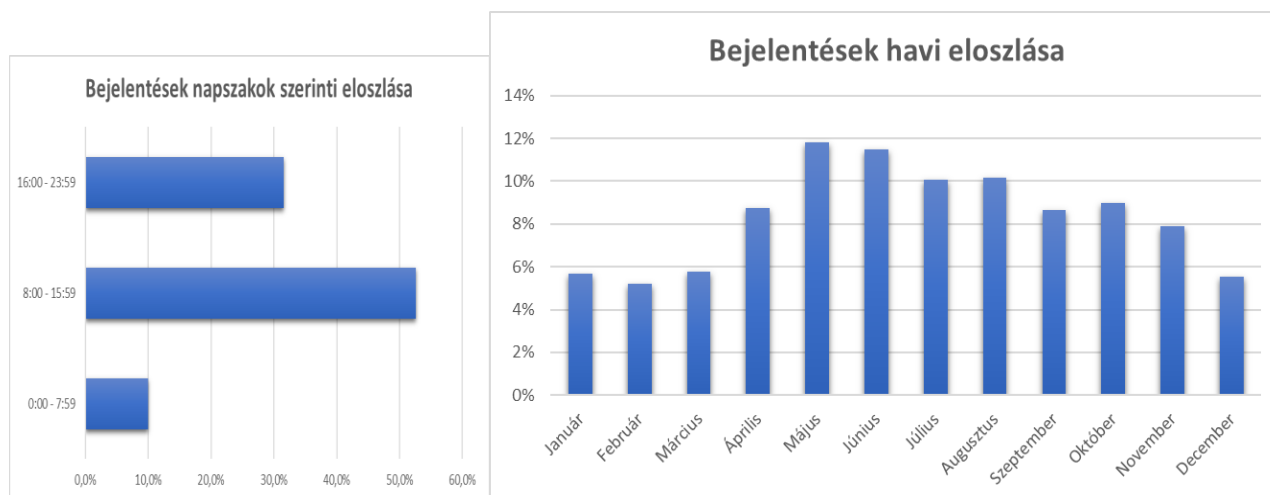
Ügyek beérkezési csatornája	Darabszám	%
Józsefváros Applikáció	500	59%
Járókelők.hu	197	23%
E-mail	49	6%
Lakossági bejelentés (személyes/telefonos)	32	4%
Önkormányzat	33	4%
Egyéb	15	2%
Összesen:	846	100%



Negyedek	db	%
Orczy negyed	170	20%
Magdolna negyed	98	12%
Losonci negyed	48	6%
Palotanegyed	124	15%
Csarnok negyed	63	7%
Corvin negyed	97	11%
Ganz negyed	62	7%
Százados negyed	32	4%
Tisztviselőtelep	51	6%
Népszínház negyed	93	11%
Kerepesdűlő	8	1%
<b>Összesen</b>	<b>846</b>	

Közterületek - TOP 20	db
Orczy út	46
Diószegi Sámuel utca	42
Baross utca	35
Körös utca	35
Golgota utca	29
Práter utca	25
Kis Fuvaros utca	24
II. János Pál pápa tér	22
Teleki László tér	18
Százados út	15
Szeszgyár utca	15
Vajda Péter utca	15
Szentkirályi utca	14
Kálvária tér	13
Mátyás tér	13
Orczy tér	13
Szenes Iván tér	13
Bláthy Ottó utca	11
Dobozai utca	11
Futó utca	9





### 1. Kertészeti tevékenység értékelése:

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

#### A kertészeti iroda kezelésében elsődlegesen tartozó zöldfelületek:

Zöldfelület	Méret	Mértékegység	Szükséges alap munkák
gyepfelület	72 000	m <sup>2</sup>	10-14 napos fűnyírás, 14-16 alkalommal
cserje	17 400	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	4 600	m <sup>2</sup>	tavaszi visszavágás, gyomlálás, elvirágzott részek metszése
virágágyás	1000	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	5 306	db	gallyazás, ifjítás, úrszelvényezés
fiatal fa	625	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. A fűvet 2-3 hetente nyírtuk, igénytől függően.

Az idei évben az aszályos időszakra tekintettel az öntözési munkák nagyon nagy szerepet kaptak:

A fiatal fákat és planténereket az a korábbi évekhez képest jóval többször az időjárásnak megfelelő gyakorisággal öntöttük. A fiatal, 5 éven belül ültetett fákat szintén megöntöttük, megkapáltuk, és kitányéroztattuk. Idén is, mint a korábbi években a közterületeken keletkezett zöldhulladékot komposzttelepre szállítottuk el. Az év elején és végén összegyűjtöttük és elszállítottuk az őszi lombot. Folyamatosan kezeljük a kerületünkben található több mint 5000 fát, melyek gallyazását folyamatosan végezzük. A térfigyelő kamerák képét zavaró fák metszését is folyamatosan külön kérésre végrehajtottuk.

A tervezett gallyazásokról a lakosságot folyamatosan tájékoztatjuk.

A fiatal fák sérült támrendszereit kicseréltük, a már fölősegeseket (3 éves fák) eltávolítottuk.

A JGK kezelésébe tartozó összes öntözőrendszer karbantartását és javítását elvégeztük, a rendszereket minimum 2 hetente az időjáráshoz állítottuk. 900 m<sup>2</sup> virágágyásból az egyényári virágokat kiszedtük és helyettük kétnyári virágokat ültettünk. Elvégeztük a 70 db virágoszlop tavaszi ültetését és az őszi kiürítését is.

A kezelésünk alatt álló területeken a cserjéket, talajtakarókat és sövényeket szükség szerint havonta-kéthavonta nyírtuk a terek átláthatósága, rendezettsége érdekében. A cserjéket és sövényeket megkapáltuk. Az évelő ágyásokat szükség szerint gyomláltuk. A kerület gyepfelületeinek tápanyag-utánpótlást is elvégeztük. A sétányokon és járdáknál a fák őrsvényezését folyamatosan végezzük, ezzel biztosítva az esti világítás, a parkolás és a gyalogos forgalom zavartalanságát. A gyöngykavics felületek gyomtalanítását folyamatosan végezzük.

Az ágyásokban az öntözőrendszer kialakítása és kisebb karbantartási munkákat is elvégeztünk.

A játszótereken feltöltöttük a homokozókat, és az esési tereket homokkal.

Az idei évben is az ágyásokból kiszedett tulipánhagymáka a lakosság körében kiosztásra került:

Folytattuk a 100%-ban önkormányzati tulajdonú házak zöld udvarainak gondozását. Az iroda munkatársai külön megbízási szerződés keretén belül célfeladat elrendelésével végzik ezen házak zöld udvarainak kertészeti szempontú rendbetételét.

Megkezdtük a Budapest VIII. kerületi önkormányzat tulajdonában lévő házak belső udvarainak zöldítését, új zöldudvarok kialakítását. A beszerzési eljárás megindítását követően szembesültünk a fentebb leírt válság és a háború okozta problémákkal, mely miatt a beérkezett igen magas ajánlatok miatt mindösszesen 10 db 100-as ház udvarának kialakítására írtuk ki a beszerzési eljárást. Sajnos nem találtunk megfelelő vállalkozót, aki ezen tevékenységeket az akkori árakkal számolva, illetve a megadott határidőre el is vállalta volna. Az egyik alvállalkozónk mégis elvállalta ezen feladatok végrehajtását, de sajnos már emellett összegért. Ezért a műszaki tartalmat úgy módosítottuk, hogy legalább 6 db udvar kialakítására elegendő legyen az erre kapott összeg. A feladatokat azért is kellett, ilyen későre ütemeznünk, mert a 5 zöldudvarba 11 db fát terveztünk ültetni Alpolgármester Úr egyetértésével. A fa ültetésére pedig a késő őszi, kora téli időszak a legmegfelelőbb. A munkálatok elkezdődtek, egy része a megadott határidőre el is készült. A helyszínek és az elvégzett feladatok alábbiakban kerültek részletezésre:

helyszín	menyiség	egység
<b>Szerdahelyi u. 18.</b>		
Beton burkolat bontása 20 cm vastagságban 40 m <sup>2</sup>	8,0	m <sup>3</sup>
Alépitmény bontása 15 cm vastagságban 40 m <sup>2</sup>	6,0	m <sup>3</sup>
Kerti szegély fektetése árokásással C10 beton alapgerendára fektetve, simító cementhabarccsal hézagolva	24,0	m
Szegélykő 100x20x5 cm méretben szürke színben	24,0	m
Termőföld terítése, kézi mozgatással	18,0	m <sup>3</sup>
Évelő növények ültetése (7 db/m <sup>2</sup> ) 40 m <sup>2</sup>	280,0	db
Bontási munkák során kikerülő anyagok belső mozgatása kézi erővel 30 %-os lazulással számolva	18,2	m <sup>3</sup>
Kikerülő anyagok konténeres elszállítása lerakóhelyre	18,2	m <sup>3</sup>
Faültetés 16/18-as méretű földlabdás fa, gödörásással, 2 db támrúddal	2,0	db
<b>Dankó u. 16.</b>		
Tükör kiemelése kézi erővel évelőágyás számára 20 cm vastagságban 72 m <sup>2</sup>	14,4	m <sup>3</sup>
Tükör kiemelése kézi erővel gyepfelület számára 10 cm vastagságban 180 m <sup>2</sup>	18,0	m <sup>3</sup>
Kerti szegély fektetése árokásással C10 beton alapgerendára fektetve, simító cementhabarccsal hézagolva	18,0	m
Szegélykő 100x20x5 cm méretben szürke színben	18,0	m
Betonlépcső építése	1,0	db
Termőföld terítése, kézi mozgatással	32,4	m <sup>3</sup>
Évelő növények ültetése (7 db/m <sup>2</sup> ) 72 m <sup>2</sup>	504,0	db
Finom tereprendezés tervezett zöldfelület helyén	180,0	m <sup>2</sup>
Gyepesítés kertészeti módszerekkel 5 dkg/m <sup>2</sup>	180,0	m <sup>2</sup>
Bontási munkák során kikerülő anyagok belső mozgatása kézi erővel 30 %-os lazulással számolva	42,1	m <sup>3</sup>
Kikerülő anyagok konténeres elszállítása lerakóhelyre	42,1	m <sup>3</sup>
Faültetés 16/18-as méretű földlabdás fa, gödörásással, 2 db támrúddal	4,0	db
<b>Práter u. 55.</b>		
Beton burkolat bontása 20 cm vastagságban 22 m <sup>2</sup>	4,4	m <sup>3</sup>
Alépitmény bontása 15 cm vastagságban 22 m <sup>2</sup>	3,3	m <sup>3</sup>
Kerti szegély fektetése árokásással C10 beton alapgerendára fektetve, simító cementhabarccsal hézagolva	25,0	m
Szegélykő 100x20x5 cm méretben szürke színben	25,0	m
Szikkasztó építése	1,0	db
Évelő növények ültetése (7 db/m <sup>2</sup> ) 22 m <sup>2</sup>	154,0	db
Bontási munkák során kikerülő anyagok belső mozgatása kézi erővel 30 %-os lazulással számolva	10,0	m <sup>3</sup>
Kikerülő anyagok konténeres elszállítása lerakóhelyre	10,0	m <sup>3</sup>
<b>Tömő u. 56.</b>		
Beton burkolat bontása 20 cm vastagságban 21 m <sup>2</sup>	4,2	m <sup>3</sup>
Alépitmény bontása 15 cm vastagságban 21 m <sup>2</sup>	3,2	m <sup>3</sup>
Gyepnyesés 5 cm vastagságban	133,0	m <sup>2</sup>
Termőföld terítése, kézi mozgatással	14,0	m <sup>3</sup>
Finom tereprendezés tervezett zöldfelület helyén	154,0	m <sup>2</sup>
Gyepesítés kertészeti módszerekkel 5 dkg/m <sup>2</sup>	154,0	m <sup>2</sup>

A Művésztelep rekonstrukciós munkálatait is elvégeztük. Sajnos itt is nagy nehézségeket okozott a válság, így a második ütemet már új vállalkozó keresésével kezdtük, akik ezen feladatokat végre tudják hajtani. A Madártani Intézettel már korábban egyeztetünk, az Ő véleményükkel egyetértésben kezdtük el a munkálatokat, tekintettel az ott élő élővilágra. A rekonstrukciós munkálatokra (faápolás, cserje) beszerzési eljárás befejeződött, a munkálatokat az idei évre meghatározott határidőre befejeztük.

Az őszi beköszöntével megkezdjük a közterületekre lehullott lombok összeszedését, mely tevékenységhez nagyban hozzájárultak a Köztisztasági és a Kerületőrségi Iroda munkatársai is.

### Létszám és költség adatok:

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	12,5	összesen	8,85

### Kompenzáció:

2022. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	64 594 190
- alkalmazottak bére	55 328 436
- megbízási díjak	1 588 218
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	7 677 536
<i>Dologi kiadások</i>	378 892 383
- beszerzések	39 247 500
- közüzemi díjak	17 699 123
- szolgáltatások	319 255 760
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	2 690 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>443 486 573</b>

2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	44 250 765
- alkalmazottak bére	39 030 014
- megbízási díjak	720 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	4 500 751
<i>Dologi kiadások</i>	473 576 109
- beszerzések	8 762 625
- közüzemi díjak	14 488 269
- szolgáltatások	445 017 965
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	5 307 250
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>517 826 874</b>

A fenti táblázat alapján megállapítható, hogy a dologi kiadások közül a dologi kiadások közül a szolgáltatások vonatkozásában van növekmény, mely az alábbi indokok miatt keletkeztek:

A közbeszerzési eljárás elhúzódása miatt a vizsgált időszak kertészeti szempontból a legsűrűbb, azaz ez az év kertészeti szezoncsúcsa. Alapvetően ebben az időszakban használjuk fel az éves keret legnagyobb részét, így nem a teljes évi keretösszeget kellett volna felhasználni, csak annak bizonyos részét, viszont a szezoncsúcs miatt és az elhúzódó közbeszerzési eljárás miatt elmaradt munkálatokat is ebben az időszakban kellett elvégezni.

A tavalyi extrém időjárás miatt az öntözési feladatok (4. rész) extrém felhasználást igényeltek, aminek a következtében a keretösszeg többletfelhasználására került sor, melyet az idei évben megpróbáljuk visszaszorítani, illetve bízunk abban, hogy az idei évben nem lesz extrém időjárási körülmények és akkor tudjuk tartani az időarányos felhasználást.

## **2. Közterületi karbantartói tevékenység értékelése:**

A karbantartói iroda munkatársai tevékenységükkel 2022 évben is biztosították a játszótéren 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 2022 évben több mint **150 helyszínen 198 darab** kátyút javítottak közel **343 m<sup>2</sup>**-es út-és járdafelületen, melyhez több mint **43 tonna** aszfaltot használtak fel.

A 2022 évi aszfaltfelhasználásunkat az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>aszfalt felhasználás 2022</b>			
<b>hónap</b>	<b>db</b>	<b>m2</b>	<b>tonna</b>
február	29	41,81	5,78
március	22	38,64	5,54
április	15	24,75	2,06
május	11	11,27	1,6
június	16	37,27	4,84
július	25	47,88	4,22
augusztus	21	28,64	4,82
szeptember	12	18,48	2,84
október	22	43,3	5,74
november	14	37,07	4,72
december	11	13,86	1,56
<b>összesen:</b>	<b>198</b>	<b>342,97</b>	<b>43,72</b>

A terek, parkok, illetve játszóterek és kutyafuttatókon kiépített vízvételi lehetőség tekintetében folyamatosan biztosítottuk a vízvételési lehetőségeket, valamint a nagy nyári melegben folyamatosan üzemeltettük a szökőkutakat és mind a 9 darab páraput. A szökőkutak, ivókutak, páraputak vonatkozásában elvégeztük a téliesítési feladatokat. Folytattuk a kutyafuttatók fejlesztéseit, melynek eredményeként az alábbi feladatokat végeztük el:

**Nap tér (Brunszvik Júlia):**

- Két pad deszkázatát, valamint a kuka cseréjét végrehajtottuk.

**Horváth Mihály téri:**

- A talajból 10 cm letermelése és 3 cm aprókavicssal-homok keverékének leszórása.

**Leonardo utcai:**

- A kerítésre és a két futtató elválasztó kerítésre a belátásgátló felszerelése megtörtént.

**Kálvária (nagy) téri:**

- A két pad deszkázatának felújítása megtörtént.

**Kálvária (kicsi) téri:**

A "talajtesztelés" követően a használók visszajelzései alapján az alábbi fejlesztéseket hajtottuk végre:

- Ivókút és egy kutyahomokozó kiépítése.
- szikkasztó kiépítése
- új padok kihelyezése.
- zöld belátásgátló felszerelése az utca felé.
- teljes földcsere.

**Stróbl Alajos:**

- 1 db fém ülőfelületű lóca kihelyezése megtörtént.

**Tisztes utca:**

- A ház és a kutyafuttató közé egy kerítés kiépítése megtörtént a rongálások megakadályozása végett.
- 1 db teljesen megrongálódott libikókát leszereltünk, míg a másikat felújítottuk, javítottuk.
- padok és kukák javítása megtörtént.
- világítás megoldása érdekében a belógó faágakat levágtuk.

**Szenes Iván tér:**

- A kikapart lyukak betömését végrehajtottuk.

**Golgota téri:**

- Rongált kerítés elemek cseréje és belátásgátló cseréje megtörtént.

**Teleki téri kicsi:**

- Szemetes edények cseréje a padok deszkázatának felújítása megtörtént.

**Teleki téri nagy:**

- Belátásgátló felszerelése a park felőli kerítésre és a szemetes edények cseréje megtörtént.



Tesztelési jelleggel a Déri M. utca és a Nagyfúvaros utca kereszteződésébe kihelyeztünk egy szabadalommal védett speciális kialakítású DOG-PEE nevezetű városi környezetbe alkalmas beton gúlát. A beton gúla a szabadalom szerint oda vonzza a kutyákat és erre a helyre fogják a vizeletüket üríteni, így a járda és a házfal mentes lesz a kutyavizelettől. A speciális belső szerkezet miatt a szag a kutyák számára felismerhető marad, azonban az ember ebből semmit sem fog érezni.

A Teleki téri színpad olyannyira balesetveszélyessé vált, hogy a tűzoltósági szakértői vélemény alapján kénytelenek voltunk elbontani. Az elbontott hulladékot elszállítottuk a telephelyünkre a hulladék konténerbe (a terület rendberakása is tisztítás is megtörtént).

A Nagytemplom utcában a tilosban parkolás megoldása érdekében koncentrált rakodót alakítottunk ki, hogy az áruszállító gépjárművek ott tudjanak megállni és kirakodni a gépjárműből.

Az úttesten való parkolás megakadályozása érdekében virágtartókat helyeztünk ki.

A Futó utca pláza előtti szakaszára is virágládákat helyeztünk ki

Átalakítottuk és felújítottuk a (kis) Kálvária tér parkoló sávját, melynek eredményeképpen 2 plusz parkolót hoztunk létre.

Megkezdtük a Szigony utcában a Spar előtti terület átalakítását, mellyel az ott lévő fák élıhetőségét biztosítottuk, valamint új zöldfelületet hoztunk létre.

Segítettünk a kerületi karácsonyfák feldíszítésében, illetve a vihar által kidöntött karácsonyfák visszarögzítésében.

A játszótereken korábban telepített játszóeszközök eseti javításai is az iroda munkatársainak tevékenységén belül valósultak meg.

Folytattuk az Önkormányzat által meghirdetett játszóterek felújítását. Sajnos a 2022. évben kialakult gazdasági világválság és a közelünkben tartó háború nagyon megnehezítette az igazgatóság valamennyi tevékenységéhez kapcsolódó tervezési, beszerzési, és kivitelezési munkálatainkat. A nagy nehezen kialakított indikatív árajánlatok sok esetben (fa és fémipari) csak napi árat tartalmaztak, tekintettel arra, hogy ezen anyagok árai naponta változtak. Így fordulhatott elő, hogy a FiDo sportpálya talajának felújítása fél éven belül többszöröse emelkedett. De minden más beszerzési eljárásunkra is az volt a jellemző, hogy a korábban kért árajánlatok több mint a duplájára emelkedtek rövid időn belül. Megnehezítette a tevékenységünket az a tény is, hogy nagyon sok esetben ellátási problémákat okozott a háború és a válság is, tekintettel arra, hogy mindent erre fogtak a szállítók és vállalkozók is.

A fa és fémanyagokra a korábbi egy-két nap várakozási idő helyett már több hónapot is várni kellett, hogy megérkezzenek a megrendelt anyagok. Ilyen volt például a HDPE anyagok is, melyek sokkal jobban bírják az időjárás körülményeit, olcsóbb a fenntartása, és az emelkedett faárak miatt a beszerzési ára is alacsonyabb volt. A vállalkozó által beígért 4-6 hét szállítási idő jelentősen megnövekedett – több mint 3 hónapra – így a Losonci téri játszótér homokozóinak előregedett deszkáinak a cseréjét ezen több hónapos késéssel tudtuk elkezdni. A Karbantartó Iroda munkatársai (összesen 9 fő) mindent megtettek, hogy a tényleges feladatainkon túl ezen vállalt feladatainkat mielőbb elvégezzük.

Sajnos nem minden szakmához rendelkezünk megfelelő végzettséggel (mint pl. asztalos), így ezen tárgyakat, eszközöket – mint például a pelenkázó asztal a Tisztes utcai játszótérre– megpróbáltuk a kereskedelemről megvásárolni, de kültéren nem találtunk. Megkerestünk pár asztalost is, akik több hónapra ígérték az esetleges legyártást, de mivel csak egy darabot szerettünk volna, így a nagyüzemknél ez eleve lehetetlen vállalkozás volt, az egyéni vállalkozók pedig rövid határidőre nem vállalták el. Az Iroda vezetője talált egy ilyen pelenkázót, de az is egyedi gyártású volt, melyet lefényképezett, leméretezett és a műhelybe szintén HDPE anyagból elkészítettük, hogy a lakosság ezen igényét is ki tudjuk elégíteni.

A (júniusban megrendelt) játszótéri eszközök sajnos csak október hónapban érkeztek meg, így azok telepítése is csúszott.

A Szenes Iván téri játszótérre a mókuserék, valamint a Mátyás térre a trambulin gyártó által lett telepítve.

Csúszda csere a Golgota, illetve a Leonardo játszótéren megtörtént.

A Horváth Mihály téri játszótérre telepítettünk egy homokozót, illetve az egyik hintát kicseréltük egy Baba-Mama hintára, hogy az anyukák a kisbabájukkal együtt tudjanak hintázni.

A rugós játékok közül a krokodilt a Tolnai kertbe, a kutyát pedig a Gutenberg térre telepítettük.

A Tbiliszi játszótér átépítését a fentebb említett külső körülmények ellenére és a szűkös határidőre sikerült befejezni. Főbb átépítési tevékenységek az alábbiak voltak:

- bontási munkálatok (régikertítés, járda, tuskó, ivókút, stb.).
- Építési munkálatok (új kerítés, kapu, térkő, esési tér)
- új játszóeszközök telepítése (mászófal, mókuserék, rugós játék)
- játszóeszközök felújítása, festés, padok áthelyezése.

A Dankó utca 18. sportudvar funkció bővítésére, illetve annak tervezésére beszerzési eljárást indítottunk, melynek a tervezése már folyamatban van.

### **Létszám és költség adatok:**

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	13,5	összesen	24,07

### **Kompenzáció:**

2022. terv		2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	65 049 290	<i>Személyi juttatások</i>	116 062 915
- alkalmazottak bére	56 678 062	- alkalmazottak bére	98 741 402
- megbízási díjak	628 218	- megbízási díjak	5 327 500
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	7 743 010	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	11 994 013
<i>Dologi kiadások</i>	118 732 900	<i>Dologi kiadások</i>	90 205 349
- beszerzések	18 362 500	- beszerzések	18 859 670
- közüzemi díjak	990 000	- közüzemi díjak	1 551 226
- szolgáltatások	97 985 400	- szolgáltatások	68 789 877
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 395 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	1 004 576
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>183 782 190</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>206 268 264</b>

A fenti táblázat alapján megállapítható, hogy a személyi kiadásoknál találhatóak eltérések, melyek a belső átcsoportosítások miatt keletkeztek, ugyanis a közterületi karbantartó csoport (WC karbantartók és takarítók, valamint a Déri M utcai csőszők) munkatársai év közben ide kerültek áthelyezésre (szervezeti felépítés változott).

### **3. Köztisztasági feladatok részletes értékelése:**

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

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

A hatékonyságunk növelése érdekében, a folyamatos kontroll és a visszatérő ellenőrzések végett **4 területre (zónára)** osztottuk a kerület belső józsefvárosi területeit.

1.számú terület

2.számú terület

3. számú terület

4.számú terület



A területek csoportvezetői kiemelt figyelmet fordítottak a parkok, és játszóterek tisztaságára, ami reményeink szerint pozitív hatást eredményezett a lakosokban. A járványügyi intézkedések enyhülésének hatására, azonban egyre nagyobb lett a fluktuáció a személyi állományban. Ez ügyben, az infláció és az alapvető megélhetés drágulása is közrejátszott, de az új munkavállalók felvételével sikerült tartanunk a létszámunkat. Fentieknél köszönhetően a 4 csoportvezető irányításával véleményem szerint tovább tudtuk növelni a kézi takarítás hatékonyságát.

Az önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő közterületek (terek, parkok, utak és járdák stb.) köztisztasági szempontú fenntartását 2022. januárjában 65 fő határozatlan idejű, és átlagban 21 fő egyszerűsített munkaviszonyú (alkalmi) munkavállalóval láttuk el. Év közben jelentős volt a fluktuáció, ami hatására 14 fő munkavállalónk kilépett a cégtől. Azonban ennek ellenére is sikerült emelnünk a létszámunkat, így 2022. decemberében 69 fő határozatlan idejű, és átlagban 6 fő alkalmi munkavállaló dolgozott nálunk. Ezzel összefüggésben, az alkalmi munkavállalók létszámát is újra lehetőségünk van növelni, mivel a tárgyévben kieső munkavállalók foglalkoztatását folyamatosan kezdeményezzük. Az idei évben több intézkedést is bevezettünk, hogy növeljük a hatékonyságunkat, és fokozzuk a pozitív köztisztaságérzetet. Az egyik ilyen intézkedésünk a hétfégi létszám további 1

fő gépjárművezetővel, és 1 fő takarítóval történő bővítése. Az intézkedésnek köszönhetően a közterület-felügyelet, valamint a karbantartói csoport jelzései alapján növelni tudtuk a reakcióidőnket. Ezen felül az FKF Zrt.-vel kötött együttműködési megállapodásunk eredményeként, fokoztuk a fővárosi területeken a koncentrált takarítások végrehajtását, és intézkedtünk a hőséglocsolások elrendeléséről is.

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. Természetesen, alapfeladataink ellátása mellett, 2022-ben is kiemelt célkitűzésként került meghatározásra a járványveszély miatti folyamatos gépi takarítás és fertőtlenítés. Ezen feladatokat továbbra is kétfázisú rendszerben végeztük el többek között a közterületi bútorok, közintézmények, gyógyszerárak, és élelmiszerüzletek előtti járdaszakaszok fertőtlenítésével.

A hatékonyabb munkavégzés ellátására sikeres közbeszerzési eljárást folytattunk le, melynek eredményeképpen az önjáró takarító gépparkunk további 1 db (Hako citymaster típusú) járművel fog bővülni.

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

Az idei év második felében is tovább növeltük a közterületi hulladékgyűjtő edényeink mennyiségét, így további 57 darab 50 literes műanyag hulladékgyűjtő edényt vásároltunk.

A játszóterek és parkok tisztaságának fenntartása érdekében további 20 darab edény beszerzését hajtottuk végre, melyeket helyeztünk ki.

A Corvin sétány megújításához, valamint a nagyfokú turista látogatottság és a bulinegyed jellege miatt az I. ütemben található 8 db 40 literes elhasznált, rossz állapotban lévő közterületi hulladékgyűjtő tartályokat Karex 150 típusú kőhatású műanyag hulladéktároló edényekre cseréltük, melynek űrtartalma már 100 literes.

A gondozott városkép fenntartása érdekében napi rendszerességgel üzemeltetünk és fertőtlenítünk 4 db nyilvános és 5 db mobil WC-t (wc papír, kéztörölő papír, és útmutató kihelyezés, fertőtlenítés, kézmosó feltöltés).

A közterületre kihelyezett illegális hulladékok eltávolítására, illetve megelőzésére, az idei évben is kiemelt figyelmet fordítottunk, aminek részeként szorosabb együttműködést folytattunk a közterület-felügyelet munkatársaival. Az idei évben a Dankó utcai telephely hulladéktermelése továbbra is átlagosan havi **500-550 m<sup>3</sup>** volt. Ebből az illegális hulladék meghaladja a 25%-ot, azaz **1600 m<sup>3</sup>**. Ezen alaptévékenységünkön 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 Köztisztasági Irodához beérkezett lakossági bejelentés megoldását **kb. 99%-os** hatékonysággal végeztük el. Az év folyamán a Józsefváros közterületeiről mindösszesen **8295 db** használt tűt szedtünk össze, melyet a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központtal kötött szerződés alapján megsemmisítésre kerülnek. Sajnos az idei évben már jelentősen növekedett ezen eldobott tűk száma a közterületeken, tekintettel arra, hogy a tavalyi évhez képest több éves szinten több mint 1500 tűt szedtünk össze.

Az előregedett gépjárműveink közül 1 db gépjárművet lecseréltünk tisztán elektromos tehergépjárműre, ezzel is hozzájárulva környezetünk megóvásához.

#### **Létszám és költség adatok:**

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	89	összesen	66,43

**Kompenzáció:**

2022. terv	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	385 088 577
- alkalmazottak bére	320 131 333
- megbízási díjak	19 300 218
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	45 657 026
<i>Dologi kiadások</i>	172 045 500
- beszerzések	51 762 500
- közüzemi díjak	10 790 000
- szolgáltatások	94 718 000
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	14 775 000
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>557 134 077</b>

2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	363 939 363
- alkalmazottak bére	305 175 233
- megbízási díjak	25 006 000
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	33 758 130
<i>Dologi kiadások</i>	110 154 726
- beszerzések	37 251 796
- közüzemi díjak	4 317 699
- szolgáltatások	62 942 534
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	5 642 697
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>474 094 089</b>

A táblázatban szereplő csökkenés a belső átcsoportosítások miatt keletkezett, ugyanis a közterületi karbantartó csoport (WC karbantartók és takarítók, valamint a Déri M utcai csószök) munkatársai innen kerültek áthelyezésre.

**4. Kerületőri/térgondnoki tevékenység értékelése:**

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

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

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

- téli időszakban az állandóan őrzött tereken a 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
- 2022 évben ismételtén kihelyezett mobil toalették időszakos ellenőrzése.

**Létszám és költség adatok:**

2022. engedélyezett létszám		2022. átlagos, statisztikai létszám	
összesen	38	összesen	28,31

**- Kompenzáció:**

2022. terv		2022. tény	
<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft	<b>MŰKÖDÉSI KIADÁSOK</b>	Ft
<i>Személyi juttatások</i>	160 392 558	<i>Személyi juttatások</i>	164 089 422
- alkalmazottak bére	133 522 918	- alkalmazottak bére	125 359 455
- megbízási díjak	7 828 218	- megbízási díjak	23 520 600
- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	19 041 422	- munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó	15 209 367
<i>Dologi kiadások</i>	6 712 500	<i>Dologi kiadások</i>	2 583 310
- beszerzések	3 561 500	- beszerzések	772 488
- közüzemi díjak	290 000	- közüzemi díjak	337 291
- szolgáltatások	2 406 000	- szolgáltatások	1 032 260
- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	455 000	- adók, befizetések, értékcsökkenési leírás	441 271
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>167 105 058</b>	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:</b>	<b>166 672 732</b>

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

#### IV. Eredmények bemutatása

A 2022. évi gazdálkodás alapján minden területen megtakarítást értünk el.

- Vagyongazdálkodás:** a műszaki terület 2022. évi előirányzata nettó 343.731.436 Ft volt, míg összesen nettó 276.001.878 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 293.091.774 Ft volt, míg összesen nettó 276.119.231 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 valamivel magasabb összegű megtakarítás realizálódott.

Elidegenítés: A tervezett nettó 97.028.933 Ft összegű előirányzathoz képest összesen nettó 68.691.783 Ft összegű kompenzációt számláztunk az év folyamán. A megtakarítás fő oka itt a dologi költségek területén volt. Oka, hogy az új bérbeadások száma alacsonyabb volt a tervezettnél, így – többek között – az értékbecslések, energetikai tanúsítványok alacsonyabb szinten realizálódtak.

A helyiséggazdálkodási területen ennél jóval jelentősebb megtakarítást realizáltunk, mivel a tervezetben nettó 97.028.710 Ft összegű kompenzációt terveztünk, de ebből csak nettó 75.347.778 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 168.448.667 Ft összegű előirányzathoz képest összesen nettó 172.394.418 Ft összegű kompenzációt használtunk fel. A felhasználás emelkedésének oka, hogy a helyettesítési díjak módosítására, minimálbéár-arányos emelésére volt szükség. A társasházi tulajdonosi képviselő területén a tervezett nettó 69.398.270 Ft összegű kompenzációból nettó 64.858.687 Ft összeg fogyott el.

Fentiek alapján a vagyongazdálkodási területen – a területre előirányzott bevételek magas szintű teljesítése mellett - összesen 135.314.015 Ft + ÁFA összegű megtakarítást értünk el 2022-ben. A visszafizetendő összeg: bruttó 171.848.800-Ft, melyet módosít az előző évi és a tárgyévi támogatás elszámolás összege; ezeket figyelembe véve **a visszafizetendő kompenzáció összege mindösszesen: bruttó 184.559.261-Ft.**
- Intézményműködtetés:** A 2022. évi kompenzáció előirányzata összesen bruttó 135.958.028 Ft volt, az év folyamán pedig bruttó 123.015.735 Ft került felhasználásra a költségekre. A karbantartói állomány itt is létszámhiánnyal küzdött az egész év folyamán, **a visszafizetendő kompenzáció összege bruttó 12.942.293-Ft.**
- Teleki téri piac:** A 2022. évre előirányzott kompenzáció összege nettó 153.133.469-Ft volt, amelyből mindösszesen nettó 149.321.803-Ft került felhasználásra. A visszafizetendő összeg nettó 3.811.666-Ft + ÁFA, **azaz bruttó: 4.840.816-Ft** melyet módosít az előző évi és a tárgyévi támogatás elszámolás összege; ezeket figyelembe véve **a visszafizetendő kompenzáció összege mindösszesen: bruttó 6.037.656-Ft.**

4. **Parkolás:** a 2022. évi tervzetben összesen nettó 655.251.114-Ft összegű költségeket terveztünk. Ehhez képest mindösszesen nettó 601.590.329-Ft összegű kompenzációt használtunk fel, a megtakarítás: 53.660.785-Ft + ÁFA. A jelentősebb összegű megtakarítást továbbra is az okozza, hogy a parkolóellenőri létszám feltöltése nehézkes. A két db. autó megvásárlására 2021-ben kapott beruházási támogatást (bruttó 17.000.000-Ft) 2022-ben felhasználtuk, a különbözetként jelentkező összeg megemeli a visszafizetendő összeget, így a **kompenzáció visszafizetendő összege összesen bruttó 73.117.196-Ft.**
5. **Városüzemeltetés:** Ezen a területen év közben jelentős módosítások történtek a kompenzációban, feladatkiegészítések miatt. A módosításokkal jóváhagyott kompenzáció összege bruttó 1.729.388.575-Ft volt, amelyből bruttó 2.500.000-Ft bösszegű beruházási támogatás év közben nem került átutalásra (ennek oka, hogy már év közben is egyértelművé vált, hogy ez az összeg egyáltalán nem kerül felhasználásra). Az év folyamán felhasznált kompenzáció összege ugyanakkor – támogatásokkal együtt - 1.718.227.443- Ft volt, a **visszafizetendő összeg tehát 8.661.132- Ft.**

A tételes elszámolások alapján **mindösszesen bruttó 285.317.538-Ft összegű kompenzáció kerül visszautalásra az Önkormányzat részére,** melyből bruttó 215.100.000-Ft a 2023. évre elfogadott költségvetés elfogadásakor már betervezésre került, alábbiak szerint:

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

-parkolás: 50.000.000-Ft + ÁFA, azaz bruttó 63.500.000-Ft

-városüzemeltetés: bruttó 50.000.000-Ft.

A vagyongazdálkodási és parkolási területen a tervezett kompenzáció megtakarítás teljesült (sőt, a tervezett összegnél magasabb is), azonban a városüzemeltetésen nem. A kiesett összegre a többi szakfeladat megtakarításaiból biztosítható a fedezet.

## V. Értékelés és várható adatok prognosztizálása

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

## VI. Következő évre vonatkozó üzleti terv előirányzat

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

Budapest, 2023. május 8.

Kovács Ottó  
az igazgatóság elnöke