

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 30-i ülésére

Tárgy: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. beszámolója a 2017. I. félévi közszolgáltatási feladatok teljesítéséről, javaslat kompenzáció belső átcsoportosításra és az éves közszolgáltatási szerződések módosítására

Előterjesztő: Dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

Készítette: Láng Gáborné gazdasági vezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 5 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2015. június 15. napján 10 éves időtartamra Közszolgáltatási keretszerződést kötött a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (a továbbiakban: Zrt.), mely a Zrt. csaknem teljes tevékenységi körét lefedi. A feladatonként meghatározott éves közszolgáltatási szerződések a 2017. év vonatkozásában 2017. január 20-án kerültek aláírásra, és 2017. év folyamán több alkalommal is módosításra kerültek.

A tevékenységekre meghatározott kompenzáció mértékét és tételes bontását a szerződések mellékletét képező tervezet tartalmazza. A kompenzáció havi egyenlő összegekben került átutalásra a Zrt. számára, utólagos elszámolási kötelezettséggel.

A Zrt. elkészítette a 2017. I. félévre vonatkozó beszámolót, amely a számszaki adatok mellett a feladatok részletes elemzését is tartalmazza, feladatcsoportonként külön, a mellékletek szerint:

1. számú melléklet: szöveges beszámoló
2. számú melléklet: terv és tényadatok táblázata
3. számú melléklet: létszám terv/tény összehasonlítása
4. számú melléklet: kompenzáció elszámolása
5. számú melléklet: belső átcsoportosítási javaslat

II. A betérjesztés indoka

A Zrt. közszolgáltatási feladatok teljesítésére vonatkozó beszámolójának elfogadása tekintetében a döntés meghozatalára Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Zrt. 2017. I. félévre vonatkozó közszolgáltatási beszámolójának elfogadása, a közszolgáltatási szerződésekben meghatározott feladatokra eső kompenzáció módosításának elfogadása.



A döntésnek pénzügyi hatása van, mely a következők szerint alakul:

A településüzemeltetési feladatokon belül a közfoglalkoztatásra elkülönített kompenzáció összege – az első féléves teljesítést figyelembe véve – 7.612.300-Ft-tal csökken, ugyanakkor az Új Teleki téri piac üzemeltetésre elkülönített kompenzáció összege ugyanezen összeggel megemelésre kerül.

Az átcsoportosítás indoka, hogy az első féléves tényadatok alapján a piac kompenzációs kiadások meghaladták a tervezettet, illetve a városüzemeltetés közfoglalkoztatásra előirányzott kiadásai alacsonyabb szinten teljesültek. Javasolt ennek okán a 2 terület közötti belső átcsoportosítás.

A módosítás pénzügyi fedezetet nem igényel, csupán a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt belső feladatok közti átcsoportosítását, illetve ezzel összhangban az éves közszolgáltatási szerződések módosítását.

A polgármester a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló 36/2016. (XII.21.) rendelet 22. § (1) bekezdés f) és h) pontjában foglalt felhatalmazás alapján döntött az előirányzat átcsoportosításáról.

IV. Jogszabályi környezet

A Bizottság hatásköre a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 49. § (3) bekezdésén alapul.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a következő határozati javaslatot fogadja el.



Határozati javaslat

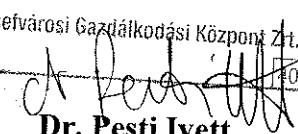
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. elfogadja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2017. I. félévre vonatkozó éves beszámolóját a Közzolgáltatási keretszerződés alapján ellátott feladatokról és a kompenzáció felhasználásról.
Felelős: polgármester
Határidő: 2017. október 30.
2. hozzájárul a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt között hatályban lévő 2017. évre vonatkozó közzolgáltatási szerződések módosításához az 5. számú mellékletben foglalt számszaki adatokkal és felkéri a polgármestert a szerződés-módosítás aláírására.
Felelős: polgármester
Határidő: 2017. november 10.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára: honlapon.


Budapest, 2017. október 18.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Dr. Pesti Ivett
 igazgatóság elnöke

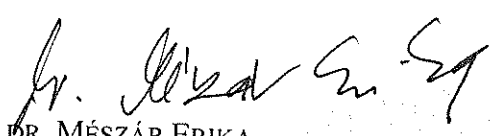
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: LÁNG GÁBORNÉ GAZDASÁGI VEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
 ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
 JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY
 A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ÉVES JELENTÉS
A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt 2017. I. félévi közszolgáltatási feladatellátásáról

I. Általános bevezetés:

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt 2015.07.01-én kezdte meg működését, a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft általános és teljes jogutódjaként. A komplex feladatellátását átölelő Közszolgáltatási Keretszerződés megkötésére 2015. június 15-én került sor (még a Kisfalu Kft-vel).

2015. év folyamán – a vagyongazdálkodási feladatok ellátásának kivételével – minden más fontosabb tevékenysége közszolgáltatásként került ellátásra, az alábbiak szerint:

- intézményműködtetési feladatok,
- városüzemeltetési feladatok,
- parkolás-gazdálkodási feladatok,
- piac-üzemeltetési feladatok.

2016. január 1-től a vagyongazdálkodási feladatkör is bekerült a közszolgáltatási feladatok közé, ezen túlmenően még néhány olyan feladat maradt, amelyet nem közszolgáltatásként végez a Zrt. Ezek közé tartozik a társasházi közös képviselői feladat, melyet piaci szolgáltatásként végez a cég, a Polgármesteri Hivatal épületeinek takarítása, illetve a Fővárosi Önkormányzatnak, valamint egyéb, külső kerületeknek végzett parkolás-üzemeltetési feladatok ellátása.

Feladatváltozás 2017-ben csak az intézményműködtetési területen volt, az iskolák működtetése január 1-től a Tankerületekhez került, a megmaradó intézményműködtetési terület pedig – néhány önként vállalt iskolai feladat mellett – az önkormányzati intézmények karbantartási, felújítási feladatait látja el.

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

II. Naturáliák bemutatása

A közvetett költségek minden szakmai egységre létszám-arányosan kerültek felosztásra, csak azokat a költségeket tartalmazzák, melyek nem rendelhetők egyik szakmai területhez sem. Ide tartoznak a központi irányítási költségek, a központi vezetőség személyi és dologi költségei. Az egyes szakmai egységeken belüli irányítási költségek adott területek költségei között jelennek meg.

Az irányítási költségek felosztása a következők szerint történik (tény és terv egyaránt): a bérköltségekben a központhoz rendelt szervezeti egységek munkavállalóinak bérköltsége jelenik meg (igazgatóság, operatív igazgatóság, személyügy, gazdasági terület), ezek a költségek kerülnek felosztásra az egyes szervezeti egységekre. Ugyanígy felosztásra kerülnek a dologi költségek is, melyek a központhoz rendelt munkavállalókhöz kapcsolódó egyéb költségeket (anyagköltségek, közüzemi díjak, szolgáltatások), továbbá a szervezeti egységekhez közvetlenül nem kapcsolható költségeket (vezetői felelősségbiztosítás, könyvvizsgálat, általános jogi tanácsadás költségei, közbeszerzési feladatok költségei, foglalkozás egészségügy, belső ellenőrzés, stb...) jelentik.

A központi költségek létszám arányosan kerülnek felosztásra az egyes szervezeti egységekre, ez azt jelenti, hogy a központi költségeket elosztjuk az összes nem központi dolgozó arányában, majd adott szervezeti egységhez rendeljük az ahhoz kapcsolódó létszám arányában. Mivel a zrt-nél meglehetősen magas azon költségek aránya, melyek közvetlenül nem kapcsolhatók a szervezeti egységekhez, így a központi költségek aránya is magas.

A munkabérek 2016. októbertől rendezésre és egységesítésre kerültek, az azonos munkakörben dolgozók bére nagyjából azonos szinten került megállapításra (pl. irodavezető bére 400-480e Ft, szakügyintéző 230-330e Ft, egyéb adminisztratív 170-220e Ft, karbantartó 160-220e Ft, parkoló ellenőr 173e Ft, takarító 130-140e Ft).

Az átlagbér a zrt-nél 2017. júniusában bruttó 213.968-Ft volt (amely tartalmazza a vezetők és dolgozók, teljes és részmunkaidősek bérét is), 2017. első féléves átlaga pedig 199.013-Ft. 2017. június 1-től egységes 8%-os béremelésre került sor a Társaságnál, a fenti átlagbérek már az emelés utáni átlagokat mutatják.

Az igazgatók bére 2 részből áll és a polgármesteri bérhez kötött, az egyik rész (70%) munkabér, a másik pedig (30%) az igazgatói megbízáshoz kötött megbízási díj. A többi vezető (gazdasági vezető és divízióvezetők) bére is a polgármesteri bér arányában került megállapításra, ezen felül 15%-os költségtérítést és vezetői cafeteriát kapnak, egyéb juttatásuk nincs.

A cafeteria összege vezetők esetében éves bruttó 330.000-Ft-ban van megállapítva, dolgozói szinten pedig éves bruttó 175.000-Ft (részmunkaidősök esetében a munkaidő arányában). Egyéb juttatásként a dolgozók részére megtérítjük a jogszabályban kötelezően előírt munkába járási költségeket, illetve – ha azt az adott munkakör indokolja – a helyi bérlet költségét. Ezen felül a kisgyermekes dolgozók részére beiskolázási utalványt vásárolunk, ez azonban csak az általános iskolai tanulmányokat folytató gyermekek után vehető igénybe, és csak azon dolgozóknak jár, akiknek bére nem éri el a bruttó 200.000-Ft-ot.

III. Eredmények bemutatása

A 2017. I. féléves elszámolás minden területen – a Teleki téri piac kivételével – azt mutatja, hogy az eredményes gazdálkodás következtében jelentős megtakarításokat értünk el. A tervezetthez képest mindösszesen nettó 133.421,3e Ft összegű megtakarítást realizáltunk (amely már tartalmazza a piac költségnövekedését is).

A jelentős összegű megtakarítás oka, hogy gazdálkodásunkat minden szinten a takarékos, költséghatékony működésre állítottuk be, mind a személyi állomány, mind pedig az egyéb, dologi költségek (szolgáltatások, beszerzések) tekintetében azokat a forrásokat vettük igénybe, amelyek feladatellátásunkat megfelelő szinten kiszolgálják, ugyanakkor a piaci kínálat olcsóbb szegmenséhez tartoznak. Szabályzataink alapján minden szinten érvényesítjük a versenyeztetést, azt a szolgáltatást, vagy árut szerezzük be, amely a piaci kínálat adott területén versenyképes és olcsó.

További okai a megtakarításnak, hogy a személyi állományt nem tudtuk feltölteni a megfelelő szintre, év közben szinte minden területen munkaerő-hiánnyal dolgoztak a kollégák. A folyamatos munkaerő-hiány állandósult, nincs elég szakképzett munkaerő a piacon. A Teleki téri piac költségnövekedésének oka, hogy a közfoglalkoztatotti munkaerőkínálat nem biztosított megfelelő személyzetet a piaccal kapcsolatos feladatok elvégzésére, ezért kénytelenek voltunk a JGK Zrt saját dolgozói állományát bővíteni, melynek hatására a személyi jellegű kiadások némiképp megnövekedtek (a költségnövekedés egyébként minimális, a többi területen elért megtakarításokhoz képest). Emellett emelkedtek a központi költségek is, melyek létszám arányában magasabb szinten érvényesültek a piacra.

IV. Értékelés és várható adatok prognosztizálása

A JGK Zrt feladatellátásának átstrukturálása mindenképpen sikeresnek mondható, az előző, megbízási/vállalkozási alapú feladatellátáshoz képest, sokkal költséghatékonyabban, olcsóbban működik, feladatait ugyanakkor teljes körben, maradéktalanul, jelentősebb problémák nélkül ellátja.

A fenti tendenciát természetesen igyekeztünk a tárgyév folyamán is megőrizni, folytatni. Látni kell azonban, hogy a minimálbérek jelentős változása, a konjunktúra hatására a műszaki területeken fellépő kapacitáshiány, a pozitív piaci változások alapján erősödő gazdaság nem teszi lehetővé a további, hasonlóan jelentős megtakarítások realizálását, ezt mutatja a tárgyfélelvi teljesítési adatok összehasonlítása az előző (2016-os) évvel. Minden területen (az intézményműködtetés kivételével, ahol az adatok nem összehasonlíthatók) az időarányos teljesítés magasabb, mint 2016-ban, a parkolás esetében pl. 27,7%-kal.

V. Következő félévre vonatkozó üzleti terv előirányzat

A társaság tárgyévi üzleti tervét a hatáskörrel rendelkező Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 427/2017. (V.22.) számú határozatában fogadta el, a tárgyévi közszolgáltatási szerződéseinket, illetve azok alapját képező költségtervet pedig a Képviselő-testület a 262/2016. (XII.20.) számú határozatában. A terv és a közszolgáltatási szerződések az év folyamán felmerült költségvetési módosításoknak megfelelően változtak.

VI. Részletes beszámoló az éves közszolgáltatási feladatokról

I. VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓ

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI CSOPORT

A Lakásgazdálkodási Csoport főbb feladatai:

- határozott idejű bérleti jogviszony hosszabbítása, ismételt bérbeadása
- bérbeadás pályázat útján
- bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése
- bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében
- bérbeadás bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján
- bérbeadás házfelügyelői szolgálati jelleggel
- bérbeadás közszolgálati alkalmazottak részére szolgálati jelleggel, felnőtt- és gyermek házi- és gyermekorvosi feladatok ellátására szolgálati jelleggel
- törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján
- bérbeadás közérdekű célok megvalósítása érdekében
- bérbeadás HVT területén feltétel bekövetkeztéig
- bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt bérbeadása
- bérbeadói felmondással érintett lakás használatba adása
- bérleti jogviszony folytatásának elismerése, megtagadása
- bérlőtársi jogviszony keletkezése, megszüntetése:
 - a.) bérlőtársi jogviszony megszűnése a bérlőtársak nyilatkozata alapján
 - b.) bérlőtársi jogviszony megszűnése bíróság ítélete alapján
 - c.) bérlőtársi jogviszony megszűnése elhalálozással
- befogadás
- albérletbe adás
- állampolgári cserék – bizottsági döntés alapján – teljes körű ügyintézés
- lakbér megállapítása
 - a) a szociális helyzet alapján fizetendő szociális lakbér megállapítása
 - b) költségelví lakbér megállapítása
 - c) piaci alapú lakbér megállapítása
- jogcím nélküli lakáshasználók felé a használati díj megállapítása
- minőségi cserék – bizottsági döntés alapján – teljes körű ügyintézés
- a lakások paraméterváltozása miatt a bérleti szerződések módosítása
- névváltozások miatt a bérleti szerződések módosítása
- a benyújtott lakásbővítési (csatolási) kérelmek teljes körű ügyintézés (előterjesztés készítése, bizottsági döntés alapján a Lakásbérleti Előszerződés megkötése, a műszaki csatolást követően végleges Lakásbérleti Szerződés megkötése)
- a rehabilitációs területeken bérlői kihelyezések ügyintézés
- a bontandó épületekből bérlői kihelyezések ügyintézés
- a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ – Családtámogatási Iroda felé – heti rendszerességgel – információszolgáltatás, a hozzájuk forduló hátralékos ügyfelekkel kapcsolatban
- bérbeadói hozzájárulások meghozása, bérleti szerződések megkötése
- megüresedett lakások nyilvántartása
- KVR és ÜVEG programban az adatváltozások rögzítése, nyilvántartások vezetése
- ügyfélfogadás

A Lakásgazdálkodási Csoport 2017. félévi összesítője:

2017. június 30-ig mindösszesen 294 db. különböző szerződések, egyéb bérbeadói nyilatkozatok és megállapodások kerültek elkészítésre, melyek lebontva típusok szerint az alábbiak szerint oszlanak meg:

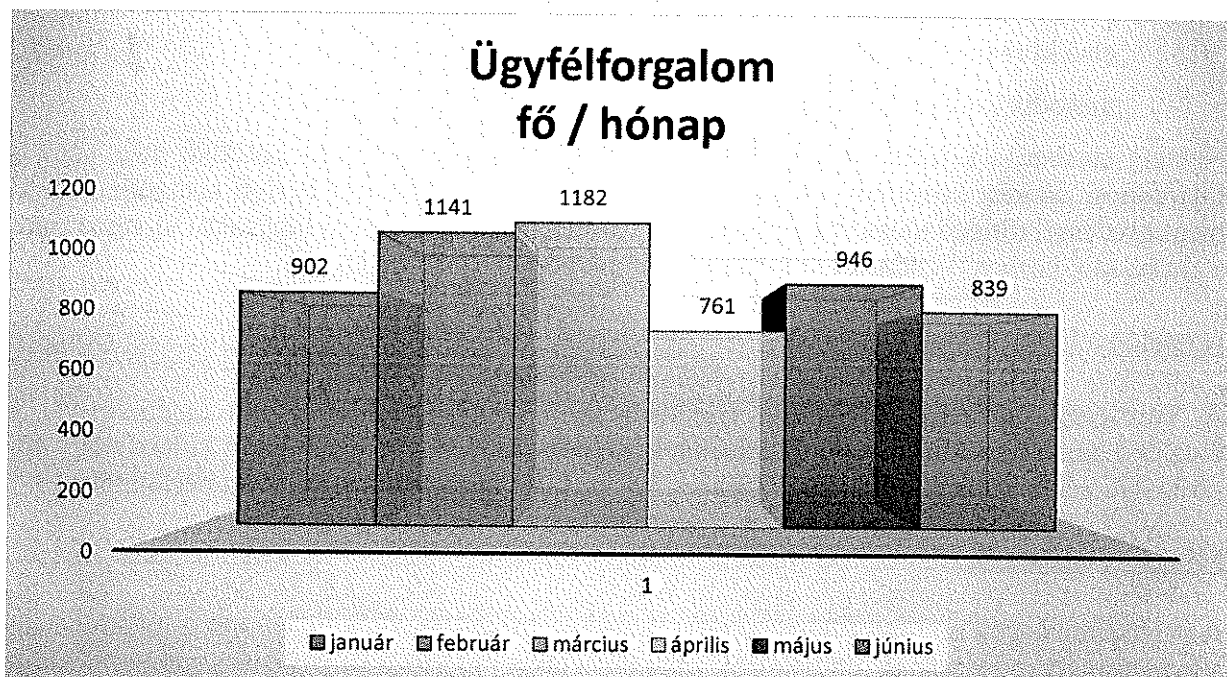
	I. negyedév	II. negyedév	Összesen
Bérleti szerződés	99	53	152
Elő-bérleti szerződés	1	2	3
Használati megállapodás	3	1	4
Megállapodás	0	7	7
Bérbeadói nyilatkozat	89	39	128
Mindösszesen:	192	102	294

Előterjesztések készítése számszerűsítve a Bizottságok illetve a Képviselő Testület felé:

	Összes Előterjesztés (darabszám)
Képviselő Testület felé	0
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság felé	22
Emberi Erőforrás Bizottság felé	2
Mindösszesen:	24

Ügyfélforgalom:

A Lakásgazdálkodási Csoport 2017. január 1-től 2017. június 30-ig mindösszesen 5.771 ügyfelet fogadott, mely havi lebontásban az alábbi diagramon van részletezve:



Pályázatok:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának 1297/2016. (XII.19.) számú határozata alapján, 2017. januárban induló bérlakás pályázat kiírásáról döntött, mely a következő volt:

- 2017. január 9-től 2017. február 9-ig, „LNR-E/2017.” típusú nyílt pályázat
A pályázat olyan Józsefvárosban élő személyek részére szólt, akik: a pályázat benyújtásakor lakással nem rendelkeztek, 40. életévüket nem töltötték be, egyedülálló, vagy 1 illetve 2 gyermeket egyedül nevelők voltak.

A bérlakás pályázat érvényes volt, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 329/2017. (IV.26.) számú határozata alapján az eredményhirdetés is megtörtént.

Közszolgálati lakások:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület a 205/2015.(IX.17.) számú határozatában úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonában álló hasznosítható üres lakás állományból 150 db. lakást közszolgálati célú bérbeadásra jelöli ki.

Ezzel segítséget nyújtott a lakással nem rendelkező, Józsefvárosban dolgozó köztisztviselők és közalkalmazottak, a Polgármesteri Hivatalban munkajogi jogviszonyban állók, az Önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményekkel munkajogi vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban állók, az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának dolgozói, valamint az Önkormányzat területén ellátási kötelezettséggel tevékenykedő gyermek-, felnőtt házi orvosok és védőnők lakhatási helyzetének megoldásában.

A lakások bérbeadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság volt jogosul dönteni.

Az elmúlt évben több körben is döntött a Bizottság közszolgálati lakások bérbeadásáról:

- „első körben” összesen, 37 db. közszolgálati lakás tekintetében
- „második körben” összesen, 50 db. közszolgálati lakás tekintetében

Néhány esetben a kijelölt bérlők a bérleti szerződést egyáltalán nem kötötték meg vagy a tulajdonosi döntést követően a közszolgálati lakásra már megkötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kérték, ezért a még fennmaradó lakásokra folyamatosan a „harmadik körben” – döntést követően – kötünk bérleti szerződéseket.

Házfelügyelői szolgálati lakások:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1148/2016. (XI.14.) számú határozatával a meglévő házfelügyelői szolgálati lakásokat kivéve további 30 db. lakást jelölt ki házfelügyelői szolgálati célra, melyek közül 2017. június 30- ig. 1 db. lakás esetében történt bérlőjelölés.

Minőségi lakáscsere:

A pályázaton kívüli minőségi lakáscserét a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló többször módosított 16/2010. (III.08.) számú rendelet 11/A. § szabályozza.

A 2017. első félévében összesen 29 db. ilyen jellegű kérelem érkezett, ezek közül 15-en a kérelem benyújtását követően írásos nyilatkozatot tettek a rendelet szabta feltételek vállalásáról. A minőségi csere teljesítése a mindenkori ellátandó feladatok függvényében történik, ezért ezen igények lakáspályázaton kívüli teljesítésére nem tud határidőt vállalni az Önkormányzat.

Épület kiürítések:

A 2017. év első félévében Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 113/2017. (V.11.) számú határozatában döntött az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 15. szám alatti, 36623 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről és az arra kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, ezáltal a lakóépület értékesítésre került. Az épület kiürítésre vállalt határidő 2018. december 31. Az épületben 23 bérlemény található. Az első körös személyes tájékoztatás után, 10 bérlő pénzbeli és 13 bérlő cserelakást igényét jelezte. A pénzbeli térítésre vonatkozó igényeket a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság felé fogjuk előterjeszteni, melynek elkészítése folyamatban van. A cserelakást igénylőknek folyamatosan ajánlunk címeket megtekintésre, amennyiben a felajánlott lakást az ügyfelek elfogadják, úgy azokat is a Bizottság elé terjesztjük.

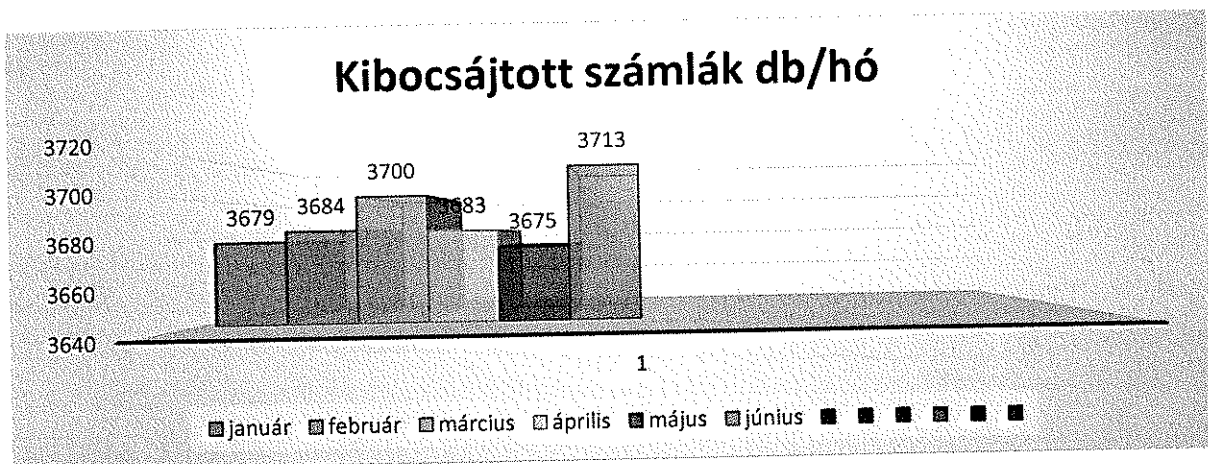


DÍJBESZEDÉSI IRODA

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti/használati díját, és az azokhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat (víz-csatornahasználati díjelőleg, szemétszállítási díj, lift díj), valamint a bérbeadó Önkormányzat részére a bérlő által fizetendő egyéb összegeket (központi fűtés díj) a sERPa szerződés-analitikájában rögzíti, és szedi be azokat a bérlőktől/használóktól.

A felsorolt díjakat, letiltással megtérült költségeket, kamatokat a beszedés érdekében – elkülönített, saját nevére – nyitott bankszámlára, illetve az Önkormányzat lakbérbevételek bankszámlájára és az Önkormányzat kihelyezett házipénztárába szedte be 2017. I. félévben. Mivel az önkormányzati pénztárban a díjak, hátralékok beszedése csak összegszerűen kerül bevételezésre, ezért a díjak, hátralékok, költségek számlákra, hátralékokra, költségek főkönyvi számára történő tételes könyvelését az Iroda végzi.

A Lakásgazdálkodási Csoporttól kapott bérleti/használati szerződés, illetve lakbér/használati díjkieljárás/díjszámítás alapján a bérlők/használók részére, az Önkormányzat nevében számlát állít ki havi rendszerességgel, valamint szükség szerint helyben készült számlát állít ki. 2017. I. félévben összesen 22 134 db számla készült.



A Lakáskezelő csoporttól kapott birtokbavételi jegyzőkönyvek, vagy az Értékesítési irodától kapott adás-vételi szerződések alapján a számlázást lezárja, illetve elhalálozás esetén – amennyiben a lakást nem lakják – a számlázást felfüggeszti a tényleges birtokba vételig.

A központi fűtés tekintetében – a hatályos önkormányzati- és kormányrendeleteknek, megállapodásoknak megfelelően – a havi számlázásban, a Számviteli és Házelszámolási iroda, illetve az ISTA Kft. által készített éves elszámolás alapján számított díjelőleg kerül alkalmazásra. Ezen felül – éves rendszerességgel – a központi fűtés éves elszámolásából adódó különbözetről is számlakészítési kötelezettség van, melyeket az Iroda helyben készített számlákban érvényesít. A víz-csatornahasználati díjelőleg tekintetében – a hatályos önkormányzati rendeletnek megfelelően – a havi számlázásban, az éves elszámolást követően, az annak alapján számított díjelőleg kerül alkalmazásra.

A Társasházban lévő, önkormányzati tulajdonú albetétek után fizetendő társasházi víz-csatornadíjat a Társasházi Tulajdonosi Képviselői Iroda adatszolgáltatása alapján (a közgyűlési határozatok szerint) számlázza, egyeztetést és nyilvántartás-helyesbítést követően.

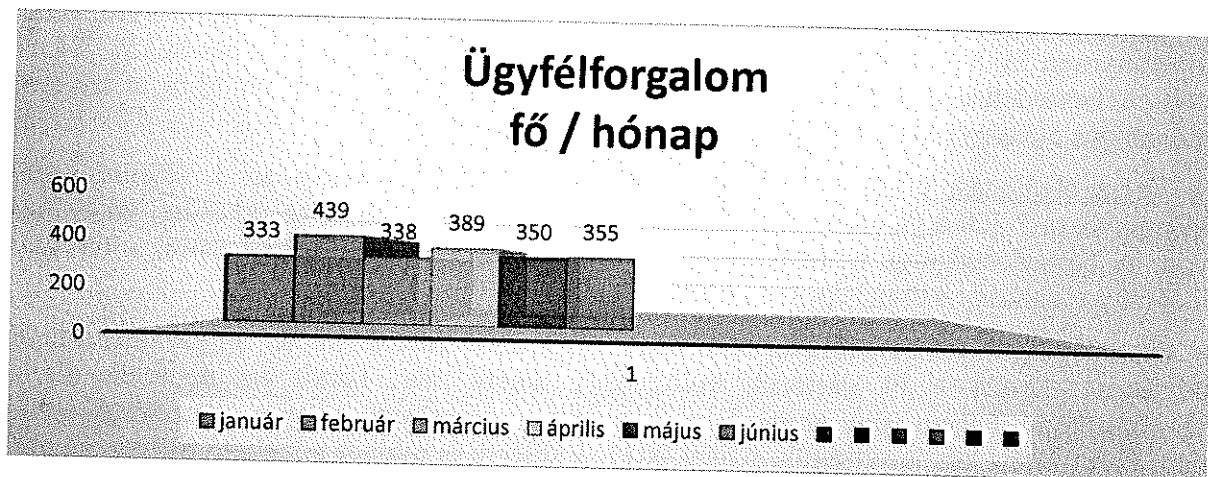
A fővárosi-, és a helyi önkormányzati rendeleteket folyamatosan figyelemmel kíséri, a díjváltozásokat az analitikában rögzíti, s így alkalmazza a számlázásban.

Téves előírásokat folyamatosan vizsgálja, jóváírásokat kiszámlázza, az évente elfogadott behajthatatlan követeléseket az analitikából leírással kivezeti.

Ügyfélfogadási időben egyeztet a bérlőkkel/használókkal, kezeli esetleges panaszait, igyekszik segítséget nyújtani fizetési nehézségeik megoldásához. A bérlők/használók részére 0-s és hátralékos igazolásokat állít ki, melyek tartalmazzák a folyamatban lévő jogi eljárásokat, költségköveteléseket is. Tartja a kapcsolatot a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeivel, a Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központtal, a Hálózat Alapítvánnyal és a Díjbeszedő Holding Zrt-vel.

Ügyfélforgalom:

A Lakásgazdálkodási Díjbeszedési iroda a tárgyi félévben mindösszesen 2 204 ügyfelet fogadott, mely havi lebontásban az alábbi diagramon van részletezve:



Hátralékkezelési támogatás esetén az önrészre részletfizetési megállapodásokat köt, a sERP-a részletfizetés moduljában azokat rögzíti. A támogatás folyósításának felfüggesztése, illetve megszüntetése után átadja a Hátralékkezelési csoport részére a nem teljesítés okán felmondandó részletfizetési megállapodásokat. A Rendkívüli települési támogatást (a Családtámogatási Iroda határozatai alapján) a bérlők számláján jóváírja, csökkentve azzal havi befizetési kötelezettségeiket. Bérlői változás, megszűnés, havi fizetési kötelezettség változása esetén a Családtámogatási Iroda felé intézkedik a támogatás megszüntetése, módosítása céljából.

Jogerős ítélet vagy bírósági meghagyás alapján átállítja a fizetendő díjakat, a bíróság által a kiürítésig megítélt díjak összegére.

A Képviselő-testület a 107/2017. (V.11.) számú határozatában fogadta el a 2016. évi zárszámadást, melynek alapján 81 db, bruttó 30.899.224,- Ft összegű behajthatatlan követelés került 2017. május hónapban hitelezési veszteségként leírásra az Iroda által.

A lakásbérleti/használati díjak bevételei 2017. I. félévben:

A lakásbérleti- és használati díjbevételek 2017. évi tervezete 520 000 e Ft, amely az I. félévre vetítve időarányosan 260 000 e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 247 898 e Ft, a bevétel 259 853 e Ft volt. A beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 104,82 %-ra, a tervezett, időarányos előírányozathoz képest 99,94 %-ra teljesült.

A beszedettség %-os mutatóit lefelé torzítja, hogy a közszolgálati célra bérbeadott lakások bérlői – beruházási megállapodás alapján – az általuk elvégzett, Társaságunk által műszakilag átvett, teljesítésigazolással rendelkező beruházások összegéig nem kell teljesíteniük a lakbér befizetését, mivel azt a lakbér 100 %-áig lelakhatják. 2017. I. félévben azonban még egyetlen beruházás bérbeszámításának pénzügyi elszámolása, illetve az Önkormányzat által a Lakbérbevétel számlára történő átutalása sem történt meg.

Lakásbérleti/használati díjhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjak bevételei 2017. I. félévben:

A víz-csatornahasználati díjak 2017. évi tervezete 130 000 e Ft, amely az I. félévre vetítve időarányosan 65 000 e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 53 483 e Ft, a bevétel 62 579 e Ft volt. A beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 117 %-ra, a tervezett, időarányos előírányzathoz képest 96,28 %-ra teljesült.

2017. I. félévben is tovább nőtt a vízóra felszerelések száma (melybe a Társaságunk által végzett ingyenes felszerelések beletartoznak). 2016. decemberben 1 281 lakásra történt víz-csatornahasználati díj számlázás, míg 2017. júniusban már csak 1 252 lakásra, azaz 2016. decemberben 2 365 lakás, míg 2017. júniusban már 2 461 lakás volt vízórával felszerelt.

A szemétszállítási díjak 2017. évi tervezete 110 000 e Ft, amely az I. félévre vetítve időarányosan 55 000 e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 53 893 e Ft, a bevétel 58 724 e Ft volt. A beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 108,96 %-ra, a tervezett, időarányos előírányzathoz képest 106,77 %-ra teljesült.

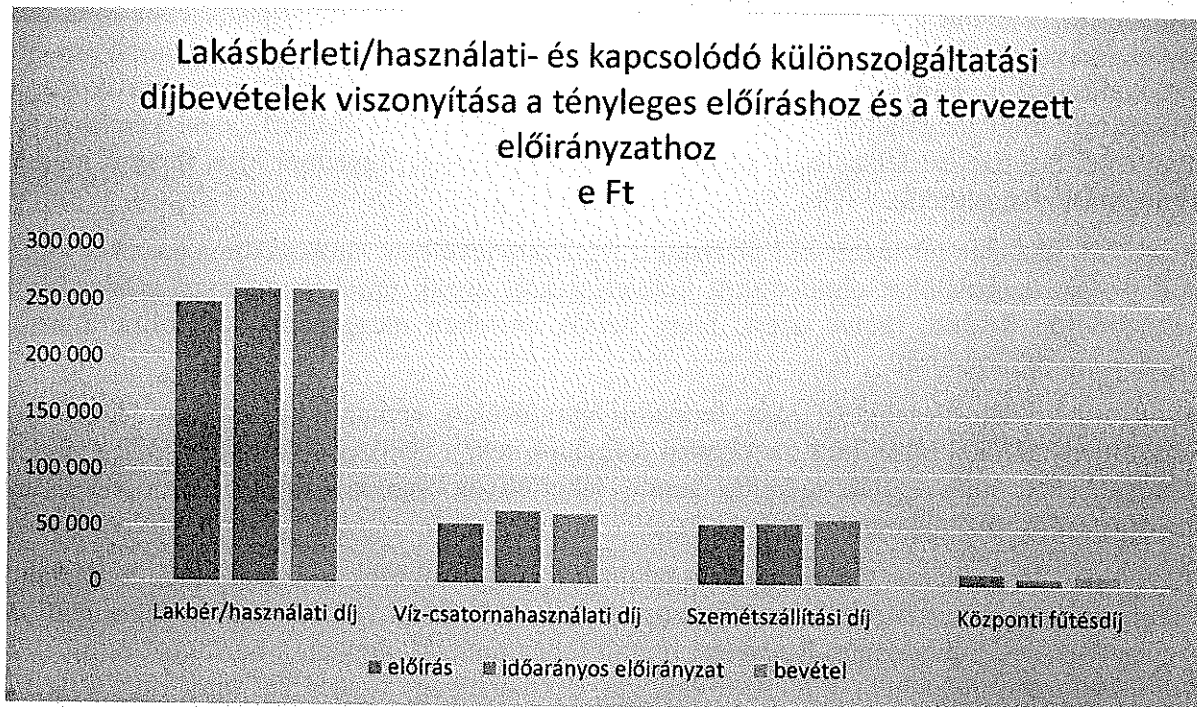
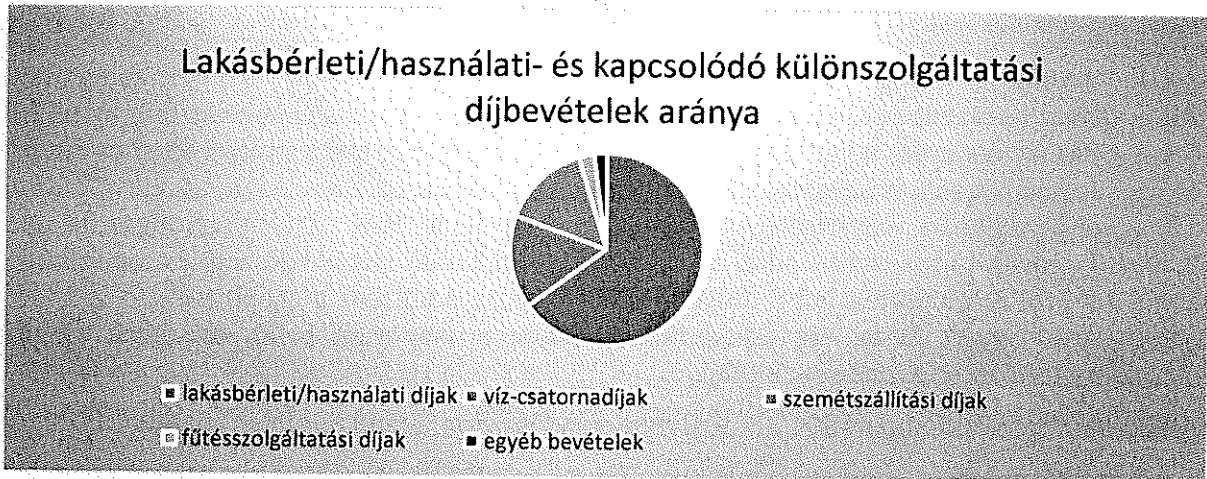
A fűtésszolgáltatási díjak 2017. évi tervezete 15 000 e Ft, amely az I. félévre vetítve időarányosan 7 500 e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 11 205 e Ft, a bevétel 10 492 e Ft volt. A beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 93,64 %-ra, a tervezett, időarányos előírányzathoz képest 139,89 %-ra teljesült.

A beszedettség %-os mutatóit torzítja, hogy 2016. áprilisban és júniusban jóváírásra került összesen –22 421 e Ft gáztarifa különbözet, amely nem került az ügyfelek részére visszafizetésre, hanem vagy az ügyfelek hátralékát csökkentette, vagy a túlfizetésük erejéig nem volt fizetési kötelezettségük, s még 2017. I. félévre is maradt lelakható összeg, amely a 2017. évi előírányzat tervezését nehezítette, a bevételt az előíráshoz képest csökkentette.

Egyéb bevételek 2017. I. félévben:

2017. évi tervezete 0 Ft, az előírás 2 991 e Ft, a bevétel 15 052 e Ft volt. A beszedettség az előíráshoz képest 503,24 %-ra teljesült.

Itt többek között a Lakásgazdálkodási Díjbeszedési iroda és a Lakásgazdálkodási Iroda Hátralékkezelési csoportja által beszedett késedelmi kamat, végrehajtási- és perköltség bevételek is szerepelnek, egy részük számlázott (előírt), egy részük számla nélküli (nem előírt) amelyek előre nem tervezhetőek. A kamatbeszedettség a díjbeszedés és a hátralékkezelés hatékonyságát tükrözi. Csak azoknak a bérlőknek kerül megállapításra a késedelmi kamat összege, akiknek a hátralék megállapítása és befizetése megtörtént (részletfizetési megállapodás megkötése, bérleti jogviszony rendezése, laccímbejelentés és elidegenítés céljából kikért nullás igazolás).



Handwritten signature

Hátralékkezelési csoport

2004. december 31-ig a hátralékokat a Díjbeszedő Holding Zrt. kezelte, majd 2005. január 1-től már az Önkormányzat Lakásügyi Irodája. A hátralékkezelés minimális volt, és az információáramlás a két szerv között nem volt megfelelő, ezért az igen jelentős összegű és nagyszámú hátralék beszedettségének növelése érdekében, az Önkormányzat ezt a feladatot a vagyongazdálkodó szervezetéhez delegálta, melyet a JGK Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóságának Lakásgazdálkodási divízióján belül működő Hátralékkezelési csoport végez, közel 10 éve. A csoporton belül dolgozó 4 fő referens munkáját a csoportvezető közvetlen irányításával végzi, és az ügyfélfogadást, valamint a csoporton belüli feladatok ellátását utcaszintű területi felosztás szerint látja el.

A Hátralékkezelési Csoport 2017. I. félévben mindösszesen 3.550 ügyfelet fogadott.

A Hátralékkezelési csoport folyamatosan figyeli az aktuális havidíjak, a három havon túli tartozások, valamint a részletfizetések teljesítését. Ha a befizetések teljesítésénél elmaradást észlel, felszólító levelet küld. Folyamatosan figyeli a Hálózat Alapítvány által megítélt támogatásokat is, és azoknak az ügyfeleknek, akik rövid határidőn belül nem fizetik meg az Alapítvány által megállapított önrészt, vagy arra vonatkozóan részletfizetési kérelmet sem nyújtanak be, fizetési felszólítást küld és felhívja az adósok figyelmét arra, hogy a megítélt támogatást elveszíthetik.

A 2017. I. félévben postázott 232 db fizetési felszólító levélben, tájékoztatta a bérlőket/jogcím nélküli lakáshasználókat elmulasztott befizetéseikről annak érdekében, hogy a hátralék ne halmozódjon tovább, illetve azért, hogy bérlők esetében megpróbálja elkerülni a bérleti jogviszony felmondását.

Azok a hátralékos családok, akik fennálló hátralékukra vonatkozóan sem a Józsefvárosi Önkormányzat által biztosított támogatási formákat, sem a Hálózat Alapítvány által nyújtható támogatásokat nem tudják igénybe venni, lehetőségük van a hátralék önerőből történő megfizetésére részletekben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló többször módosított 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: *Rendelet*) foglalt felhatalmazás alapján, a bérlőkkel és a jogcím nélküli lakáshasználókkal – a fennálló tartozás 10 %-ának egy összegben való, vagy 60 napon belüli megfizetését követően – maximum 36 havi részletfizetési megállapodást köthet.

Az Önkormányzat bérlővédelmi programja keretében azon bérlők és jogcím nélküli lakáshasználók, akik a részletfizetési megállapodásba foglalt fizetési kötelezettségüknek hiánytalanul és késedelem nélkül eleget tesznek, 25 %-os mértékű hátralékkiegyenlítő támogatásban részesülhetnek. Az erre vonatkozó kérelmet a Józsefvárosi Szociális és Gyermekjóléti Központnál nyújthatnak be.

A Hátralékkezelési csoport 2017. I. félévben összesen 80 db részletfizetési megállapodást kötött, összesen 46.614.257,- Ft összegű lejárt fizetési határidejű tartozásra.

A megkötött részletfizetési megállapodások esetén figyelemmel kísérik a befizetéseket, ha elmaradást észlelnek – akár a tárgyhavi bérleti/használati díjak, akár a részletek tekintetében – felszólító levelet küldenek pontos összeg, illetve az elmaradt hónapok darabszámának megjelölésével. Tekintettel a kiküldött felszólítóokban megjelölt fizetési határidőn belül teljesítés 48 db korábban megkötött részletfizetési megállapodás tekintetében nem történt, ezek – egy összegben történő fizetésre való felszólítással – felmondásra kerültek.

Azokkal szemben, akik a segítségnyújtás, a támogatási-, illetve az egyéb lehetőségek igénybevétele nem élnék, vagy a díjhátralékon felül más egyéb (például: magatartási problémák, engedély nélküli befogadás, stb.) is bizonyítottan beigazolódnak – bérlők esetében a bérleti jogviszony felmondását követően – peres eljárás kezdeményezésre kerül sor.

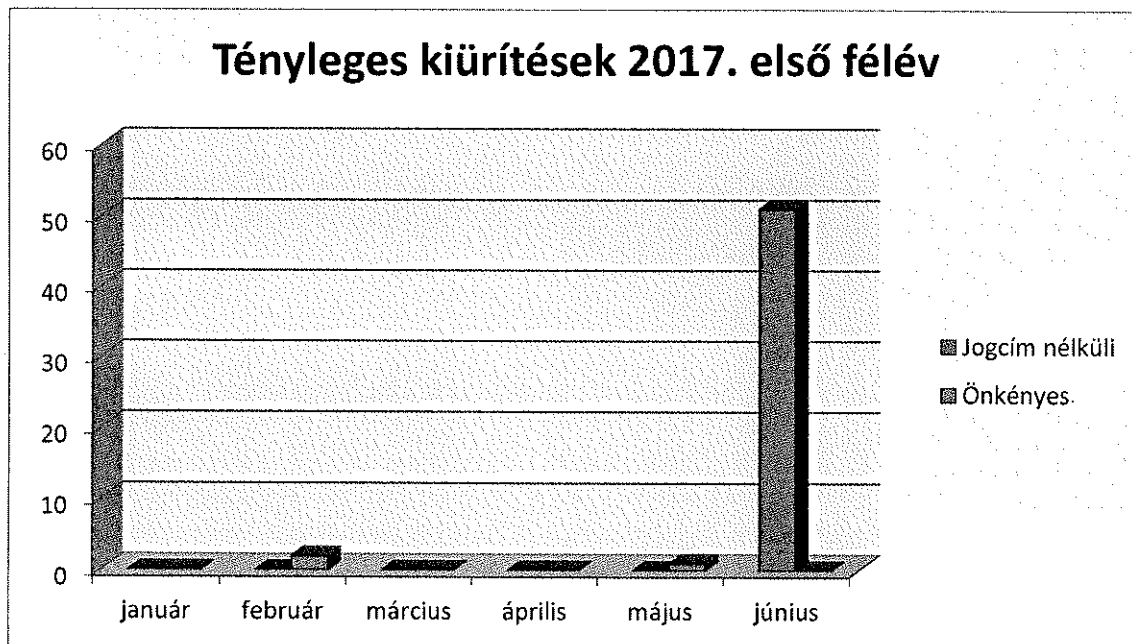
A Hátralékkezelési csoport 2017. I. félévben összesen 45 esetben kezdeményezett lakásbérleti jogviszony felmondására irányuló új eljárást. Figyelembe véve a korábbi időszakban kezdeményezett felmondásra átadott ügyeket, valamint a felmondás szabályszerűségére vonatkozó törvényi szabályozásokat is, a tárgyi félévben összesen 32 bérlő esetében került sor a lakásbérleti jogviszony felmondására, majd kiürítési és hátralékérvényesítési eljárás kezdeményezésére.

14 új esetben – korábban felmondott, vagy lejárt bérleti szerződéssel rendelkező – jogcím nélküli lakáshasználóval szembeni kiürítési és hátralékérvényesítési eljárás kezdeményezésére került sor, míg 24 esetben – összességében 9.722.933,- Ft tőke összegű pénzkövetelésre – fizetési meghagyásos, azaz nem peres eljárás kezdeményezése történt. Jogerős bírósági végzés alapján a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárások száma 2017. I. félévben 31 db, míg a hátralék érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárások száma 44 db volt.

A tárgyévet megelőző időszakban kibocsátott és jogerőre emelkedett fizetési meghagyásokat is figyelembe véve – a pusztán pénzkövetelésre indult – végrehajtási eljárások száma 2017. I. félévben 22 db volt.

A kerületben foganatosított kilakoltatásokkal kapcsolatban Józsefvárosi Önkormányzata – mint végrehajtást kérő – úgy döntött, hogy a törvény erejénél fogva rendelkezésre álló 9 hónap – melynek kezdő időpontja március 1. napja – helyett Józsefvárosban csupán 2017. május 1. napját követően kerülhet sor jogcím nélküli lakáshasználóval szembeni lakás kiürítéssel járó végrehajtási eljárás foganatosítására.

Józsefvárosban 2017. I. félévben összesen önálló bírósági végrehajtók által 59 esetben került sor karhatalmas lakáskiürítéssel járó végrehajtás időpontjának kitűzésére, melyből a ténylegesen végrehajtott kilakoltatások szám 54. A végrehajtók által foganatosított kilakoltatásokból, 3 esetben jogerős bírósági végzésben elrendelt önkényes elleni kiürítésre került sor.



Preventív jelleggel, már a bírósági kereset benyújtását megelőzően, vagy azzal párhuzamosan a Hátralékkezelési csoport jelzést küld a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ felé, akik a tájékoztatást követően felveszik a kapcsolatot az érintettekkel a tartozás esetleges rendezési lehetőségének feltérképezése érdekében.

Abban az esetben, ha bírósági végzés született a kiköltöztetésről, a kezdeményezett végrehajtásokról (a költségek megelőlegezéséről) – szintén – azonnal tájékoztatást küldünk a Központ, és – a kiskorú gyermekekre, vagy gondnokolt személyekre tekintettel – közvetlenül a Gyámhivatal felé is.

A Hátralékkezelési csoport feladatkörébe tartozik a hagyatéki igények érvényesítése is. 2017. I. félévben 1 esetben, összesen 250.354,- Ft tőke összegű tartozás után történt hagyatéki hitelezői igénybejelentés közjegyző felé. Hagyaték hiányában, a visszacsatolódó információk megfelelően a hátralék – a többi megvizsgált, és ténylegesen behajthatatlannak minősített követeléssel együtt – feladásra kerül.

A hátralékkezelési tevékenység következtében az elmúlt években megnövekedett a támogatást igénylők száma és a folyósított támogatások összege, valamint a részletfizetést igénylők száma. Ennek alapján magas a hátralék beszedettség mértéke, azonban mind a hátralékokat, mind a tárgyévi bevételeket is átütemezi, így azok megtérülése későbbi időszakban, esetleg több év alatt várható. A részletfizetési megállapodás megkötésével, a hátralékos ügyfél lehetőséget kap arra, hogy hátralékát több éven keresztül, részletekben egyenlítse ki. Ezzel a kedvezménnyel a fizetési határidők kitolódnak, így a hátralék behajtásának ideje, akár évekkel is elhúzódik. A nem fizető bérlők peres eljárásának eredménye is több év múlva hozhat csak eredményt, a hosszadalmas jogi procedúrákra tekintettel.

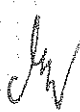


Lakáskezelő csoport

A csoport kizárólagosan önkormányzati tulajdonban álló lakóépületek, illetve a társasházakban lévő önkormányzati lakások kezelését látja el.

- pályázatra, eladásra, minőségi cserére és közszolgálati célra kijelölt lakások helyszínen történő megtekintésének biztosítása /250 db./
- lakások bérleti jogviszony keletkezésével, megszüntetésével kapcsolatos birtokba vétele, birtokba adása ennek során mérőórák leolvasása, kulcsok átadása-átvétele, jegyzőkönyv /fotó/ készítése, közművek felé változások lejelentése /134 db./
- bérlemény ellenőrzés keretén belül bérlővel rendelkező vagy üres lakásokban végzett ellenőrzések során eltérő használat vagy a lakás állagát rongáló tevékenység esetén szükséges intézkedés megtétele társirodák felé, megrongált közüzemi órák jelzése a szolgáltatók felé
- karhatalmi végrehajtás során az önkormányzat képviselőjében részt veszünk a lakás birtokba vételénél, intézkedünk a kiürítés iránt
- önkormányzati lakóépületek közös területeinek folyamatos lomtalanítása
- bérleményellenőrzéseken észlelet önmaga ellátására nem vagy csak részben képes személyek élethelyzetének javítása, illetve ha közegészségügyileg is kifogásolható állapotú lakáskörülményeket tartanak fenn vagy a lakóközösség nyugalma zavaró magatartást tanúsítanak az illetékes irodák haladéktalan tájékoztatása /627 db./
- rovarirtás lebonyolítása 72 db. önkormányzati lakóépületben
- Irodában ügyfélszolgálat biztosítása: bérlők szóbeli, írásbeli panaszbejelentések fogadása, szükség szerinti azonnali kivizsgálása / 444 db./
- önkényes beköltözők felszólítása, velük szemben peres eljárás kezdeményezése
- közmű órák leolvasása, cseréje szolgáltatókkal előre leegyeztetett időpontban /81 db/
- változások felvezetése üvegprogramba

- munkaidőn kívüli ügyeleti feladatellátás / 31 db. /
- Kiürített épület átadása: Tömő u. 16, Tömő u. 58.



Házkezelő Csoport

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Házkezelési Csoportja 2017. január 1. napján mindösszesen 154 épület takarítását látta el, mindösszesen 42 fő munkavállalóval.

2017. június 30. napján a Házkezelési Csoport mindösszesen 152 épület takarítását látta el, mindösszesen 40 fő munkavállalóval.

A társasházi takarításból származó havi bevétele 2017. január 1. napján bruttó 368.275-Ft volt (11 társasház takarítása után), 2017. június 30-án pedig bruttó 533.910-Ft (19 társasház takarítása után).

A Házkezelő Csoport által takarított társasházak darabszámában, a társasházak pozitív döntése, majd megelégedettsége alapján a 2017. január 31-i állapothoz képest növekedő ütemben fejlődött.



TÁRSASHÁZI TULAJDONOSI KÉPVISELETET ELLÁTÓ IRODA

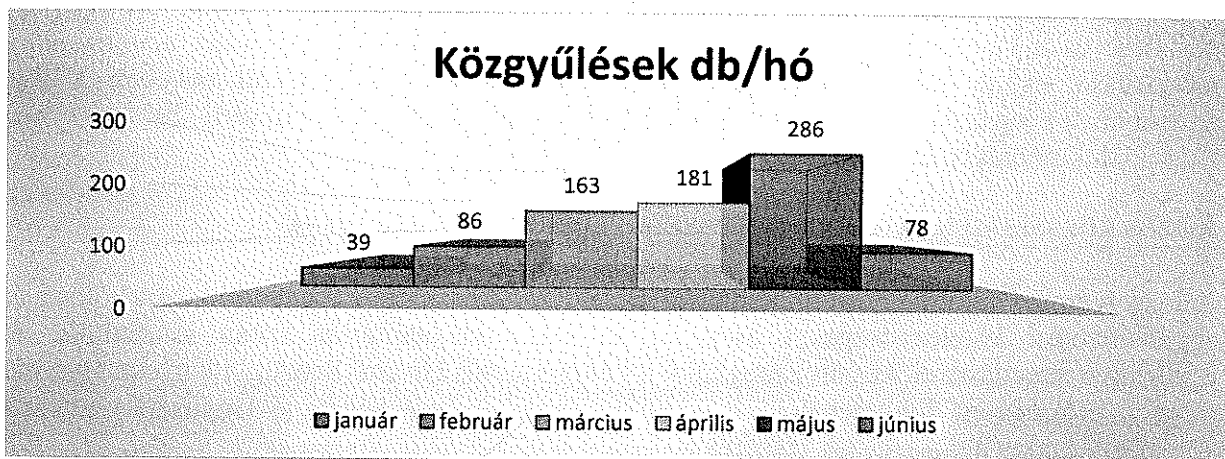
A társasházakkal kapcsolatos feladatok, illetve az önkormányzati tulajdon képviselőinek ellátása a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 66/2012. (XII. 13) önkormányzati rendelete, az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között 2015. június 17. napján létrejött Közzolgáltatási Keretszerződés 1. számú melléklete „Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási-vagyongazdálkodási feladatok ellátásáról szóló Éves Közzolgáltatási Szerződés” és a 2003. évi CXXXIII. társasházi törvényben foglaltak alapján történik. Az Iroda feladata az önkormányzati tulajdonosi képviselő ellátása a társasházakban, illetve a közös- és egyéb költségek utalása.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő vegyes tulajdonú társasházakban az önkormányzati tulajdon képviselőinek ellátása során 2017. első félévben szerzett tapasztalatainkat az alábbiak szerint összegezzük:

A 2017. január 1. és június 30. közti időszakban átlagosan 808 darab Társasházban, 3189 darab önkormányzati tulajdonú albetétre láttuk el a képviselői tevékenységet, illetve az önkormányzati tulajdonjoggal kapcsolatos egyéb ügyintézésüket. 2016-os év első félévében még 815 darab vegyes tulajdonú társasházat, 3295 darab albetéttel tartottunk nyilván. Az önkormányzati tulajdon képviselő és a közös költség utalási tevékenység keretén belül végeztük a társirodákkal, a közös képviselőkkel, a szolgáltatókkal stb. levelezést, az alapdokumentumok (alapító okirat, SZMSZ, adásvételi-szerződés, vállalkozói szerződés, megbízási szerződések stb.), rendeletek véleményezését, bizottsági előterjesztések készítését, egyeztető tárgyalások, megbeszélések megszervezését stb.

2017 első félévében 833 db. közgyűlésre kaptunk meghívót, melyből 717 db. beszámoló, 116 db. rendkívüli, 0 db. alakuló és 0 db. lakó közgyűlés volt. Ezen közgyűléseken személyesen, illetve levélben képviseltük az önkormányzati tulajdont. Továbbá, 15 darab írásbeli szavazáson is kinyilvánítottuk véleményünket, szavazás formájában.

Összehasonlításként: a 2016-os év első felében 924 db. közgyűlésre kaptunk meghívást, melyből 772 db. beszámoló közgyűlés, 150 darab rendkívüli közgyűlés és alakuló közgyűlés nem volt. Időarányosan 2017-es év első felében összehívott, illetve megtartott közgyűlések száma csökkent az előző 2016-os év azonos időszakához viszonyítva. Ennek oka, hogy a vegyes tulajdonú társasházak száma csökkent (magántulajdonba kerültek) és a társasházak helyi önkormányzat által meghirdetett társasházi felújítási pályázata folyamatos, így nem kellett minden esetben rendkívüli közgyűlésen tárgyalni a pályázaton való részvételt. Általában a közös képviselők készültek a pályázatok benyújtásának lehetőségére és a beszámoló közgyűléseken megbeszéltek azokat, akár konkrét döntést hozva a pályázaton való részvételtől.



Addig, amíg a 2016-os I. félévben 16 fővel vettünk részt a közgyűléseken, a 2017-os évben már a részvétel 18 főre nőtt. Ebből 3 illetve 4 fő (a II. negyedévtől) főállású dolgozó volt és 14 fő, megbízási szerződéssel csak a közgyűlésen való részvételt látta el.

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.

Több esetben egyeztető tárgyalásokat, műszaki szemléket, bejárásokat szervezünk különböző ügyek rendezése céljából, mint például alapító okirat módosítása, engedély nélküli építkezés, közös költség elszámolás, 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 Szabályzat 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 16 darab volt.

Az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek hatékony képviselete sok esetben csak jogi úton történő érvényesítéssel érhető el. Előző években átlagosan félévente 8 peres eljárás volt folyamatban. Ezt tudtuk lecsökkenteni éves szinten (átlagban) 7 darab peres ügyre. A peres ügyek csökkenő tendenciájának magyarázata: a szakmai felkészültségünk, és a nagyon sok háttérmunka (a társasházak közös képviselőivel, tulajdonosaival folyamatos, megbízható, és rugalmas munkakapcsolat, és nem utolsósorban a jogi irodával folytatott hatékony és eredményes napi tevékenység). Az idei évben is a rugalmas munkakapcsolat fenntartását tervezzük.

A közgyűlésen elhangzott jelzések, vagy a tulajdonosok írásos, személyes vagy telefonon történt bejelentések, a helyszíni szemlék, illetve a Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda által kibocsátott határozatok (cca. 16 darab) alapján megállapítható, hogy a házak műszaki állapota javuló tendenciát mutat, az önkormányzati folyamatos pályázatnak tulajdoníthatóan. Sajnos még mindig nem kevés olyan társasház van, ahol azonnali beavatkozást igénylő munkát kell végeztetni. Ennek ellenére érzékelhető a tulajdonosok (a lakosság) részéről egy „felújítási, megújulási” igény. Ezt igazolja a társasházak felújítási pályázatokon való részvétele.

Irodánk feladatkörébe tartozik az osztatlan közös tulajdonban lévő vagyონrészek elidegenítése, csatolása, hasznosítása ügyében a hatáskörrel rendelkező bizottsági (VPB) előterjesztés készítése és a bizottsági döntés birtokában, annak végrehajtása. A társasház alapító okirat módosítása, és az ehhez kapcsolódó dokumentumok az önkormányzat nevében aláírja, amennyiben a jogszabályoknak megfelel és az önkormányzat érdekeit nem sérti. 2017-os évben 6 darab dokumentum került aláírásra.

KÖZÖS KÖLTSÉGGEL KAPCSOLATOS PÉNZÜGYI FELADATOK ELLÁTÁSA

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonával érintett társasházak felé fizetendő közös költség és egyéb fizetési kötelezettségeket Társaságunk ezen feladatellátása során kiszámolja, és egyeztetve, átutalásra előkészítve megküldi a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztályának, majd az előkészített dokumentáció és adatállomány alapján a Pénzügyi Ügyosztály utalja a kötelezettségeket a társasházak részére.

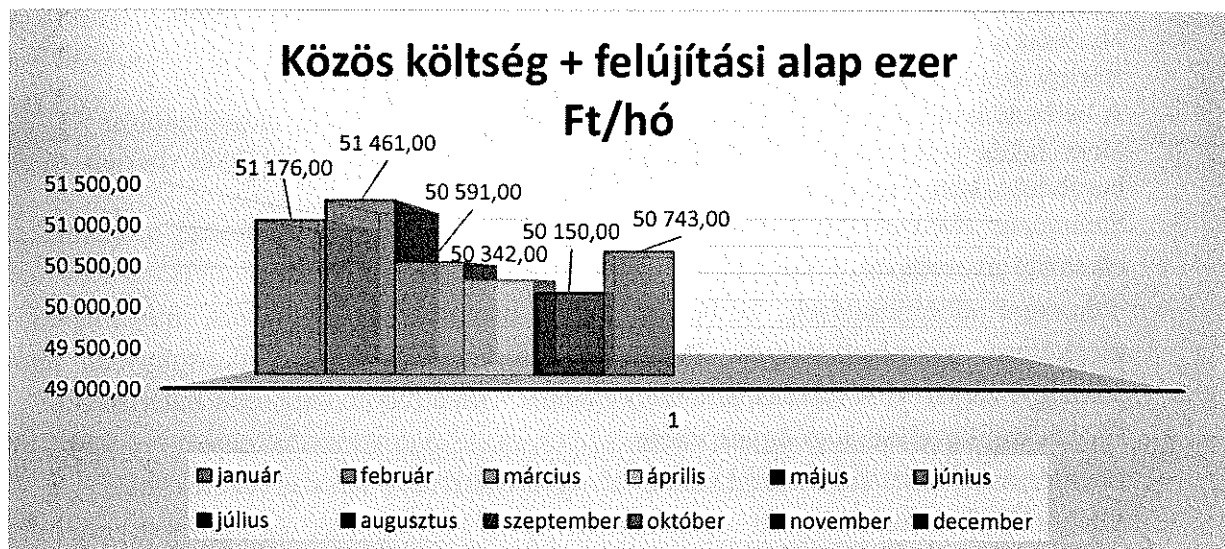
Továbbá a vízdíj változás havi jelentése (a vízdíj változás nyomán követése a vízőrás és vízőra nélküli közös költség előírások vonatkozásában), társirodák felé is feladatai közé tartozik.

Továbbá, a Fővárosi Vízművek Zrt.-től bekért vízőrákkal kapcsolatos adatszolgáltatás alapján a nyilvántartás aktualizálását, a Társasházak számláinak nyilvántartását (bankszámlaszám változások rögzítése, megszűnése esetén új szerződés másolatának bekérése) is végzi.

A beérkezett folyószámlák (összesített vagy albetétenkénti bontásban), folyószámla kivonat, egyenlegközlők egyeztetése a nyilvántartásunkkal. A társasházak által megküldött folyószámlák és irodánk könyvelése közötti eltérés esetén, a közös képviselettel történő egyeztetés lefolytatása telefonon, írásban, elektronikus úton.

A 2017-os I. félévben a pénzügyi területen az átlagosan, 808 darab társasházra eső közös költséggel kapcsolatos pénzügyi feladatokat a két főállású dolgozó (404 társasház/fő) látta el.

A 2017. évben a közös költség kötelezettség teljesítése céljából 560 M Ft összegben a közös költség keret, és további 70 M Ft összegű felújítási keret volt elkülönítve az Önkormányzat költségvetésében, mely keret félévben 48,7 %-ban felhasználásra is került.



KERESKEDELMI CÉLÚ BÉRBEADÁSI IRODA

Az Iroda a szakterülethez kapcsolódó üzleti tevékenység konkrét feladatainak előkészítését, lebonyolítását és irányítását látja el az Önkormányzat és a társaság között kötött szerződés alapján. Az Iroda az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek, üres telkek, gépkocsi beállók bérbeadását, a bérleti díj beszedését, valamint a hátralék behajtását intézi. Az Irodán belül Helyiség bérbeadási csoport, Díjbeszedési és hátralékkezelési csoport, valamint Házkezelői Csoport működik.

Az Iroda általános feladatai részletesen:

- Nem lakás célú helyiségek, illetve üres telkek, gépkocsi beállók, és egyéb dologbérlet bérbevételi kérelmeinek, a bérlői kérelmek, panaszok fogadása, nyilvántartásba vétele, válaszadás, intézkedés.
- Vonatkozó bizottsági, testületi előterjesztések elkészítése, képvisellete, határozatok végrehajtása.
- A szükséges értékbecslések és energetikai tanúsítványok elkészíttetése, a rendelkezésre álló költségvetési keret vezetése.
- Üres telkek és üres helyiség nyilvántartás készítése, vezetése, aktualizálása.
- Nyilvános és zártkörű pályázatok előkészítése, lebonyolítása.
- Bérleti szerződések megkötése, nyilvántartás részére megküldése.
- A bérbeadással összefüggő nyilvántartások elkészítése, vezetése, aktualizálása.
- Nem lakás célú helyiségek, gépkocsi beállók és egyéb bérlemények bérleti díjak beszedése, könyvelése.
- Számlázás előkészítése, a számlaállomány összeállítása, kapcsolattartás a számlákat elkészítő nyomdával, a Szenzor Kft-vel.
- Pénzügyi előterjesztések, bérbeszámítással kapcsolatos ügyintézés, megállapodás megkötése, számlaellenőrzés. Pénzügyi adatszolgáltatás az Önkormányzat felé: pénzügyi zárás, ÁFA feladás, állományjelentés – mindhárom megadott határidővel.
- Hátralékok kezelése, jogi ügyek vitele.
- Jelentés és tájékoztatás a tulajdonos és az egyéb résztvevő társszervezetek felé.
- Ellenőrzi az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségeket és telkeket, eljár az önkényes ingatlanfoglalókkal szemben, biztosítja a megtekintéseket
- Birtokba adja és birtokba veszi az ingatlanokat.

Az Iroda bérbeadási, díjbeszedési és hátralékkezelési, valamint önkormányzati házkezelői területre oszlik.

A nem lakás célú helyiségek bérbeadása kapcsán a referensek hetente három alkalommal fogadnak ügyfeleket. Az ügyfélfogadás során listákat adnak ki az üres, kiadható helyiségekről, a helyiségek kiválasztása után pedig megtekintő formanyomtatványt töltenek ki. A referensek átveszik a bérbeadással kapcsolatos kérelmeket (ezeket 30 napon belül feldolgozzák), beszerzik a döntéshez szükséges iratokat (értékbecslés, energetikai tanúsítvány, stb.) Az Iroda a civil szervezetek kedvezményes bérbevételi díjon történő bérbevételi kérelmeit továbbítja a Humánszolgáltatási Ügyosztály felé. A bérbevételi kérelmek kapcsán előterjesztéseket írnak a Képviselő-testület vagy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság felé, szükség esetén hiánypótló levelet írnak az ügyfeleknek. A folyamat lezárásaként kerül sor a szerződéskötésekre.



A bérbeadás feladatkörébe tartozik még a bérleti jogviszony meghosszabbítás, a bérlőtársi jogviszony, továbbá a bérleti jog átadása kapcsán előterjesztések készítése, a bérlők általi bérleti jogviszony felmondások elfogadása, a helyiségek nem rendeltetésszerű használata miatti felszólítás illetve felmondás, valamint a kedvezményes bérleti díjon bérlő civil és non-profit szervezetek éves beszámolóinak továbbítása a Humánszolgáltatási Ügyosztály felé. Ezen kívül nyilvántartásokat vezetnek a kiadható üres és bérelt helyiségekről, a kedvezményes bérleti díjon bérlőkről, melyeket folyamatosan felülvizsgálják és aktualizálnak.

A munkavégzés jelentős részét teszi ki a pályázatokkal kapcsolatos ügyintézés, az előterjesztések készítése, a pályázati anyagok kezelése, bontása, értékelése, egyeztetések a pályázókkal, valamint a szerződéskötés.

Az Iroda a bérleti és egyéb díj beszedés feladatai keretein belül végzi a számlázás előkészítését, a havi változások rögzítését és átvezetését, a befizetések könyvelését, az Önkormányzat Pénzügyi Ügyosztálya részére a havi jelentések készítését (áfa elszámolás, főkönyvi feladás, követelés állományjelentés, stb.), a bérlők helyett megfizetett díjak továbbszámítását a bérlők részére, és az ügyfélkörünkbe tartozó cégek cégnyilvántartási adatainak folyamatos figyelését – jelenleg már ismételten az Opten - cégnyilvántartási rendszerben. Feladatkörükbe tartozik még a bérbeszámítási megállapodások előkészítése, bizottság elé terjesztése és megkötése is, továbbá a bérleti jogviszony szüneteltetési megállapodások és bérleti díj fizetés felfüggesztési megállapodások, és a bérlő kérelme alapján a bérleti díj csökkentéséről szóló megállapodások megkötése.

A számlázás költségeihez kapcsolódik a számlák kinyomtatása és postázása, amelyet a Szenzor Kft végez.

A hátralékkezelés és jogi feladás feladatkörön belül az iroda végzi a bérleti és egyéb díjkból felhalmozott hátralékok nyilvántartását, a részletfizetési megállapodások megkötését és nyomon követését, a hátralékos bérlők felszólítását és tájékoztatását levélben, telefonon vagy ügyfélfogadási időben személyesen, továbbá a fizetési felszólítások sikertelensége esetén az iratanyagok összeállítását az ügyvédi iroda részére peresítésre, végrehajtási eljárás megindítására. A bérleti szerződés felmondása és visszavonása esetén személyes megjelenés szükséges a közjegyzőnél, melynek szoros határideje van.

A fentiekén túl a Helyiség Bérbeadási Iroda végzi az új bérleti szerződésekhez vagy a bérleti szerződés módosításokhoz kapcsolódó óvadékok nyilvántartását, a visszaigénylések ügyintézését; a bérleti jog átadások díjazásaként felszámított szerződéskötési díjak számlázását és könyvelését, továbbá a hátralékkezelés, jogi feladás feladatain belül a késedelmi kamatok nyilvántartását és kiterhelését.

Az Irodának eseti jellegű, határidős, költségigénnyel járó feladatai a központi irányítás felől érkező eseti feladatok végrehajtása.

2017. év I. félévében 97 előterjesztés készült a tulajdonosi jogkör gyakorlója felé (ez a helyiség forgalmi értékére figyelemmel a Képviselő-testület vagy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság). Az előterjesztések 62 alkalommal üres helyiség bérbeadására, 2 alkalommal bérleti jog átruházására, 7 alkalommal pályázat kiírására, 23 esetben pedig egyéb célból (bérbeszámítás, székhely bejegyzéshez, pályázattal kapcsolatos döntés, stb.) 23 alkalommal kerület sor, valamint egy előterjesztés készült, melyben a Képviselő-testület döntését kértük a bérbeadási rendelet módosítására, valamint a versenyeztetési szabályzat módosítása kapcsán készülő előterjesztés előkészítésében is aktívan részt vettünk.

Gépkocsi-beálló és garázs bérbevétele kapcsán 32 szerződést kötöttünk, melyből 10 esetben előterjesztést kellett készíteni, míg 22 esetben saját hatáskörben volt módunk intézkedni. Egyéb gépkocsival kapcsolatos ügyintézésre 64 esetben került sor.

A „Rögtön jövők” projekt kapcsán hosszas előkészítő munkát követően a következő fázissal kapcsolatos együttműködési megállapodást elkészítettük, és felterjesztettük Polgármester Úrnak aláírásra.

Az első félévben kiemelendő feladat volt, hogy a Galéria-negyed kialakítása kapcsán felújított 4 helyiséggel kapcsolatos pályázat kiírása megtörtént, a beérkezett pályázatok kiértékelése folyamatban van.

A józsefvárosi lakosok sportolási lehetőségeinek bővítése érdekében pályázatot írtunk ki a Krúdy u. 3. szám alatti helyiségünkre, ahol a pályázat nyertesével bérleti szerződést kötöttünk. Előreláthatólag a belvárosi sportéletet fogja színesíteni a pályázat nyertese, a Belvárosi Vívó Sportegyesület, akik az iskolavívás bevezetésével színesebbé teszik a kerületben tanuló diákok sportéletét.

Szükséges és időszerű a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos rendeletek és képviselő-testületi használatok módosítása is, melyek évközben is apróbb módosításra kerültek, azonban az egységes szerkezetű átdolgozásuk már elengedhetetlenné vált. Az előkészítő munkák megkezdődtek, melyben Irodánk aktívan részt vett.

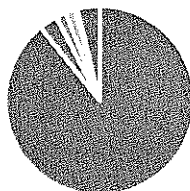
A helyiségek bérbeadása a korábbi, 2016. évhez képest számszerűsítve lassan növekvő tendenciát mutat, a helyiségek bérbeadásának fellendítése érdekében új koncepció kidolgozását végezzük.

2017. első félévében 436.024.193,- Ft volt az előírás, beleértve az év elején, januárban tömegesen előírt késedelmi kamatokat, végrehajtási költségeket, közjegyzői díjakat és használati díjakat a jogcím nélkül a helyiségben tartózkodó volt bérlők részére.

Az előírásokból a rendszeres díjakat számlázandó 5.202 db havi számla került kibocsátásra az ügyfelek részére, valamint 130 db használati díj számla azon volt bérlők számára, akik fizettek be a hátralékukra a jogviszonyuk lejártát követően.

A helyiségbérleti díjbevételek megoszlása a következő:

helyiségbérleti díjbevételek



- helyiségbérleti és használati díjak
- telek és egyéb dologbérlet
- víz-csatornadíjak
- szemétszállítási díjak
- fűtésszolgáltatási díjak
- egyéb (késed.kamat, szerz.köt.díj,megtérült behajt.ktsz.)

J. J.

2017. február hónapban 97 volt ügyfél adatait adtuk le behajthatatlan követelés kapcsán, amely folyamánként 106.849.951,- Ft került a vonatkozó Képviselő-testületi határozat alapján törésre a bérbeadási feladatkörökből felmerülő kintlévőségekből. Ehhez valamennyi volt bérlő esetében lehoztuk a cégkivonatból az adatokat, felveztük táblázatba a követelés leírásának indoklását, jogcímenként a tartozás mértékét és három példányban lefűztünk valamennyi iratanyagot átadásra a Gazdasági Divízió és az Önkormányzat Pénzügyi Ügyosztálya részére.

Ugyancsak február hónapban került kiküldésre az Egyenlegközlő állomány – csaknem 4400 oldal –, aminek kereteiben valamennyi még egyenleggel rendelkező ügyfél számára kiközöltük a hátraléka, avagy túlfizetése mértékét. A levelek kézhezvételét követően legalább két hónapon keresztül érkeztek az egyenlegközlőre reagálva a folyamatos telefonhívások, elektronikus üzenetek, levelek, személyes megkeresések, kamatot vitatások, vagy épp kérelmek. Minden ilyen esetet felülvizsgáltunk, lezajlottak a pénzügyi egyeztetések. Azon bérlők számára, akik kérelemben nyilatkoztak, megtörtént a túlfizetéseik visszautalása. A túlfizetés visszautalásához egy kimutatással egyetemben mellékeljük a bérlő/volt bérlő kérelmét a Gazdasági Divízióknak, hogy juttassák vissza az ügyfél részére a megadott címre, avagy számlaszámra a kérdéses összeget. Miután megtörtént az átutalás, és megjelent könyveléskor a lehozott bankkivonaton, végül az ügyfél folyószámlájáról is leemelésre került a túlfizetés.

2017. első félévében 9 bérbeszámítási kérelem érkezett irodánkhoz, ebből 6 esetben zajlott le június 30. napjáig az előterjesztés és született meg az ügyben Bizottsági döntés, ami alapján megkötésre került a bérlőkkel a bérbeszámítási megállapodás, összesen 38.476.184,- Ft kedvezmény megadásának összegén. Ehhez bekértük az ügyfelektől a tételes árajánlatot a munkálatok kapcsán, amit elvégezni kívántak a bérleményben, megkértük az árajánlat felülvizsgálatát a Műszaki Irodától, majd az általuk elfogadott összeg és a bérlő kérelme alapján előterjesztést írtunk a Bizottság felé. Miután megszületett az ügyben a döntés, előkészítettük a bérbeszámítási megállapodást, megkötöttük az ügyféllel, valamint tájékoztattuk minden további tudnivalóról - többek között arról, hogy határidőre készen kell lenniük a munkálatokkal, azt leigazoltatni a Műszaki Irodával, majd benyújtani számunkra a Bizottság által megítélt bérbeszámítási kedvezmény összegéről szóló számlát -, hogy továbbvihessük az ügyviteli folyamatot. Amennyiben a bérlő minden feltételt teljesített, elkészítünk egy pénzügyi táblázatot arról, hogy a bérbeszámítási megállapodás érvényességének ideje alatt hogyan alakul a bérlő részére a számlázás, mekkora kedvezmény van számára biztosítva havonta, és hogy várhatóan mikor jár le a kedvezmény, és kell visszatérnünk az eredeti bérleti díj számlázásához. A táblázatot, a bérlő által benyújtott eredeti számlát, egy éves kimutatást valamint a bérbeszámítási megállapodást továbbítjuk a Gazdasági Divízió részére, hogy a leigazolásukat követően eljusson az Önkormányzat Pénzügyi Ügyosztályára, ahonnan egy utalványrendelet formájában megérkezik Irodánkba a bérbeszámítás összege az Önkormányzat kifizetésében, és az felkönyvelésre kerül a bérlő folyószámlájára, az általunk ugyanakkora összegben kiszámlázott tételre.

A hátralékkezelési folyamat részeként miután havonta lehozzuk a 61 napon túl tartozók listáját, 45 db felmondás előtti felszólító levelet írtunk meg (január és február kimaradt a költözés miatt). A kérdéses időszakban az iktatási problémák mellett - miszerint a behajtási folyamat akadozva működött a levelek ki nem küldése miatt - 420.959.908,- Ft volt a bevétel, a 2016-os évhez képest most először nem hozva be minimum a havonta számlázott tételek összegét bevételben. A könyveléssel foglalkozó kollégák napi szinten vezetnek fel a lehozott bankkivonat alapján a helyiség bérbeadási számlára érkező bevételeket az ügyfelek folyószámlájára, a pénzügyi szabályoknak megfelelő sorrendben vezetve fel azt az előírásokra.

A felmondás előtti felszólítások folytatásaként azoknál az ügyeknél, ahol időben postázásra került a levelünk, 6 db helyiségbérlő szerződését mondtuk fel közjegyzőnél, amihez két kolléga személyesen megjelent a közjegyző irodájában, hogy elkészüljön az okirat és aláírják azt. 5 db helyiségbérlő szerződését mondtuk fel olyan régebbi szerződés esetében, ami még nem egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozattal együtt volt érvényes, tehát nem volt szükség közjegyzőnél is megjelenni, valamint 2 db gépkocsi beálló szerződés is felmondásra került.

2 db ügy kapcsán volt szükség a felmondás visszavonására, amikor a bérlő határidőn belül rendezte a hátralékát. Ebből egy alkalommal közjegyzőhöz mentek ki a kollégák, egy alkalommal pedig elegendő volt okiratba foglalás nélkül kiküldeni a bérlő részére a felmondás visszavonását.

12 db gépkocsi beálló ügyében, és 16 db helyiség bérlési szerződés kapcsán került sor az első félévben a jogi eljárás lefolytatásának kezdeményezésére. A folyamatban lévő jogi és végrehajtáson lévő ügyek kapcsán lefolytattuk a levelezést a végrehajtási vagy eljárási díjak teljesítése érdekében, majd felterheltük azokat a volt bérlők folyószámlájára. Minden hónapban átnézésre került a hátralékbehajtó kollégák által a Társaságunk ügyvédje által megküldött 203 oldalas jogi beszámoló, hogy reagáljunk a felmerülő kérdésekre, vagy megtegyük a szükséges lépéseket a jogi képviselő keze alá dolgozva. Ennek érdekében folyamatos elektronikus levelezést is folytatunk a jogi képviselőnkkel, és igyekszünk mindig friss kimutatásokat küldeni a számára, és megválaszolni a hátralékos ügyekben felmerülő kérdéseket és átadni minden szükséges információt.

Megszűnő szerződések kapcsán folyamatosan kértünk le óvadékot az Önkormányzat Pénzügyi Ügyosztályától volt bérlő kérelme alapján, amely esetben visszajárt az ügyfél számára a szerződéskötéskor befizetett összeg, mert a helyiség megfelelő leadásával és nullás folyószámlával szűnt meg a jogviszony. Valamint leveleztünk óvadék lekérés ügyében olyan esetekben is, amikor a volt bérlő tartozást hagyott hátra maga után, és annak csökkentésének érdekében mi magunk kezdeményeztük az óvadék hátralékba való beszámítását és lekönnyvelését, amit elvégeztünk.

A fennálló jogviszonyok közül 2 ügyfél került felszámolás alá, aminek kapcsán a követelésünk bejelentését határidőn belül megtettük a felszámoló felé, egy esetben történt végelszámolás, és 5 esetben került kényszertörlesztés alá a bérlőnk vállalkozása. Mindegyik esemény kapcsán számlák, kimutatások, meghatalmazás csatolása és hátralék feltüntetése mellett megtettük a szükséges lépéseket és a követelés bejelentését.

Minden ügyfélfogadási nap alkalmával folytatunk pénzügyi egyeztetést az ügyfeleinkkel, biztosítjuk számukra számlamásolat kiadását, szükség esetén nullás igazolást állítunk ki, akár az Elidegenítési Iroda kérésére a helyiség megvásárlása érdekében, akár az ügyfél külön kérésére. Kezeljük a részletfizetési kérelmeket és a bérleti díj csökkentése iránti kérvényt az ügyfelek részéről. Részletfizetési megállapodást öt alkalommal készítettünk elő saját hatáskörben a Rendeletnek megfelelően, ebből végül csak egy ügyfél kötötte azt meg.

4 db felfüggesztési megállapodás került aláírásra olyan okból, hogy valamilyen tényező kapcsán egy időre az ügyfél nem tudta rendeltetésszerűen használni az általa bérelt helyiséget vagy gépkocsi beállót. Ezen eseteknek többnyire útfelújítás, falbeázás, valamely környezeti kár az okozója. Nyomon követjük a kiírt pályázatok kapcsán befizetett ajánlati biztosíték útját, hogy a könyvelésünkben megfelelően vezethessük, valamint megválaszolunk minden az Önkormányzat felől érkező megkeresést pénzügyi szempontból. Ez többnyire különféle listák elkészítését, költségek kimutatását, levezetések megküldését jelenti.

Jelenleg 36 civil szervezetet tartunk nyilván. Ebből 8 szervezet jogcím nélküli használó, 10 szervezetnek nincs semmilyen beszámolási kötelezettsége (2012-ben nem kötötte meg az új típusú szerződést), 18 szervezetnek van rendszeresen beszámolási kötelezettsége (sokuk 2012-ben bejött szerződést módosítani, annak ellenére, hogy ez hátrányosan érintette őket).

A civil szervezetekkel kapcsolatos ügymenet:

Minden év február végéig levélben kiértéssítjük azokat a civil szervezeteket, akiknek van beszámolási kötelezettségük, hogy a szerződésükben szereplő határidőre, azaz 03.15 és 05.31-ig írásban küldjék meg nekünk a szervezet előző évi szakmai beszámolóját és adott évre vonatkozó szakmai tervét. Több szervezet ennek a határidőnek nem szokott eleget tenni, vagy hiányosan küldik meg azokat. Itt hiánypótlást kell kérnünk. A benyújtott beszámolókat és terveket egy részletes pénzügyi adatokat is tartalmazó tájékoztató levélben megküldjük a Humánszolgáltatási Ügyosztálynak, kérve, hogy az Emberi Erőforrás Bizottság felé terjesszék elő, hogy javasolják-e az adott évre (új szervezet esetén először) a kedvezményes bérleti díjat a szervezeteknek. Az EMBI döntése után előterjesztést írunk a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak. A VBP döntéséről minden szervezetet levélben értesítünk, a számlázó kolléga a VPB döntésnek megfelelően rendezi a szervezet előírásait.

A helyiségkezelő csoportunk a 2017. év első félévében 354 bérleményellenőrzést hajtott végre.

ELIDEGENÍTÉSI IRODA

Az iroda önálló szervezeti egységként az Önkormányzat és a JGK Zrt. között kötött szerződés alapján az Önkormányzat tulajdonában álló lakások, nem lakás célú helyiségek, telkek, egészségházas és egyéb ingatlanok értékesítését, szerződéskövetést, adásvételi szerződések nyilvántartását, részletfizetések kezelését, hátralékkezelési feladatokat, és kötbérvétel érvényesítését látja el.

Az Elidegenítési Iroda a 2017. I. félévében a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően versenyeztetési eljárás során, közvetlen értékesítéssel, valamint elővásárlásra jogosultak részére történő értékesítéssel tett eleget a közszolgáltatási szerződésben foglaltak végrehajtásának.

Az értékesítésre vonatkozó döntést értékhatártól függően a Budapest Főváros VIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete vagy Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága hozta meg.

A 2017. I. félévében tartott Városgazdálkodási-és Pénzügyi Bizottság üléseire összesen 34 db előterjesztés készült az Elidegenítési Iroda részéről, ingatlanok és azon belül található lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló előterjesztések száma 58 db, önkormányzati lakások értékesítéséről szóló előterjesztések száma 22 db, telkek pályázati úton történő értékesítéséről szóló előterjesztések száma 10 db.

A 2017. I. félévében tartott Képviselő-testület üléseire összesen 11 db előterjesztés készült az Elidegenítési Osztály részéről, a helyiségek értékesítéséről szóló előterjesztések száma 1 db, a lakóépületek értékesítéséről szóló előterjesztések száma 4 db, telkek pályázati úton történő értékesítéséről szóló előterjesztések száma 7 db.

Az elidegenített ingatlanok számát, az elidegenítésből származó bevételt az alábbi táblázat tartalmazza.

A 2017. I. félévében elővásárlási jog alapján bérlők részére 9 ingatlan került értékesítésre, árverésen 29 db ingatlan, pályázaton 3 db ingatlan került elidegenítésre. Egészházás értékesítési projekt a 2017 I. félévében 1 db volt, a Tömő u. 58. cím alatt található ingatlan értékesítéséből az Önkormányzatnak 148 520 000 Ft árbevétele keletkezett, a Tömő utca 16. szám alatti házrész értékesítéséből 161 525 000 Ft bevétel származott, a Bókay u. 43. című ingatlanhányad értékesítéséből 92 007 000 Ft bevétel keletkezett.

2017 I. félévében 3 db árverés került kiírásra, melyből az összes elektronikus árverés volt. Az árveréseken meghirdetett és értékesített ingatlanok megoszlását a következő táblázat tartalmazza. Jelen időszakban egyes árveréseken előfordult, hogy 1 ingatlan több árverésen is szerepelt, mivel korábban nem volt rá érdeklődő, a táblázatban adott ingatlan egyszer kerül feltüntetésre.

Megnevezés	Meghirdetett ingatlanok száma (db)	Értékesített ingatlanok száma (db)
Lakás	8	7
helyiség	24	22
Összesen:	32	29

Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében elidegenítés útján továbbra is törekedtünk arra, hogy az Önkormányzat tulajdoni aránya csökkenjen azokban az épületekben, ahol alacsony az önkormányzati tulajdon aránya. Az ingatlanértékesítési tevékenységhez, valamint egyéb gazdálkodási műveletekhez kapcsolódóan az ingatlanállomány a társasházakban a következőképpen alakult.

Dátum	Kezelt házak	Önkormányzati albetétek száma (db)
2017.01.01	810	3251
2017.06.30	807	3176
Változás:	-3	-75

A 75 db értékesített albetét által a kezelt házak száma 3 db-bal csökkent, amely mind az üzemeltetési, mind a fenntartási költségek csökkenésében megmutatkozott.

Az elidegenítési eljárások megkezdéséhez elengedhetetlen a forgalmi értékelési szakvélemények elkészítése, a 2017. félévben keretszerződések és egyedi megbízási szerződések alapján 123 db értékbecslést készített, ellenőrzött az Elidegenítési Iroda.

A vonatkozó jogszabályok alapján az ingatlanok adásvételi szerződésének megkötéséhez, bérleti szerződésekhez az előírt esetekben szükséges energetikai tanúsítvány készítése, ezért 2017. I. félévben 40 db energetikai tanúsítvány került megrendelésre.

A 2017. II. félévében a gazdasági mutatók további javulásának, a CSOK-nak, valamint egyéb szociális intézkedések hatására az ingatlanpiac stagnálása, enyhe emelkedése várható. Megnö a kereslet az újépítésű lakások iránt is. A keresletnövekedés hatása miatt az értékesítések volumenének növekedése prognosztizálható.

Elidegenítésből származó bevételek és hátralékok kezelése

2017. június 30-i adatok szerint a teljes, Önkormányzat részére fennálló tőketartozás nettó 479 603 737 Ft. A 2016.12.31-ei 570 957 614 Ft összegű tőketartozást nagyban az Avicenna International College Kft. által befizetett 74 828 411 Ft tőkerész csökkentette.

A részletfizetéssel megvásárolt lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárából származó lejárt követelések összege 2017. június 30-án 11 425 000 Ft.

Nem fizetéshez kapcsolódó jogi eljárások

A tevékenység ellátása során kiemelt hangsúlyt fektetett az Iroda a hátralékos állomány kezelésére. A cégek által megvásárolt helyiségek esetében rendszeresen követtük a céginformációs rendszert annak érdekében, hogy a felszámolási, végelszámolási eljárások során a fedezetvesztést el tudjuk kerülni. A hátralékos vevők az összeg nagyságától függő, de minimum 3 havi tartozást követően felszólításra kerülnek.

A tartozások beszedése érdekében minden rendelkezésünkre álló jogi eszközt igénybe vettünk, a folyószámlák forgalmát havi rendszerességgel ellenőriztük. A már egyszer hátralékba került számlákat külön nyilvántartásban rögzítettük, amelyet rendszeres monitoring tevékenységgel folyamatosan figyelünk annak érdekében, hogy a tartozásokat megfelelő szint alatt tudjuk tartani. Azokkal a vevőkkel szemben, akik tartósan nem tesznek eleget fizetési kötelezettségüknek, illetve részletfizetési kérelem lehetőségét sem veszik igénybe, jogi eljárást indítottunk.

2017 I. félévében a JGK Zrt. jogi képviselője 40 db ügyvédi felszólítást küldött meg, 1 db végrehajtási eljárást indított, jogerőre emelkedett fizetési meghagyás nem volt. Tárgyidőszakban a JGK Zrt. megkezdte az adósok levélben történő felszólítását, a JGK Zrt. által kiküldött fizetési felszólítás száma 50 db.

Kötbérfizetések nyomon követése

A korábban értékesített telkek kötbérköveteléseinek kezelését a JGK Zrt. Elidegenítési Irodája végzi. A 2017. I. félévben a korábbi évekből származó ingatlanértékesítésből 21 db ügy volt folyamatban.

Az alábbi ingatlanok esetében az eljárás, a tárgyalások nem zárultak le 2017. I félévben:

- Budapest VIII. kerület, Fecske u. 41-43.
- Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 1.
- Budapest VIII. kerület, Lujza u. 28.
- Budapest VIII. Tolnai Lajos u. 1-3.
- Budapest VIII. Festetics u. 9.
- Budapest VIII. Dugonics u. 12/B
- Budapest VIII. Kisfaludy u. 18-20
- Budapest VIII. Kisfaludy u. 23-25
- Budapest VIII. Szentkirályi u. 4.
- Budapest VIII. Krúdy u. 11., Lőrincz pap tér 3.
- Budapest VIII. Karácsony Sándor u. 29
- Budapest VIII. Tömő u. 2.,4.,6.,8
- Práter u. 6-8., (Nap u. 7.)
- Budapest VIII. Kisfaludy u. 14. Vajdahunyad u. 5.
- Budapest VIII., Tolnai Lajos u. 38.

3 db ingatlan esetében a kötbértartozást felhalmozó cég ellen felszámolási eljárás volt folyamatban, a felszámoló szerint ezek a követelések behajthatatlannak bizonyulnak, az érintett ingatlanok a következők.

- Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 20.
- Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 3
- Budapest VIII. kerület, Lovassy L. u. 3. és a József u. 43.



MŰSZAKI DIVÍZIÓ

A divízió feladatai részletesen

Az ingatlanvagyon fenntartásával kapcsolatos feladatok

Közszolgáltató önkormányzati vagyon fenntartásával kapcsolatban a Közszolgáltatási Keretszerződés alapján különösen, de nem kizárólag a következőket végezze:

- a) építmény-felújítási, valamint ehhez kapcsolódó beruházási és egyéb egyedi bontási, építmény felújítási feladatok, hatósági kötelezés végrehajtási,
- b) intézmény- és útfelújítási, beruházási és karbantartási,
- c) egyes, külön felsorolt intézmények gyorsforgalmi és felújítási feladatai,
- d) az önkormányzati tulajdonú lakóépületek, lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, egyéb bérbe adott vagyontárgyak, valamint üzemi épületek, háziorvosi rendelők karbantartását, fenntartását,
- e) az önkormányzati tulajdonú lakóépületek, lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, egyéb bérbe adott vagyontárgyak, valamint üzemi épületek, háziorvosi rendelők üzemeltetését, kezelését, ellenőrzését.

Építmény-felújítási, beruházási, bontási feladatok, hatósági kötelezés végrehajtása

Építmény-felújítási, beruházási feladatok körében a Közszolgáltató – szükség esetén külön tulajdonosi felhatalmazása alapján – a 100%-ban önkormányzati tulajdonú lakó – és üzemi épületekben, lakásokban, nem lakáscélú helyiségekben, egyéb ingatlanokban:

- a) a tevékenysége során tudomására jutott épületszerkezeti, statikai jellegű problémákat megvizsgálja, soron kívül intézkedik az életveszélyes állapot megszüntetéséről,
- b) az Önkormányzat felújítást, beruházást, bontást elhatározó döntése esetén beszerzi az érintett ingatlanok műszaki és egyéb, a tervezéshez és kivitelezéshez szükséges dokumentációját, előzetes szakvéleményeit; felméri a szükséges felújítások, beruházások, bontások költségigényét, a munkákkal kapcsolatosan összefüggő egyéb feladatokat, azok költségigényét.
- c) értesíti a bérlőket a tervezett felújításról, a kivitelezés pontos terjedelméről, időtartamáról, egyeztet a bérlőkkel a szükséges tűrés kötelezettségről, vagy szükség esetén a felújítás időtartamára elhelyezés biztosításáról.
- d) a műszaki felmérések és a terv készítése során folyamatosan egyeztet a közműszolgáltatókkal (ELMŰ, Csatornázási Művek, Vízművek, FŐGÁZ, stb.).
- e) kezdeményezi a szükséges hatósági eljárásokat, közreműködik a kivitelezés során szükséges előterjesztések elkészítésében, a képviselő-testületi és bizottsági jóváhagyást követően a döntések végrehajtásában.
- f) biztosítja a kivitelezés megvalósításához szükséges terveket; felelős az általa készített műszaki tervek (ideértve a kiviteli terveket is) műszaki tartalmának szakszerűségéért, a valós állapotnak megfelelő tartalmáért, a tervezéssel érintett védett építészeti és természeti örökség megóvásáért, a jogszabályok, szabályzatok, építési előírások, szabványok betartásáért,
- g) elkészíti a közbeszerzési, beszerzési eljárás lefolytatásához szükséges okiratok és szerződések tervezetét, közreműködik az eljárás lefolytatásában,
- h) átveszi a nyertes vállalkozó által elvégzett felújítási, beruházási munkákat, műszaki és számlaellenőri feladatokat;
- i) részt vesz a munkák átadás-átvételi eljárásában, ellenőrzi az elszámolásokat, gondoskodik a számlák kifizetéséről; az ellenőrzés során a helyszínen, a számlák és mellékleteinek teljes

körű ellenőrzésével, műszaki ellenőr útján, amennyiben szükséges, statikus, vagy egyéb szakértő bevonásával ellenőrzi a felújítási, bontási munkákat,

j) amennyiben az Önkormányzat a kivitelezésnél műszaki ellenőri feladatok ellátásával is megbízza a Közszolgáltató-t, jogosult az Önkormányzat nevében az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokban az építési napló vezetésére, az Önkormányzat erre vonatkozóan általános felhatalmazást ad a Közszolgáltató-nak,

k) a munkák befejezését követően érvényesíti a szavatossági jogokat,

l) gondoskodik a terv- és iratanyag tárolásáról, valamint az aktiváláshoz/amortizációhoz szükséges dokumentumok Önkormányzat részére történő átadásáról.

Intézmény- és útfelújítási, beruházási feladatok

A Közszolgáltató:

a) a tulajdonosi döntést követően megszervezi és lebonyolítja a szükséges felújítási, beruházási feladatokat,

b) azonnali beavatkozást igénylő baleset-, illetve életveszély-elhárítás esetén megszervezi és ellenőrzi a veszély elhárítását,

c) organizációs bejárásokat szervez, műszaki és számlaellenőrzési feladatokat végez, részt vesz a munkák átadás-átvételi eljárásában, az elszámolásokat ellenőrzi, gondoskodik a kifizetések teljesítéséről, a garanciális jogok érvényesítéséről.

Műszaki és Intézményi Iroda

Az Irodánk tevékenysége részben az Ingatlanszolgáltatási Iroda szakmai támogatása, az önkormányzati tulajdonú épületek és társasházakban lévő önkormányzati tulajdonban lévő albetétek kezelése. Kapcsolatunk az Ingatlanszolgáltatási Irodával szoros, napi szintű.

1. Lakóépületek műszaki felügyelete

Az Irodánk tevékenységi körébe tartozik a lakóépületeken az épületszerkezetek statikai jellegű problémáinak kivizsgálása, elhárítása, életveszélyes állapot megszüntetése, lakóépületek és Társaságunk telephelyének gépészeti karbantartásával – kazánházakkal, fűtési hálózatokkal, felvonókkal, kaputelefon hálózatokkal – kapcsolatos ügyek intézése, árajánlatok bekérése után a szerződések előkészítése, a munka teljes műszaki ellenőrzése, számlák teljesítésigazolása.

Az elmúlt év során kiemelt szerepet kaptunk az önálló projektek tervezésében, terveztetésében, bonyolításában, műszaki ellenőrzésében.

Az elvégzendő feladat jellegétől függően az Irodánk elkészíti a műszaki dokumentációt, költségvetéseket, szakvéleményt készített, hatósági engedélyek kiadásában eljár. Összeállítja a közbeszerzéshez szükséges dokumentációt.

2. Intézményi feladatok

Szintén Irodánk tevékenységi körébe tartozik az önkormányzati fenntartású intézmények felújításával kapcsolatos javaslattetelek, költségbecslések, tervek, dokumentációk készítése, beruházások műszaki ellenőrzése, bonyolítása.

2017. év első félév folyamán megvalósult**Lakóházi projektek:**

- Lujza u. 14. épület alaptest szigetelés kivitelezés
 - Kivitelezési összeg: 11.975.000 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.02.09.
- Corvin program épületbontások Bókay u. 43.
 - Kivitelezési összeg: 13.520.650 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.04.04.
- Dugonics u. 11. lakóépület tűzfal, tető, kémény felújítás
 - Kivitelezési összeg: 20.960.233 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.04.12.
- Krízis lakások komfortosítása Tömő u. 5. fsz. 4, Tömő u. 56. fsz. 16, Tömő u. 56. II. em. 43, Magdolna u. 51. fsz. 3.
 - Kivitelezési összeg: 11.780.794 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.03.21.
- Korányi Sándor u. 14. és 16. számú épületek bontása
 - Kivitelezési összeg: 15.719.000 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.04.28.
- Tolnai Lajos u. 5. I. emelet 12. szám alatti lakásban tömörtelen gázvezeték javítása
 - Kivitelezési összeg: 237.737 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.06.15.
- Magdolna u. 33. szám alatti épületben lévő tűzjelző központ cseréje
 - Kivitelezési összeg: 382.000 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.07.21.
- Magdolna u. 33. felvonó javítás
 - Kivitelezési összeg: 170.400 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.07.13.
- Magdolna u. 12. kaputelefon központi egység csere
 - Kivitelezési összeg: 50.700 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.06.20.
- Kaputelefon rendszer kiépítése Vay u. 4. Vay u. 6., Tömő 23/b., József u. 55., Nagytemplom u. 5., Práter u. 18., Dugonics u. 16. összesen 117db lakás
 - Kivitelezési összeg: 2.762.653 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.08.07.

Intézményi projektek:

- LÉLEK lakások felújítása Tömő utca 56. I. em. 30., Magdolna utca 33. I. em. 4., Dugonics utca 14. I. em. 20.
 - Kivitelezési összeg: 7.872.544 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.02.09.
- Józsefvárosi Szolgáltató és Gyermejkölési Központ telephelyein működő nappali ellátást nyújtó klubok felújítása
 - Kivitelezési összeg: 21.012.971 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.02.14.

2017. év első félév folyamán folyamatban lévő projektek:

- Százados u. 14-16. Pitypang Óvoda építés. Új épület elkészült, óvodások birtokba vették, régi épületet elbontották, játszóudvar kialakítása készül.
- EUB II. Palotanegyed Kulturális Városmegújítása – Galéria kialakítás négy helyiségben.
- Háziorvosi rendelők felújítása – négy rendelő
- Lujza u. 15. félemelet 8. lakáshoz tartozó helyiségben fűdémcseré.
- Józsefvárosi Önkormányzat épület földszinti ügyféltér tervezése.
- MÁV telep Lokomotív u. 2. volt légópince elbontása.
- MÁV telep határoló zajvédőfal tervezés

2017. év első félév folyamán előkészített projektek:

- Tömő u. 38/a. szám alatti Szivárvány tagóvoda homlokzat és lapostető hőszigetelt felújítása és homlokzati nyílászárók cseréje kivitelezés közbeszerzési dokumentáció készítés,
- Koszorú u. 14-16. megszűnt Koszorú Óvoda helyén Családok Átmeneti Otthona kivitelezés közbeszerzési dokumentáció készítés.
- Háziorvosi rendelők központi klíma szerelés közbeszerzési dokumentáció előkészítés.
- Lakóház homlokzat felújítás kivitelezés közbeszerzési dokumentáció készítés.
- Tolnai Lajos u. 7-9. szám alatti Napraforgó Óvoda és Tolnai Lajos u. 19. szám alatti Tücsök-lak Bölcsőde udvarsüllyedés helyreállítás közbeszerzési dokumentáció készítés.

3. Út és közterületi feladatok:

- Budapest VIII. ker. közterületi út és közmű építési program – Bókay utca, Szigony utca, Práter utca felújítása

Szerződött vállalkozói díj:	153.682.081 Ft + Áfa
Befejezés:	2017.07.03.

- Salgótarjáni út – MÁV telep tervezése

Szerződött megbízási díj:	690.000 Ft+Áfa
Befejezés:	2017.11.19

- Salgótarjáni út (Asztalos Sándor út – Hungária Krt) tervezése

Szerződött megbízási díj:	1.580.000 Ft+Áfa
Befejezés:	2018.03.31.

- Dobozi utca (Népszínház u. – Magdolna utca) tervezése

Szerződött megbízási díj:	8.503.000 Ft+Áfa
Befejezés:	2017.12.31.

- Budapest, VIII. kerület Tisztviselőtelep - Bláthy Ottó utca közterület megújítás és funkcióváltás – közösségi tervezés

Szerződött megbízási díj:	5.500.000 Ft+Áfa
Befejezés:	2018.03.31.

- Tömő utca II. Szigony u. – Balassa u. útfelújítási feladatok

Szerződött vállalkozói díj:	19.659.362 Ft+Áfa
Befejezés:	2017.10.30.

- Tömő utca III. Balassa u. – Illés u. útfelújítási feladatok
 - Szerződött vállalkozói díj: 66.919.657 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.11.29.

- Százados út (Ciprus u. – Sport u.) útfelújítási feladatok
 - Szerződött vállalkozói díj: 15.748.000 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.11.22.

- Corvin sétány III. ütem (Leonardo u. – Bókay u.) kivitelezési feladatok
 - Kivitelezési összeg: 215.248.575 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2017.11.25

- Bezerédi utca (II. János Pál pápa tér – Kiss J. u.) tervezési és útfelújítási feladatok
 - Kalkulált kivitelezési összeg: 19.685.000 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2018.03.31.

- Bláthy Ottó utca (Vajda Péter u. – Golgota u.) útfelújítási feladatok
 - Kalkulált kivitelezési összeg: 37.007.874 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2018.03.31.

- Golgota utca (Bláthy O. u. – Delej u.) útfelújítási feladatok
 - Kalkulált kivitelezési összeg: 37.795.275 Ft+Áfa
 - Befejezés: 2018.03.31.

INGATLANSZOLGÁLTATÁSI IRODAAz Iroda feladatai:

- Lakások és nem lakáscélú helyiségek, üres telkek, üzemi épületek kezelése, üzemeltetése,
- Bérleményellenőrzés
- Ügyfélfogadás
- Bérlemények műszaki ügyintézése, helyszíni kivizsgálása, intézkedés,
- Nyilvántartás, társirodák tájékoztatása
- Beérkezett ügyiratok, panaszos levelek kivizsgálása, társirodák tájékoztatása, dokumentálás
- Nyilvántartás, ÜVEG program folyamatos feltöltése, társirodák tájékoztatása
- Bérlemények közüzemi fogyasztásának ellenőrzése, kapcsolattartás szolgáltatókkal.
- 100%-os önkormányzati épületek takarítása, hulladékkezelés
- Bérlemények műszaki felmérése, költségbecslések készítése
- Munkaidőn kívüli ügyelet ellátása, kapcsolattartás a hatóságokkal
- Épületek, telkek folyamatos takarítása, lomtalanítások ellenőrzése és dokumentálása
- Épület és egyéb károk felmérése, dokumentálása, kárbejelentés a biztosító felé

	2017 első félévben kezelt bérlemények és tevékenységek	január	február	március	április	május	június	összesen
1	önkormányzati épületek	154	154	153	153	153	153	153
2	társasházi épületek	811	811	811	811	811	811	811
3	összes lakás	4612	4588	4578	4612	4588	4589	4589
4	összes helyiség	1748	1737	1730	1748	1737	1729	1729
5	összes önkorm. tulajd. telkek	60	60	60	60	59	59	59
6	üzemépületek	9	9	9	9	9	9	9
7	felnőtt háziorvosi rendelők	8	8	8	8	8	8	8
8	ügyfelek száma	244	289	447	299	447	458	2184
9	karbantartási feladatok megrendelése	33	26	26	41	46	51	223
10	üzemeltetési feladatok megrendelése	2	5	4	26	34	32	103
11	gyorsszolgálati feladatok megrendelése	385	423	370	321	334	379	2212
12	vízórák felszerelése, hitelesítés	szerződés előkészítés			36	48	84	168
13	felújítási ktg. Becslések	6	12	100	7	4	1	130
14	közműszámlák			3090	1027	1060	890	6062
15	Közmű ügyiratok (bejövő-kimenő)	75	102	34	145	121	92	460
16	közmű szerződések	115	69	74	75	35	31	399
17	elektronikus levelezés (közmű)	314	538	540	253	452	517	2614

18	közműórák leolvasása, havi jelentés	15	15	15	27	6	3	81
19	bérlemény ellenőrzések	197	301	211	203	301	211	1424
20	tervszerű bérlemény ellenőrzések							50
21	birtokba adás-vétel							239
22	bérlemények megtekintése	60	60	60	104	79	93	456
23	műszaki szemle, vízmérőszerelési szemle, vízvételi felmérés							181
24	ügyeleti napok száma	31	28	31	30	31	30	182
25	ügyeleti események	10	5	6	3	4	3	31
26	lakhatóvá tett lakások száma	4	5	2				11
27	kiürítésre került épületek							6
28	elbontott épületek							5
29	új LÉLEK lakások	2	3	0				5
30	új KRÍZIS lakások	0	2	2				4
31	hirdetmények kiragasztása							153
32	fogadó óra							4
33	személyes ügyintézés szakhatóságoknál, tanúskodás rendőrségen, bíróságon				2	3	3	8
34	peres ügyek					1	2	3
35	biztosítási ügyek				1	2	1	4
36	tűzeset, vihar és egyéb károk vizsgálata	1	4	4	1	2	1	13
37	végrehajtások száma	0	1	1		4	57	63
38	épülettakarítás/épület, hulladékkezelés/épület	153	153	153	153	153	153	153

KÖZÖS KÉPVISELETI ÉS TÁRSASHÁZKEZELÉSI DIVÍZIÓ

A Társasházkezelő Iroda 2 telephellyel működik, nevezetesen: 1) Ór utca 8 szám alatti telephely; 2) Kiss József utca 19. szám alatti telephely.

A egység mindenkori feladatkörét a hatályban lévő Szervezeti és Működési Szabályzat szabályozza, nevesíti.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Társasházkezelő Irodája 2017. január 31. napján mindösszesen 195 darab társasház közös képviselőjét látta el.

A közös képviselőként kezelt társasházak darabszáma 2017. június 31. napján mindösszesen 188 darabra csökkent.

A személyi állomány összetétele a következőképpen alakult: 6 fő társasházkezelő referens (további 1 fő passzív állományban (GYES-en), és 6 fő gépi könyvelő, 1 fő divízióvezető munkatárs, továbbá 1 fő MÁV telep ügyintéző, illetve 1 fő adminisztratív ügyintéző.

A Társasházkezelő Iroda piaci tevékenységet végez, a társasházaktól kapott megbízások alapján látja el a közös képviselőket a vegyes és a magántulajdonú társasházakban.

A Társaság **havi** bruttó bevétele 2017. január 31. napján a közös képviselői tevékenység okán, képviselői díjból realizáltan: 8.919.198-Ft volt.

A Társaság **havi** bruttó bevétele 2017. június 30. napján a közös képviselői tevékenység okán, képviselői díjból realizáltan: 8.495.012-Ft volt.

A közös képviselőként kezelt társasházak darabszámának csökkenése összefüggésbe hozható és hozandó a Társaság volt társasházkezelő referensi munkakörben dolgozó munkavállalók távozásával (majd versenytildalmi időszakuk lejártával), tekintve, hogy a társasházak „maradtak az adott személynél”, aki már külső(s) közös képviselői, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-től különböző gazdasági társaság alkalmazásában álltak. Csökkenés okaként említhető azon esetkör is, amikor a társasházat befektető vásárolja meg (megvásárolja a társasház összes albetét).

A Társasházkezelő Iroda előzetes konzervatív becslése alapján, a jelenleg kezelt állomány végleges létszáma körülbelül 174 db társasház lenne 2017. december 31. napján, azonban ezen számot pozitív irányba befolyásolhatja az évközi akvizíció, illetve az esetleges további társasház alapítások, ahol a Társaságot választják meg a közös képviselői teendők ellátására. A közös képviselői tevékenységből származó bevételek a jelenlegi kezelt állományra vetített növekedése, megemelése a 2017. évben nem tervezett, javasolt.

A Társasházkezelő Iroda úgyszintén előzetes konzervatív becslése alapján, amennyiben a közös képviselőként kezelt társasházak darabszáma 174-re módosulna, a Társaság bevétele ezen tevékenységgel összefüggésben arányosan csökkenne.

Az első fél éves bevételek csökkenést mutatnak, melynek oka egyrészt a házak elvesztése, másrészt a bérköltségek növekedése. A jelenlegi házak megtartása, illetve esetleges új házak megszerzése csak akkor lehetséges, ha szakképzett és kellő érdekeltséggel rendelkező munkavállalók foglalkoztathatók a területen. Ez pedig a bérek piaci szinten tartásával, profit orientált juttatások bevezetésével érhető el.



II. PARKOLÁS-ÜZEMELTETÉS

FELADATELLÁTÁS ÉRTÉKELÉSE, HATÉKONYSÁGA, EREDMÉNYE

A 2017-os év első félévének legfőbb feladatai, beruházásai az alábbiak voltak, a folyamatos és zökkenőmentes üzemeltetés biztosítása mellett:

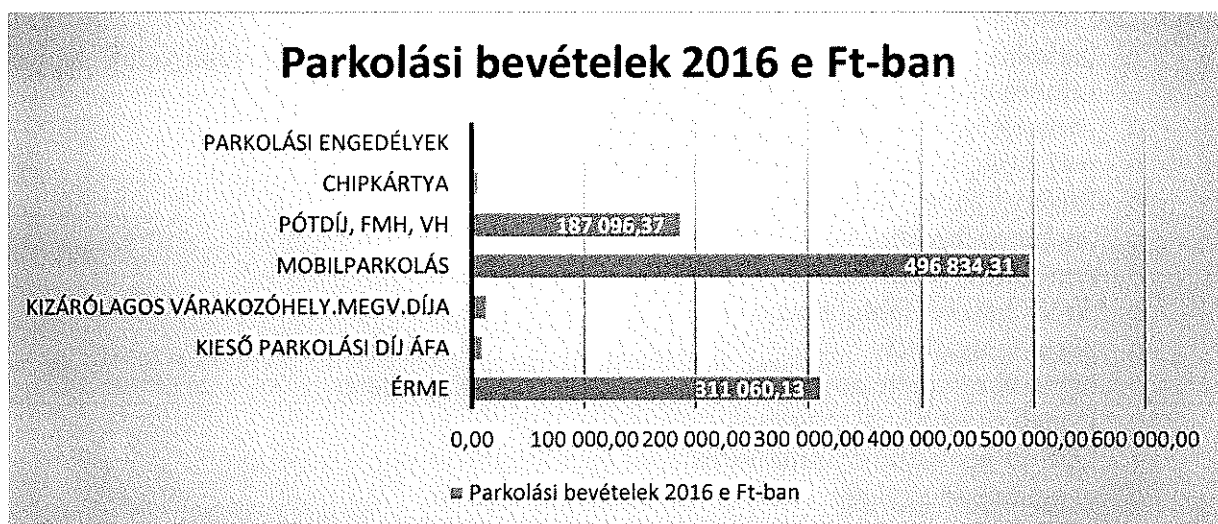
- a Budapest VIII. kerületi díjfizető övezet forgalomtechnikai állapottervének elkészítése és hatósági engedélyeztetése a 30/2010 (VI.04) Fővárosi Közgyűlési rendelet 4§ (4) bekezdése alapján.
- a meglévő parkolójegy kiadó automaták megjelenésének megújítása
- a parkoló-ellenőrök elhasználandó formaruháinak folyamatos lecserélése.

A folyamatos ellenőrzések nyomán folyamatosan növekszik parkolási díjfizetési hajlandóság is, így a parkolási bevételek is növekedtek. A növekvő díjfizető terület mellett megnövekedett pótdíjak és panaszok számát a meglévő személyi állomány jelenleg megfelelően tudja kezelni.

A bevételek tervezése a megelőző évek tapasztalatai, tévyszámai alapján történt. A tervezett bevételek teljesültek, meg is haladták a terveket a bővítés, illetve a hatékony üzemeltetés hatására. A kiszabott és be nem fizetett parkolási pótdíjakat a megbízott ügyvédi iroda folyamatosan igyekszik jogi úton behajtani, de akadnak behajthatatlan követeléseink is, melyek az ügyfelek fizetéseképtelenségéből illetve fakadnak (nem rendelkeznek vagyonnal, elhalálozott). Folyamatosan monitorozzuk az ellenőrök tevékenységét, hogy a lehető legkevesebb tévesen kiszabott pótdíj kerüljön kiállításra, így csökkenhetnek a lakossági panaszok is.

A parkolási bevételek (józsefvárosi parkolási területen, főváros nélkül) 2016-ban a következők szerint alakultak:

érme:	311.060.125-Ft
kieső parkolási díj ÁFA tartalma:	9.805.041-Ft
kizárólagos várakozóhelyek megvált.	13.079.252-Ft
mobilparkolás:	496.834.314-Ft
pótdíj, FMH, VH:	187.096.369-Ft
chipkártya:	5.993.725-Ft
parkolási engedélyek:	3.011.135-Ft
kamat bevétel (bankszámla):	12.519-Ft
összesen:	1.026.892.480-Ft.



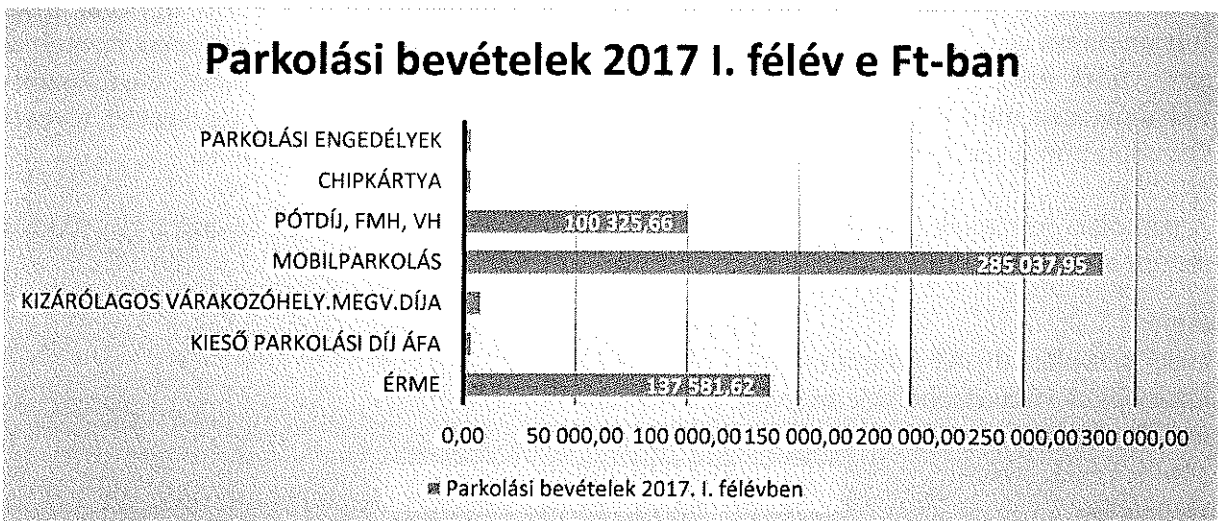
A bevételek alakulása 2017. I. félévben a következő volt:

érme:	137.581.615-Ft
kieső parkolási díj ÁFA tartalma:	3.535.502-Ft
kizárólagos várakozóhelyek megvált.	7.687.355-Ft
mobilparkolás:	285.037.954-Ft
pótdíj, FMH, VH:	100.325.661-Ft
chipkártya:	3.205.400-Ft
parkolási engedélyek:	3.246.025-Ft
kamat bevétel (bankszámla):	5.003-Ft

összesen: 540.624.515-Ft.

A bevételek tehát időarányosan 5,3%-kal növekedtek.

A bevételeken belül kiemelkedő mértékben emelkedett a mobilparkolási díj (csaknem 15 %-os emelkedést mutatott), illetve a pótdíj, FMH, VH-ből befolyt összeg (7,2%-os emelkedés). Relatív csökkenés figyelhető meg ugyanakkor az érmés fizetésből befolyt bevételeknél (11,5%-kal csökkent).



KÜLSŐ SZOLGÁLTATÓK

A parkolási-üzemeltetési feladatok ellátásához a következő szolgáltatásokat vettük igénybe 2017. első félévében:

- parkolás ellenőrző, pótdíjazó, nyilvántartó, parkolási ellenőr felügyeleti háttér-informatikai szoftver üzemeltetés/karbantartás
- parkolójegy kiadó automaták megelőző karbantartása, hibajavítása
- parkolójegy kiadó automaták takarítása
- fővárosi parkolóhelyek takarítása
- telefonos ügyfélszolgálat üzemeltetése
- érmeszámoló berendezés bérlete
- érmés bevétel feldolgozása
- posta szolgáltatás
- ügyvédi szolgáltatások, fizetési felszólítások, perképviselet
- E-mail és web szolgáltatások
- GPS-es gépjármű nyomkövetés
- nyomdaipari szolgáltatások (csekkek, pótdíj tasakok)

J. J.

A 2017 első félévében továbbra is fontos szempont volt a meglévő erőforrások hatékonyabb kihasználása is, szervezéssel és az eszközök tervezett karbantartásával, javításaival. Ez a cél teljesülni látszik, hiszen a meglévő gépparkkal nagyobb bevételt, több ellenőrzést, több jogszerűen kiszabott pótdíjat tudunk teljesíteni.

A 2017. első félév további főbb szempontja a kiadások további visszafogása, racionalizálása illetve az ügyfelek tájékoztatásának javítása volt. A MOBIL Parkolási bevételek mind nagyobb arányban jelentkeznek az évek folyamán, így az ezzel kapcsolatos tájékoztatás is egyre nagyobb hangsúlyt kap az Igazgatóság működésében. Igyekeztünk felmérni a fogyasztói igényeket és az év második felében ennek megfelelően új információs táblák kihelyezését tervezzük a területben.

A racionalizálás eredményeképpen, a naturáliák egy egységére jutó költségek is tovább csökkentek, nem emelkedtek.

2017. második félévében további bővítést tervezünk, amit a növekvő gépkocsi számból, parkolási igényből adódóan egyre inkább sürgetnek a területen lakók is. Továbbá az informatikai háttértár bővítést is el fogjuk végezni, mert a megnövekedett területekkel több adat eltárolása is szükségessé vált.

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 újrafestési, javítási feladatok költségei, kisebb részben fordulnak elő táblapótlási, áthelyezési feladatok, melyek előre nem tervezhetőek.

A parkolóhelyek takarításának költsége nagyban függ az időjárástól, így ez a költség is csak nagy tartalékkal tervezhető, ahhoz, hogy a feladat ellátás biztosított legyen.

Külső cég végezte 2017 első félévében a panaszfelvételt és az ezzel kapcsolatos háttérfeladatokat, a tevékenység javulását mutatja, hogy a panaszügyek száma csökkenő tendenciát mutat.

2016. év végén került sor egy nagy közbeszerzési eljárás kiírására, amely a legjelentősebb szolgáltatásokat magában foglalja a parkolás-üzemeltetés területén (informatikai rendszer üzemeltetése, back-office tevékenység, forgalomtechnikai karbantartás, útburkolati jelek és közúti jelzések karbantartása, parkolóhelyek takarítása). A szerződés 2017-től lépett hatályba, várakozásainknak megfelelően egyszerű és gazdaságos feladatellátást biztosít.

BÉRKÖLTSÉGEK ALAKULÁSA

A bérköltségeknél is jelentős megtakarítást értünk el, ennek oka, hogy a parkoló ellenőri munkakörben viszonylag magas a fluktuáció. A parkolási zóna kibővítése miatt tavaly év végén sor került a parkolóellenőrök számának növelésére, a szükséges létszám azonban nincs betöltve. 2017. június 1-től ezen a területen is sor került bérrendezésre, a munkakörökhöz köthető bérsávok bevezetésével reményeink szerint stabil és kiszámítható munkakört tudunk ajánlani dolgozóink számára (az elvándorlás miatt szeptember 1-től további béremelésre került sor csak a parkolóőröknél, a további fluktuáció megelőzése érdekében).

A többi parkolási munkakörben nem cserélődnek ilyen gyorsan a munkavállalók, az adminisztratív munkakörökben, karbantartási és műszaki területeken nagyjából állandó dolgozóink vannak.

A közszolgáltatási kompenzáció összegét csökkentik a más kerületek részére végzett szolgáltatásokból származó bevételek (pénzszámlási, chipkártya forgalmazási feladatok).

KÖLTSÉGEK ALAKULÁSA

2016-ban összesen bruttó 1.026.892,5e Ft parkolási bevételt realizáltunk, csak a józsefvárosi területeken, ezzel szemben a parkolás-üzemeltetési költségek teljes összege bruttó 386.922,6e Ft volt. Ez azt jelenti, hogy 1.000-Ft bevétel előállítására 2016-ban 377-Ft-ba került.

2017-ben ez az arány a következő: összesen 540.624,5e Ft összegű parkolási bevétel folyt be az Önkormányzathoz, míg a parkolás-üzemeltetési költségek összege az első félévben összesen bruttó 247.015e Ft volt. Ez azt jelenti, hogy 1.000-Ft bevétel előállítására összesen 457-Ft-ba került 2017. I. félévében.

Teljesen külön számoljuk el a főváros részére végzett parkolás-üzemeltetési szolgáltatások költségeit és bevételeit (a főváros részére összesen 589 db. parkolóhelyre végzünk üzemeltetési feladatokat). Az elszámolás a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Fővárosi Önkormányzat között hatályos Együttműködési megállapodás alapján történik.



III. ÚJ TELEKI TÉRI PIAC

FELADATELLÁTÁS ÉRTÉKELÉSE, HATÉKONYSÁGA, EREDMÉNYE

A Magdolna Negyed Program III. ütemének megújítási munkájával párhuzamosan, a Teleki László tér felújítása mellett újjáépült az Új Teleki téri Piac is, amely 2014. május 09-én nyitotta meg kapuit a vásárlók előtt és azóta is a józsefvárosi és a környező kerületekben élő lakosok nagy meglepedésére üzemel.

A Új Teleki téri Piac fenntartásáért, üzemeltetéséért a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. - Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok szervezeti egysége felel 2015. július 01. hatállyal kezdődően.

Az Új Teleki téri Piac vonatkozásában a 2017. évre vonatkozóan a költségvetési tervezet bruttó 70.976e Ft bevétel tervezetet ír elő.

Az Új Teleki téri Piac 2017. évi költségvetésére a legnagyobb hatással a kötelező garantált bérminimum bevezetése – 430/2016. (XII.15) Kormányrendelet - és a Bérleti belépési díjak fizetési ütemezésének lejárata lesz.

A legnagyobb kiadási tétel az őrzés-védés, amelynek összege a bérminimum bevezetése miatt tovább fog növekedni éves szinten. Az 1.370 Ft /óra/fő + Áfa bérminimum megfizetése további közel 5 millió forint éves kiadást jelent, míg a belépési díjak elmaradása éves közel 8 millió forint kiesést fog jelenteni éves szinten.

A 2016. évre tervezett költségvetésben meghatározott feladatokat maradéktalanul elvégezte a piac vezetése, de sajnos az esztendő végén a költségvetési egyenleg deficitet realizált.

MILYEN FELADAT ELLÁTÁS MARADT EL ÉS MIÉRT?

Változatlanul megoldatlan feladatként tart nyilván a piac vezetése, hogy a piac területén bank ATM (automata bankjegykiadó gép) álljon a vásárlók rendelkezésére.

A piac vezetése folyamatosan keresi a kapcsolatot a pénzintézetekkel, várhatóan 2017. év II. félévére sikerül realizálni ATM szolgáltatást a vevők és a lakosság számára.

Meg nem valósított, jövőbeni tervezett feladat ellátás lenne beltéri reklámeszközök további kihelyezése, amelyre a belső falfelületeken szolgáltatás vagy termék reklámozására biztosít lehetőséget.

3 db reklámeszköz áll rendelkezésre belső falfelületeken, amelyeken jelenleg az üzemeltető a saját szolgáltatásait hirdeti. Remélhetőleg ez a feladat ellátás a 2017-os esztendő második félévében nagyobb kapacitás kihasználtsággal tud megvalósításra kerülni.

SZOLGÁLTATÁSOK IGÉNYBEVÉTELE

Az Új Teleki téri Piac magas szintű üzemeltetéséhez nélkülözhetetlenek a külső forrásból vett szolgáltatások (outsourcing).

Biztonságtechnika

A piac üzemeltetésénél a tulajdon (objektum, árukészlet) és a személyek védelmére (kereskedők) irányul elsősorban.

A komplex vagyonvédelem a mechanikai védelmen alapszik, melyet az élőerős őrzés – járőrözés és személyvédelem -, egészít ki akiknek a dolgát az elektronikus jelzőrendszer – távfelügyeleti- és ipari kamerarendszer - segíti.

A napi nyitva tartási órákban a szolgáltatás humán erőforrás ellátása a vásárlói szokásokhoz, a magasabb számú látogatottsághoz lett igazítva, azaz péntek-szombat időpontokban 4 fő, a fennmaradó munkanapokon pedig 3 fő látja el a biztonságtechnikai feladatokat.

2017. július 31. hatállyal lejárt a feladatokat ellátó cég szerződése, ezért új közbeszerzési eljárás lefolytatására volt szükség.

A 230/2016. (XII.15.) Kormányrendelet alapján a korábbi időszakhoz képest magasabb garantált bérminimumot szükséges figyelembe venni a szolgáltatás igénybe vételénél.

Rágcsáló és rovarirtás

A feladat ellátásával megbízott cég a kártevő és rovar mentességért felel, amely a piac üzemeltetésénél nélkülözhetetlen feladat ellátás. A legtöbb kártevő kívülről kerül be a piac területére az áru beszállításának alkalmával.

Tűzátjelzési és távfelügyeleti rendszer

Az alvállalkozó felel az Új Teleki téri Piac gravitációs hő- és füstelvezető rendszer és berendezéseinek karbantartási és javítási tevékenység elvégzéséért.

Szekcionált kapuk és rácsredőnyök

Az alvállalkozó feladata az Új Teleki téri Piac két főbejáratát határoló fémlemezes kapuk karbantartása és javítása. Ezen felül felel a szolgáltatóegységek zárva tartása alatt mechanikai védelmet nyújtó rácsok hibátlan működését is e vállalkozó végzi.

Épületgépészet

A vállalkozó felel az Új Teleki téri Piac épületgépészeti berendezéseinek rendszeres karbantartási és javítási tevékenységért (tűzi víz rendszer; napkollektoros rendszer; csapadék; hűtés-fűtés és hidegvíz rendszer; kazánok-szabályozók).

KAPACITÁS KIHASZNÁLTSÁG

Kereskedelmi egységek

Az Új Teleki téri Piacon 43 db szolgáltató egység (üzlethelyiség) található, amelyből 41 üzlethelyiségben folyik árusítás állandó jelleggel.

1 db üzlethelyiség – J3 jelű, 10 négyzetméter alapterületű - folyamatos pályáztatási eljárásban vesz részt, de eddig még nem sikerült új Bérletet találni.

A másik üresen álló üzlethelyiség – K3 jelű, 18 négyzetméter alapterületű - esetében peren kívüli egyezségekre törekszik a tulajdonos jogi képviselője.

Őstermelői asztalok

Őstermelő asztalból 18 db áll rendelkezésre, amelynek kihasználtsága teljes kapacitással áll a vásárlók rendelkezésére.

Őstermelői piac

A Gyulai Pál utcai Őstermelői Piacon minden szombati napon, állandó jelleggel 6 fő kereskedő árusítja termékeit. Az árusok növelésének érdekében, valamint a termékkínálat bővítése érdekében folyamatosan keresi a piac vezetése a lehetőséget, reklámozza különböző média felületeken az őstermelők szolgáltatásait.



Szerdahelyi utcai parkoló

A parkoló alapfeladat ellátása, hogy a piacra gépjárművel érkező bérlők 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 gépkocsi-parkolóhelyet igénybevevők számára is.

2017. évben is a parkoló teljes kapacitás kihasználtsággal működik, azaz 45 db gépjármű használja a területet szerződéses jogviszony alapján.

Kizárólag akkor lehet új Bérlővel szerződéses jogviszonyt kialakítani, ha valaki részéről felmondásra kerül a jogviszony.

Szintén pozitív hatású a bevételek növelésére hogy minden év december hónapban sikerül területet bérbe adni fenyőfa árusítás céljára.

KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS - FELADATCSOPORTOK

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., mint szerződő felek között, 2015.06.15. időpontban létrejött Közszolgáltatási Szerződés az alábbi feladatcsoportokat határozta meg:

- A vásárokról, a piacokról és bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III.13) Kormányrendelet szerint piac üzemeltetése: Az Új Teleki téri Piacot fenntartó Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete által kijelölt, a piac vezetését, annak működtetésével, üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátása, a fenntartó nevében ellátni jogosult.
- termelői piacok üzemeltetése és fenntartása

TAKARÉKOSSÁGI, ÉSSZERŰSÉGI SZEMPONTOK

A tárgykörre vonatkozóan az alábbi, jelentős mértékű takarékosági szempont került megvalósításra:

Az Új Teleki téri Piac számára az üzemeltetési-karbantartási feladatok ellátására havi pénzügyi ellátmányként 400.000 Ft került meghatározásra, amely éves szinten 4.800.000 Ft összeg. A havi elszámolások alapján kimutatható, hogy a 2016. évben a felhasználás mértéke 1.571.150 Ft volt, azaz a felhasználás mértéke nem éri el az összeghatár 30%-át.

Az Új Teleki téri Piac menedzsmenete mindent elkövet azért, hogy a 2017. évi ellátmány felhasználásnak százalékos aránya az ez előző évi számadattal megegyező legyen.

A piac építése során két jelentős mértékű, takarékoságot elősegítő beruházást sikerült megvalósítani: az egyik, hogy a nyilvános és mozgássérült mosdók vízellátása esővíz visszanyerésből történik, a másik, hogy az épület tetején solar panelek kerültek kihelyezésre. Ennek alapján a melegvíz előállításához szükséges energia jelentős része kerül megtakarításra.

Mindkét beruházás jelentősen csökkenti a víz és energia felhasználást, amelyet külső forrásból vesz igénybe az objektum.

BESZERZÉSI-, KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁS

2017. évben a közbeszerzési eljárások alapján megkötött szerződések legtöbbje megszűnik. A szerződések újrakötésének határideje, azaz a szolgáltató partnerekkel az új szerződési időtartam várhatóan 2019. december 31. időpont lesz, amelynek alapján a zavartalan működés biztosítása az elsődleges cél.

Az alábbi szolgáltatások tárgykörében szükséges beszerzési eljárásokat lefolytatni a 2017-es esztendőben:

- Őrzés – védés
- Hő- és füstelvezetők karbantartása, javítása
- Erős- és gyengeáramú rendszerek karbantartása, javítása
- Épületgépészeti rendszerek, napkollektorok karbantartása, javítása
- Szekcionált kapuk karbantartása és javítása
- 19 darab meleg fényű világítótest installációja
- Zsírfogó takarítás

BERUHÁZÁSOK

2017. évben az Új Teleki téri Piac vezetése nem tervezett újabb beruházást.

A következő költségvetési évre viszont ipari takarítógép beruházással tervez a piac menedzsmentje.

DOLOGI KIADÁSOK

KIADÁS TERVEZET	
2017. január 01 – 2017. december 31. között.	
ELMŰ Zrt.	16.800.000 Ft
Fővárosi Vízművek Zrt.	840.000 Ft
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	920.000 Ft
Magyar Telekom Nyrt.	216.000 Ft
IntelliAlarm Zrt.	170.000 Ft
Melde Kft.	190.500 Ft
Tűz és Munkavédelmi Bt.	40.000 Ft
Atalian Global Services Security Kft.	27.000.000 Ft
Fővárosi Közterület-Fenntartó Nonprofit Zrt.	3.100.000 Ft
General Villszer Kft.	400.000 Ft
EuroGate 2000 Kft.	180.000 Ft
FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.	5.400.000 Ft
Abatox Kft.	300.000 Ft
Greenpro Zrt.	90.000 Ft
Adriaterm Kft.	20.000 Ft
ÖSSZESEN:	55.666.500 Ft

ÖSSZEFOGLALÁS

A 2017. év pénzügyi szempontból Az Új Teleki téri Piacra vonatkozóan várhatóan jónak lesz mondható, annak ellenére, hogy az előzetes költségvetési mérleg deficitet mutat.

Amennyiben sikerült további olyan bevételi forrásokat realizálni – külső kipakolás, bérparkoltatás, fenyőfa árusítás, filmforgatás stb. – amelyek a tervszámok kialakításánál nem szerepeltek, a tervezettnél, a megvalósult bevételi oldal összege magasabb lehet.

A közszolgáltatókra fordított kiadásokon való változtatás lehetősége elég szűk teret engedélyez, de a bevételi források további növelése még tartogat lehetőséget.

Az Új Teleki téri Piac 2017-18. évi költségvetésére a legnagyobb hatással a kötelező garantált bérminimum – 430/2016. (XII.15) Kormányrendelet - és a Bérközi belépési díjak fizetési ütemezésének lejárata lesz.

A vásárlói kereslet folyamatos figyelése és a Bérközi szolgáltatás rugalmasság a bevétel emelésének egyik kulcstényezője.

A 2017. év a munkavállalói létszámban is változást hoz létre. A közfoglalkoztatási program megszűnése alapján további 2 fő főállású munkavállalóval fog bővülni a foglalkoztatottak létszáma. Éves szinten közel 5 millió forintos bérjellegű kiadást fog jelenteni.

A piac menedzsmentje mindent el fog követni a pénzügyi egyensúlyosság megtartása érdekében.

IV. INTÉZMÉNYMŰKÖDTETÉS

A JGK. Zrt. Intézményműködtetési szervezeti egység a 2017. első félév folyamán az üzleti tervnek, és az SZMSZ-nek megfelelően látta el feladatait. Fenntartási, épület- és épületgépészeti, valamint karbantartási feladatokat látunk el a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ telephelyein, a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék intézményeiben, a Napraforgó Egyesített Óvoda tagóvodáiban, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyeremjóléti Központ telephelyein (ide tartoznak a JSZSZGYK üzemeltetésében lévő kerületi általános iskolák tálalókonyhái és ebédlői is), és a Józsefvárosi Önkormányzat telephelyein.

Az Önkormányzat hivatali épületében és telephelyein 6.804 m²-en takarítási feladatokat láttunk el napi és ügyeleti rendszerben.

Az Önkormányzat által önként vállalt feladatként biztosítjuk:

- a Vajda Péter általános iskola sportudvarán – téli és tavaszi időszakban – légtartásos sátor működtetését, fenntartását, üzemeltetését,
- a Vajda Péter iskola tanulói részére a reggeli bejutáshoz és a délutáni hazajutáshoz a Vajda Iskolabusz üzemeltetését,
- a VIII. kerületi Általános Iskolák tanári szobáiban a ballonos vízellátást.

A szorgalmi időszakban, a tanítási idő után az intézményekben szabad kapacitásként hasznosítható ebédlők és a Vajda sportsátor bérbeadását is végezzük. Ebből 2017. I. félévben az alábbi bevételek keletkeztek:

- A Vajda Péter Általános Iskola sportsátor bérbeadása **480.000,- Ft**,
- Az iskolák ebédlőinek közgyűlések céljából történt bérbeadásából **170.250,- Ft**.

Az általános iskolákban külön egységként hasznosítható bérlemények bérbeadása:

- A **Németh László Általános Iskola külön bejáratú épületrész** bérbeadásából (GNM Színi tanoda) **899.100,- Ft** bevétel keletkezett,
- A **Losonci Téri Általános Iskola főzőkonyha** bérbeadásából (PENSIO Kft.) **1.190.400,- Ft** bevétel keletkezett.



A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt Intézményműködtetési divíziója karbantartási és egyéb működtetési feladatainak felsorolása:

Karbantartók rendszeres / napi tevékenysége

- sportsátor működtetése, fenntartása, karbantartása,
- karbantartói és szakképzettséget igénylő (festő, vízvezeték szerelő, lakatos, kőműves, villanszerelő, asztalos, burkoló, stb.) javítási – karbantartási munkák elvégzése,
- világítótestek, és villamos szerelvények javítása, cseréje, korszerűsítése, elektromos zárlatok megszüntetése,
- szaniterek szerelvényeinek javítása, cseréje, pótlása, heti szinten duguláselhárítások,
- épületek fém tartozékai, és az épített környezetben lévő fémszerkezetek, zárszerkezetek, fém nyílászárók, kapuk, kerítések, lépcsők, lépcsőkorlátok, külső korlátok, biztonsági rácsok javítása,
- különböző rendeltetésű és szerkezetű fa nyílászárók zárszerkezeteinek karbantartása, javítása, cseréje,
- parketta burkolatok, hajópadló és lambéria burkolatok elkészítése, felület kezelése, műanyag- és szőnyegpadló burkolatok készítése,
- egyszerűbb földmunkák, helyszíni betonozási munkák végzése, falban utólagos nyílások kiváltásának elkészítése, nyílászárók beépítése, falfelületek vakolása, glettelése, előkészítése, festése.

Napi teendők felsorolása a teljesség igénye nélkül:

Az anyagbeszerzések kapcsán – a működési szabályzat szerinti árajánlatok bekérésével – az árajánlatok alapján bírálati dokumentumok készülnek a megrendelések összeállításához, majd a kapcsolódó dokumentumokhoz intézményi felosztók készítése.

Nagyobb volumenű beszerzésekre pályázati, közbeszerzési tender kiírás előkészítése, pályáztatási menet segítése (műszaki tartalom összeállítása, bírálat és szerződés-kötés előkészítése).

A technikai személyzet részére munkaruha, védőruha és védőeszköz pótlásáról való gondoskodás.

NEO, JEB, JSZSZGYK, JGK Zrt., és JÖK-al (továbbiakban: intézmények) közösen az épületek állagmegóvásáról karbantartási ütemtervek készítése, figyelembe véve a takarékoság alapvető szempontjait, és az energiafelhasználás optimalizálását.

Az intézmények által megrendelt anyagok, eszközök felhasználás helyére való szállítása, beépítése, karbantartásáról való gondoskodás.

Szolgáltatási feladatok szervezése (takarítás, karbantartás, szállítás).

Önkormányzat hivatali takarítása, és rendszeres, folyamatos ellenőrzése.

Belső karbantartók folyamatos készenléti állapotának biztosítása.

2017. első félévben megrendelt és elvégzett felújítási, karbantartási munkálatok az intézményekben:

NEO (Napraforgó Egyesített Óvoda) tagóvodáiban:	37 db.
JEB (Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék) intézményeiben:	46 db.
JGK (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.) telephelyein:	83 db.
JÖK (Józsefvárosi Önkormányzat) telephelyein:	40 db.
JSZSZGYK (Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermejkölési Központ) telephelyein:	88 db.

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



V. VÁROSÜZEMELTETÉS

I. Általános bevezetés

A Városüzemeltetési igazgatóság a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-n belül létrehozott igazgatóságaként működött.

Feladat volt a kerületben található terek, parkok és út menti zöld felületek, valamint a fák, fasorok kertészeti szempontú kezelése és fenntartása, valamint az évszakoknak megfelelő többségében évelő, egyényári virágok és cserjék ültetése, illetve fák pótlása.

Ezen túlmenően az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő járdák, utak, illetve terek és parkok szilárd burkolatú felületeinek fenntartása, üzemeltetése tekintetében, kiemelten az úthibák, és kátyúk javítását végezte. Karbantartói tevékenységének keretében szintén ellátta a játszótereken található összes játszóeszköz, valamint a kerület közterületein található utcabútorok üzemeltetési, fenntartási és javítási feladatit.

Leírtakon túl feladata volt az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő közterületek (terek, parkok, utak és járdák stb.) köztisztasági szempontú fenntartása, a közterületeken illegálisan elhelyezett hulladékok összegyűjtése, elszállítása a JGK Zrt. telephelyére, valamint a közterületeken kihelyezett hulladékgyűjtő és kutyapiszok gyűjtő edények rendszeres ürítése.

Az igazgatóság, a korábbi években megújult terek, parkok tekintetében továbbra is kerületőrökkel látott el őrzés-védelmi feladatot, valamint egyes kiemelt terek, parkok esetében térgondnokok alkalmazásával műszaki-technikai felügyeletet is ellátott.

Ezen felül 2017. február hónaptól kezdve a II. János Pál pápa tér kerületőri felügyeletét is elláttuk, a kezdeti időszakban 1 fővel majd május hónaptól 2 fővel.

A Városüzemeltetési igazgatóság 2017. év első felében szerepet vállalt a kerületi szintű közfoglalkoztatás végrehajtásában elsősorban köztisztasági és parkfenntartói munkakörök betöltésével, azonban a 2017. február 28-val megszűnt tartós közfoglalkoztatási programot követően a 2017. március 01.től induló közfoglalkoztatási programban az első félévre eső időszakban csak 4 fő közfoglalkoztatott tevékenységét koordinálta a közfoglalkoztatási iroda. A fentekben részletezett tevékenységi köröket a gazdasági társaságon belül kisebb, nagyobb változtatásokkal a Városüzemeltetési Igazgatóság látja el a jelzett időponttól.

II. Naturáliák bemutatása:

Az igazgatóság munkatársainak feladata volt a kerület közel **196 darab** körút, út és utcájának, valamint a **12 darab** játszóterének és az utcabútorok üzemeltetése, illetve fenntartása és javítása, melynek keretében a félévben **266 db** kátyút javítottunk összességében **169 m²-es** felületen **22 tonna** aszfalt felhasználásával.

Ezen felül a kerület kezelésében lévő összesen **133.197 m²-es** területű **11 darab** tér, **1 darab** park és **2 darab** köz, valamint a további **10 darab** út menti zöld felület kertészeti szempontú fenntartását, üzemeltetését látja el közel **95.277 m²-es** zöld felületen.

Fentiekben részletezett közterületek tekintetében a köztisztasági feladatok teljes ellátását is az igazgatóság kapta meg, mely feladathoz a **13 darab** kutyafuttató fenntartása is megmaradt.

A kerületőri munkakör betöltő munkavállalók a terek – február hónaptól a II. János Pál pápa téren is - őrzését, biztosítását látják el, valamint a gazdasági társaságon belül a városüzemeltetési igazgatóság továbbra is – nagyságrendekkel kevesebb kiközvetített személlyel - szerepet kapott a kerületi közfoglalkoztatás végrehajtásában.

III. Eredmények bemutatása:

- A Városüzemeltetési Igazgatóság a Zrt. igazgatósági tagjainak, illetve igazgatósági elnökének feladatmeghatározása alapján a tervek szerint koordinálta és műszakilag felügyelte az alábbi felújításokat-kivitelezéseket:
- Közterületi fák ültetése: 2017. első félévében, az önkormányzat által meghirdetett "1000 darab fa ültetése 5 félév alatt" program keretében 200 új telepítésű fa elültetésére került sor a kerület különböző közterületein.
Ennek végrehajtás során egyrészt a Kerepesi úti Nemzeti Lovarda területének felújításából adódó és a beruházás területén kivágandó fák pótlása miatt **70 darab új fa** ültetésére került sor.
Ezen felül **további 130 darab új fa** telepítésére is sor került, melynek kivitelezésére a kerületi kompenzációs keretből biztosítottak fedezetet. .
- Virágosztás a kerületben:
2017. évi „Föld napja” alkalmából a kerületi lakosok részére **10.000 + 5.000 darab** egygyári virágok osztására került sor a JGK Zrt. költségvetésének terhére.
- Járdaszakaszok és járdaszegélyek felújítása: A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő járdák tekintetében 2017. év első felében folytatódtak a járdaszakaszok és járdaszegélyek javításának kivitelezései.
Ezt a tevékenységet az értékelt időszakban a városüzemeltetési igazgatóság koordinálásával továbbra is külső gazdasági szereplő bevonásával hajtottuk végre.
- Játszótér-felújítások:
 - a. 2017. május hónapban a Horváth Mihály tér 2014. évben történő felújításakor kihelyezett padok teljes felújítását-festését hajtottuk végre.
 - b. 2017. június hónapban a Teleki téri park játszótéri részén szintén korábban telepített játszóeszközök és fafelületű eszközök felújítást és újrafestését végeztük el.
 - c. 2017. június hónapban szintén végrehajtottuk a Tisztes utcai játszótér homokozójának teljes felújítást, valamint a homokozó területét árnyékoló napvitorlát szereltünk fel. A játszótér területén lévő összes játszóeszköz újrafestését is elvégeztük.

Beruházások:

- Dankó utca 18 szám alatti sportpálya világításának kiépítése. Külső gazdasági szereplővel megkötött szerződés alapján került kialakításra a sportpálya közvilágításának kiépítésére.

- A Horváth Mihály téri világító utcabútor (lámpa) legyártás és telepítése. A téren található lámpa legyártására, szintén külsős gazdasági szereplővel kötött szerződés alapján került sor. A legyártott utcabútor kihelyezésére és beüzemelésére azonban már a városüzemeltetési igazgatóság munkatársainak tevékenységével került sor.

IV. Összesítés:

- A tervezett feladatok, programok minimum feladat csoportonként, úgymint a köztisztasági feladatok, a kerületőrség, valamint a terek parkok, fasorok fenntartása, gondozása közterületi eszközök és tárgyak karbantartása, továbbá az utak, járdák fenntartása, karbantartása csoportonkénti bontásban a kötelező és önként vállalt feladatok tekintetében is megvalósultak. A Városüzemeltetés igazgatóság a hatékonyságot a karbantartási feladatok tekintetében növelni is tudta.
- Kijelenthető, hogy a 2017. év első felére betervezett feladatok összességében megvalósultak.
- A Városüzemeltetési tevékenység feladatellátásának maradéktalan teljesítése érdekében a kertészeti tevékenységen belül a parkfenntartás, fák és fasorok illetve út menti zöld felületek kezelése feladatok végrehajtásában –közbeszerzési eljárás lefolytatását követően - sor került külső gazdasági vállalkozás szolgáltatásának igénybevételére.
- A Városüzemeltetési Igazgatóság tevékenységén belül 2017. első félévében közbeszerzési eljárást nem kezdeményezett.

V. Értékelés

Az értékelt félév tapasztalatai alapján kijelenthető, hogy a Városüzemeltetési igazgatóság által végzett tevékenység hatékonyságát a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. keretein belül stabilizálni tudta.

Elsősorban továbbra is a karbantartási tevékenység ellátásában tudott ez realizálódni, hiszen ezen a területen a legszélesebb spektrumban sikerült a kisebb, azonnali reagálást és mobilitást is igénylő karbantartási feladatok elvégzése.



Jószékvonati Gazdálkodási Kft. 2017. évi tény 2017.06.30. tény ezer forintban

rovat megnevezése	11602 cím lakások, helyiségek elidegenítése		11602 cím lakások, helyiségek elidegenítése	
	önként vállalt felelősség	összesen	önként vállalt felelősség	%
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	80 837	80 837	37 353	46%
irányítási költségek	7 167	7 167	4 522	63%
szolgáltatási díj összesen (nettó)	88 004	88 004	41 875	48%
szolgáltatási díj összesen (bruttó)	111 765	111 765	53 181	48%
létszám 2017. I. félév	8,00	8,00	7,58	95%

Jószékvonati Gazdálkodási Kft. 2017. évi tény

rovat megnevezése	házkészítés (lakartás)		lakásgazdálkodás és bérbecskülés		műszaki		m lakás céljára szolgáló helyiségek bérbead.		társasházi tulajdonosi képviselő		közös képviselő		mindösszesen közös képviselő nélkül		
	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen
	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	115 093	127 643	242 736	193 521	3 022	146 590	103 115	106 217	57 955	1 867	59 822	-19 224	610 761	26 724	637 485
irányítási költségek	32 250	32 250	27 771	27 771	18 813	18 813	15 229	15 229	7 167	1 167	15 229	103 229	103 229	0	103 229
szolgáltatási díj összesen (nettó)	147 343	159 893	215 779	221 301	165 402	169 094	118 344	121 446	65 122	1 867	66 989	-4 095	711 990	26 724	738 714
szolgáltatási díj összesen (bruttó)	187 126	15 939	203 064	281 053	210 064	214 750	150 297	154 237	82 704	2 371	85 076	-5 200	904 228	31 952	936 180
létszám 2017. I. félév	38,53	38,53	38,53	27,45	13,97	13,97	14,33	14,33	8,61	8,61	8,61	15,16	102,89	0,00	102,89
létszám 2017. január 1.	36	36	31	31	21	21	17	17	8	8	8	17	113,00	0	113,00

Jószékvonati Gazdálkodási Kft. 2017.06.30. tény

rovat megnevezése	házkészítés (lakartás)		lakásgazdálkodás és bérbecskülés		műszaki		m lakás céljára szolgáló helyiségek bérbead.		társasházi tulajdonosi képviselő		közös képviselő		mindösszesen közös képviselő nélkül			
	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	
	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	37 081	1 650	38 731	94 628	44 089	1 939	46 028	41 933	1 975	43 908	30 951	1 201	32 152	6 860	245 600	
irányítási költségek	22 614	16 005	38 619	16 005	7 963	8 184	8 184	8 184	4 772	8 184	4 772	4 772	8 679	59 538	59 538	
szolgáltatási díj összesen (nettó)	59 095	1 650	61 345	110 632	52 052	1 939	53 991	50 118	1 975	52 093	35 723	1 201	36 924	15 540	305 138	
szolgáltatási díj összesen (bruttó)	75 812	2 096	77 908	140 503	66 106	2 463	68 569	63 649	2 508	66 158	45 368	1 525	46 894	19 716	387 526	
létszám 2017. I. félév	38,53	38,53	38,53	22,45	13,97	13,97	14,33	14,33	8,61	8,61	8,61	8,61	15,16	102,89	0,00	102,89
létszám 2017. január 1.	36	36	31	31	21	21	17	17	8	8	8	17	113,00	0	114	

Jószékvonati Gazdálkodási Kft. 2017.06.30. % arány

rovat megnevezése	házkészítés (lakartás)		lakásgazdálkodás és bérbecskülés		műszaki		m lakás céljára szolgáló helyiségek bérbead.		társasházi tulajdonosi képviselő		közös képviselő		mindösszesen közös képviselő nélkül		
	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen	kötelező felelősség	önként vállalt felelősség	összesen
	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség	felelősség
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	32%	13%	30%	48%	30%	53%	31%	41%	64%	41%	53%	64%	51%	37%	40%
irányítási költségek	70%	78%	78%	58%	47%	42%	42%	42%	54%	54%	54%	67%	57%	59%	59%
szolgáltatási díj összesen (nettó)	41%	13%	38%	50%	31%	53%	32%	42%	64%	43%	55%	64%	55%	37%	43%
szolgáltatási díj összesen (bruttó)	41%	13%	38%	50%	31%	53%	32%	42%	64%	43%	55%	64%	55%	37%	43%
létszám 2017. I. félév	107%	107%	89%	89%	67%	67%	67%	84%	108%	84%	108%	108%	89%	91%	91%
létszám 2017. január 1.															

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	2017. évi terv						ezer forintban
	11401 cím Parkolás (önkormányzati tulajdonú parkolóhelyekre számolva)			összesen	össz parkolási kg. Terv 2017. év (Fővárosi, más kerületi, önkormányzati)	össz parkolási kg. Terv 2017. év (Fővárosi, más kerületi, önkormányzati)	
	kötelező fea.	önként vállalt fea. Cafeteria, alkalmazottak biztosítása	összesen				
rovat megnevezése							
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	432.208	8.492	440.700	541.475	440.700	100.161	614
irányítási kg. felosztása	41.208	0	41.208	51.938	41.208	10.750	0
szolgáltatási díj összesen (nettó)	473.417	8.492	481.909	593.434	481.909	110.911	614
szolgáltatás díj összesen (bruttó)	601.239	10.785	612.024	753.661	612.024	140.857	780
létszám 2017. I. félév	48,19	0,00	48,19	58	48	12	0
létszám terv 2017. január 1.	46		46				0

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	2017.06.30. tény						ezer forintban
	11401 cím Parkolás (önkormányzati tulajdonú parkolóhelyekre számolva)			összesen	össz parkolási kg. Terv 2017. év (Fővárosi, más kerületi, önkormányzati)	össz parkolási kg. Terv 2017. év (Fővárosi, más kerületi, önkormányzati)	
	kötelező fea.	önként vállalt fea. Cafeteria, alkalmazottak biztosítása	összesen				
rovat megnevezése							
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	161.737	3.997	165.734	230.229	165.734	64.475	0
irányítási kg. felosztása	28.746	0	28.746	28.746	28.746	0	0
szolgáltatási díj összesen (nettó)	190.503	3.997	194.500	258.975	194.500	64.475	0
szolgáltatás díj összesen (bruttó)	241.939	5.076	247.015	328.898	247.015	81.884	0
létszám 2017. I. félév	48,19	0,00	48,19	58	48	12	0
létszám terv 2017. január 1.	46		46				0

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	2017.06.30. arány						ezer forintban
	11401 cím Parkolás (önkormányzati tulajdonú parkolóhelyekre számolva)			összesen	össz parkolási kg. Terv 2017. év (Fővárosi, más kerületi, önkormányzati)	össz parkolási kg. Terv 2017. év (Fővárosi, más kerületi, önkormányzati)	
	kötelező fea.	önként vállalt fea. Cafeteria, alkalmazottak biztosítása	összesen				
rovat megnevezése							
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	37%	47%	38%	43%	38%	64%	0%
irányítási kg. felosztása	70%	70%	70%	55%	70%	0%	0%
szolgáltatási díj összesen (nettó)	40%	47%	40%	44%	40%	58%	0%
szolgáltatás díj összesen (bruttó)	40%	47%	40%	44%	40%	58%	0%
létszám 2017. I. félév	109%		105%	100%	100%	100%	0%
létszám terv 2017. január 1.			0				

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. rovat megnevezése	2017. évi terv				2017.06.30. tény				2017.06.30. % arány			
	11407 cím		ezer forintban		11407 cím		ezer forintban		11407 cím		ezer forintban	
	Új Teleki téri piac kötelező fea.	Üzemeeltetése, östermeiői ideiglenes piacok önként vállalt fea. Cafeteria	összesen	16 804	Új Teleki téri piac kötelező fea.	Üzemeeltetése, östermeiői ideiglenes önként vállalt fea. Cafeteria	összesen	17 649	Új Teleki téri piac kötelező fea.	Üzemeeltetése, östermeiői ideiglenes önként vállalt fea. Cafeteria	összesen	54%
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	34 417	1 555	35 972	16 804	845	17 649	49%	49%	54%	54%	49%	49%
irányítási ktg. felosztása	7 167		7 167	6 168		6 168	86%	86%				86%
szolgáltatási díj összesen (nettó)	41 584	1 555	43 139	22 972	845	23 817	55%	55%	54%	54%	55%	55%
szolgáltatás díj összesen (bruttó)	52 811	1 975	54 786	29 174	1 074	30 248	55%	55%	54%	54%	55%	55%
létszám 2017. I. félév	8		8	10,34		10,34	129%	129%				129%

J. J.

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ
Zrt.

ezer forintban

2017. terv							
rovat megnevezése	Iskolák működtetése 11601-01 cím						közzszolg. összesen
önként vállalt feladatok							
KIADÁS	intézményműködtetés központi költségek	uszoda (hasznosítások tanórai foglalkozáson kívüli, működtetés, fenntartás, karbantartás)	sportsátor (működtetés, fenntartás, szabad kapacitás hasznosítása)	iskolabusz	iskolai egyéb telefonktsz, ballonos víz	iskolai egyéb hasznosítással kapcsolatos tételek (Pensio Losonci + GNM Németh L)	ÖSSZESEN
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	107 408,6	7 021,6	2 193,8	6 508,1	2 868,7	-4 539,0	121 461,7
Központi Irányítás felosztott költsége	25 083,4						25 083,4
KOMPENZÁCIÓ ÖSSZESEN	132 492,0	7 021,6	2 193,8	6 508,1	2 868,7	-4 539,0	146 545,1
létszám 2017. I. félév	32,38						32,38
létszám terv 2017. január 1.	39,0						39,0

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ
Zrt.

ezer forintban

2017.06.30. tény							
rovat megnevezése	Iskolák működtetése 11601-01 cím						közzszolg. összesen
önként vállalt feladatok							
KIADÁS	intézményműködtetés központi költségek	uszoda (hasznosítások tanórai foglalkozáson kívüli, működtetés, fenntartás, karbantartás)	sportsátor (működtetés, fenntartás, szabad kapacitás hasznosítása)	iskolabusz	iskolai egyéb telefonktsz, ballonos víz	iskolai egyéb hasznosítással kapcsolatos tételek (Pensio Losonci + GNM Németh L)	ÖSSZESEN
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	48 285,2	3 887,3	249,5	3 804,9			56 226,9
Központi Irányítás felosztott költsége	13 403,7						13 403,7
KOMPENZÁCIÓ ÖSSZESEN	61 688,9	3 887,3	249,5	3 804,9	0,0	0,0	69 630,7
létszám 2017. I. félév	32,38						32,38
létszám terv 2017. január 1.	39,0						39,0

Józsefvárosi
Gazdálkodási Központ
Zrt.

ezer forintban

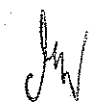
2017.06.30. % arány							
rovat megnevezése	Iskolák működtetése 11601-01 cím						közzszolg. összesen
önként vállalt feladatok							
KIADÁS	intézményműködtetés központi költségek	uszoda (hasznosítások tanórai foglalkozáson kívüli, működtetés, fenntartás, karbantartás)	sportsátor (működtetés, fenntartás, szabad kapacitás hasznosítása)	iskolabusz	iskolai egyéb telefonktsz, ballonos víz	iskolai egyéb hasznosítással kapcsolatos tételek (Pensio Losonci + GNM Németh L)	ÖSSZESEN
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	45%	55%	11%	58%	0%	0%	46%
Központi Irányítás felosztott költsége	53%						53%
KOMPENZÁCIÓ ÖSSZESEN	47%	55%	11%	58%	0%	0%	48%
létszám 2017. I. félév	83%						83%

JW

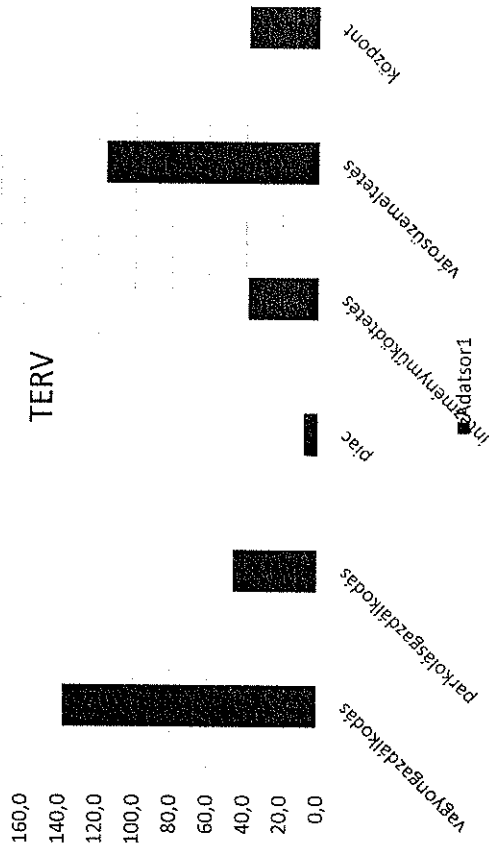
Jászvárosi Gazdálkodási Képzési Zrt. évi beszámolója	2017. évi érvény										összesen		
	tervezett	valósított	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott
KÖTELEZŐ FEJELTÉSEK	147 313	3 217	170 910	39 538	25 703	3 453	79 226	19 339	215 569	118 122	4 990	480 064	147 030
ÖSSZESEN	7 167	3 284	10 150	3 284	10 150	3 284	77 668	3 050	21 668	31 146	3 050	44 128	19 779
ÉRTELMEZŐ FEJELTÉSEK	174 879	5 905	180 781	42 821	86 533	4 140	90 893	239 869	251 257	153 268	4 990	544 202	197 769
ÖSSZESEN	8 25	2 00	10 25	3 08	8 25	1 08	10 25	41 93	43 37	33 71	41 93	62 60	38 71
Megjegyzés: a 2017. évi érvény	8	3	11	4	13	1	13	38	51	37	38	77	44

Jászvárosi Gazdálkodási Képzési Zrt. évi beszámolója	2017.06.30. ÉVNY										összesen		
	tervezett	valósított	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott
KÖTELEZŐ FEJELTÉSEK	68 003	637	69 231	519	21 372	968	23 339	106 272	110 373	57 355	-	106 296	63 027
ÖSSZESEN	4 254	1 27	4 221	1 27	5 739	3 947	3 947	23 850	24 099	19 512	-	25 536	20 711
ÉRTELMEZŐ FEJELTÉSEK	73 556	799	74 356	1 742	23 112	1 169	20 280	130 122	135 067	76 867	-	232 532	83 779
ÖSSZESEN	8 25	2 00	10 25	3 08	12 2	1 08	10 25	41 93	43 37	33 71	-	62 60	38 71
Megjegyzés: a 2017. évi érvény	8	3	11	4	13	1	13	44	51	37	-	77	44

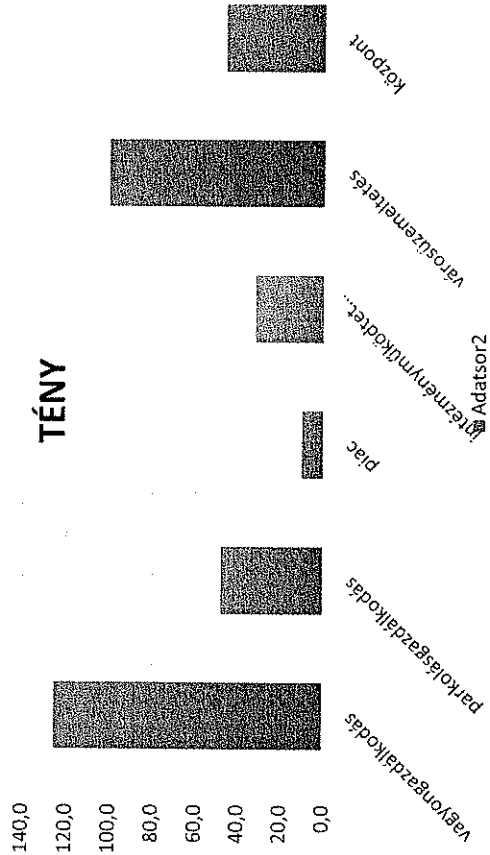
Jászvárosi Gazdálkodási Képzési Zrt. évi beszámolója	2017.06.30. % ÉVNY										összesen		
	tervezett	valósított	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott	előirányozott
KÖTELEZŐ FEJELTÉSEK	41%	20%	41%	17%	38%	3%	28%	51%	51%	49%	0%	41%	43%
ÖSSZESEN	6%	6%	6%	33%	37%	51%	51%	50%	54%	59%	0%	52%	54%
ÉRTELMEZŐ FEJELTÉSEK	47%	18%	41%	4%	37%	23%	31%	45%	49%	51%	0%	47%	45%
ÖSSZESEN	100%	67%	92%	25%	82%	100%	84%	85%	85%	91%	0%	87%	87%



	terv
vagyongazdálkodás	138,0
parkolásgazdálkodás	46,0
piac	8,0
intézményműködtetés	39,0
városüzemeltetés	116,0
központ	39,0



	tény
vagyongazdálkodás	125,6
parkolásgazdálkodás	48,2
piac	10,3
intézményműködtetés	32,4
városüzemeltetés	101,3
központ	47,0



JW

Megnevezés	összesen	Központi felosztott	összes költség	kompenzáció	eredmény	2017 évi komp előleg	2016.évről nyitó előleg különbözet	2017.évi komp előleg különbözet	Összesen visszatulandó 2017.06.30
Vagyongazdálkodás összesen	-	-	-	356 860 142	356 860 142	- 409 270 184	-	52 410 042	- 52 410 042
Parkolás összesen	-	-	-	194 499 671	194 499 671	- 239 064 528	-	44 564 857	- 44 564 857
Parkolás beruházás gk	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JJK összesen	-	-	-	69 630 653	69 630 653	- 71 903 496	30 888 214	2 272 843	33 161 057
JVSZ összesen	-	-	-	316 310 641	316 310 641	- 352 732 315	119 583 125	36 421 674	156 004 799
Piac összesen	-	-	-	23 817 449	23 817 449	- 21 569 292	-	2 248 157	2 248 157
Nem felosztott központi költség	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				861 118 557	861 118 557	- 1 094 539 815	150 471 339	133 421 258	283 892 597
							2016. évi elszámolás időközben átutalva		
társasházi tulajdonosi képviselet	32 152 077	4 772 130	36 924 207						
nem lakáscélú helyiségek bérbeadása lakásgazdálkodás/bérbeadás	43 908 465 94 627 737	8 184 203 16 004 531	52 092 668 110 632 268						
Házkezelő csoport	38 731 015	22 613 932	61 344 946						
műszaki feladatok összesen	46 027 745 255 447 038	7 963 492 59 538 288	53 991 237 314 985 327	314 985 327					
társasházi közös képviselet (piaci)	6 860 474	8 679 312	15 539 786		15 539 786				
lakások és helyiségek elidegenítése	37 353 223	4 521 593	41 874 816	41 874 816					
Vagyongazdálkodás összesen	299 660 735	72 739 193	372 399 929	356 860 142					
13401 cím Parkolás (önkormányzati tulajdonú parkolóhelyekre számolva)	165 753 552	28 746 119	194 499 671	194 499 671					
Fővárosi,más kerületi, önkormányzati	1 057 199		1 057 199		1 057 199				
Parkolás összesen	164 696 354	28 746 119	193 442 472	194 499 671					
JJK központ uszoda sportsátor iskolabusz	48 285 205 3 887 314 249 495 3 804 920	13 403 720	61 688 925 3 887 314 249 495 3 804 920	69 630 653					
JJK összesen	56 226 933	13 403 720	69 630 653	69 630 653					
hivatali takarítók Önkormányzati karbantartás	1 434 162 343		1 434 162 343		1 434 162 343				
JJK összesen	57 661 438	13 403 720	71 065 158	69 630 653					
terek, parkok, fasorok, közösségi kertek fenntartása, gondozása, közfoglaltatás	69 434 334 548 521	4 921 259 1 193 033	74 355 593 1 741 553						
utak, járdák fenntartása, karbantartása, biztonsági feladatok Kerületőrség 28/2014 Fakataszter	22 338 884 110 376 812 57 354 642	5 941 302 24 689 808 19 512 047	28 280 186 135 066 620 76 866 689						
JVSZ összesen	260 053 192	56 257 449	316 310 641	316 310 641					
letmentő pont VSZ Polgármesteri Hivatal megb VSZ központ VSZ mindösszesen	0 3 887 314 249 495 260 053 192		0 3 887 314 249 495 316 310 641	0					
Teleki téri piac üzemeltetése	17 649 470	6 167 978	23 817 449	23 817 449					
Jem felosztott központi költség	772 764		772 764	772 764	772 764				
	800 493 953	177 314 460	977 808 413	961 118 557					
	800 493 953	177 314 460	977 808 413						
Eredmény (vesztesség!!!) különbözet			16 689 856		16 689 856				

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. rovat megnevezése	11407 cím 2017. évi terv			megjegyzés
	ezer forintban			
	Új Teleki téri piac üzemeltetése, őstermelői ideiglenes piacok üzemeltetése, működtetése			
KIADÁS	kötelező fea.	önként vállalt fea. Cafeteria	összesen	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK			0,0	
Személyi juttatás	35 580,7	1 943,8	37 524,5	
- alkalmazottak bére	25 810,7	1 445,0	27 255,7	
- megbízási szerződés keretében megbízási díjak	3 240,0		3 240,0	
Munkaadót terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	6 530,0	498,8	7 028,8	
Dologi kiadások	2 649,6	0,0	2 649,6	
- adók, befizetések			0,0	
- őstermelői piacok közüzemi díjai	363,4		363,4	
- őstermelői piaccal kapcsolatos szolgáltatások, karbantartások	813,2		813,2	
- telefon ktg.	375,0		375,0	
- beszerzések	1 098,0		1 098,0	
MŰKÖDÉSI KIADÁSOK ÖSSZESEN:	38 230,3	1 943,8	40 174,1	
FELHALMOZÁSI KIADÁSOK			0,0	
Beruházások			0,0	
Felújítások			0,0	
FELHALMOZÁSI KIADÁSOK ÖSSZESEN	0,0	0,0	0,0	
KIADÁSOK ÖSSZESEN	38 230,3	1 943,8	40 174,1	
BEVÉTELEK			0,0	
MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			0,0	
szolgáltatási szerződés keretén belül működési bevételek (őstermelői piacok esetében, megtérült költségek, stb.)			0,0	itt nem lehet bevételek, önkormányzati számlára fizetendő
MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK ÖSSZESEN	0,0	0,0	0,0	
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	0,0	0,0	0,0	
KOMPENZÁCIÓ IGÉNY	38 230,3	1 943,8	40 174,1	
irányítási ktg. felosztása	8 958,4		8 958,4	
szolgáltatási díj összesen (nettó)	47 188,7	1 943,8	49 132,5	
szolgáltatás díj összesen (bruttó)	59 929,6	2 468,6	62 398,2	
létszám 2017. január 1.	10		10,0	
létszám 2016. január 1.	7		7,0	
1 főre jutó cafeteria			194,35	
kormányzati funkció			047120	
naturáliák:				
- őstermelői piacok száma			1	
- őstermelői piacok éves működési napok száma			49	
- őstermelői piacok nyitvatartása			08,00 - 13,00	
- őstermelői piacok asztalok bruttó bevétel összege/nap			836,92	
üzletek száma			43	
működő üzletek száma			40	

féléves elszámolás alapján átcsoportosítás

7 118,5

493,8

7 612,3

JW

