Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kovács Ottó István az igazgatóság elnöke	
A képviselő-testületi ülés tervezett időpontja: 2020. június 25.	..... sz. napirend
Tárgy: Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt 2019. évi közszolgáltatási beszámolójának elfogadására	
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. KÉSZÍTETTE: LÁNG GÁBORNÉ GAZDASÁGI IGAZGATÓ PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: JOGI KONTROLL: BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	x
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	x
Városüzemeltetési Bizottság	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	-
Határozati javaslat: A **Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság, illetve a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság** javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a 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 2019. év vonatkozásában 2019. január 7-én kerültek aláírásra, és 2019. 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.

ÉRKEZETT
2020 JÚN 17.

A Zrt. elkészítette a 2019. évre vonatkozó beszámolót, amely a számszaki adatok mellett a feladatok részletes elemzését is tartalmazza, feladatcsoportonként külön, a mellékletek szerint:

1. számú melléklet: szöveges beszámoló

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Felügyelő Bizottsága 2020. évi 3. rendes ülésén tárgyalta az éves beszámolót és 12/2020. (V. 28.) számú döntésével elfogadta azt. A Felügyelő Bizottság döntését az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

II. A beterjesztés indoka

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt a közszolgáltatási feladatok ellátásáról, a kompenzáció felhasználásáról – a szerződései alapján – beszámolni köteles, a beszámoló elfogadására - a Jogszabályi környezetben foglaltak alapján – a Tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Zrt. 2019. évre vonatkozó közszolgáltatási beszámolójának elfogadása, valamint a 2019. éves kompenzáció elszámolásának elfogadása.

közszolgáltatási szerződés megnevezése	**önk. ktv. címrend**	**kompenzáció tervszáma e Ft**	**át nem utalt kompenzáció összege e Ft**	**külön támogatási szerződésben elszámolva**	**kompenzáció elszámolt összege e Ft**	**visszafizetendő kompenzáció összege e Ft**	**átutalandó kompenzáció összege e Ft**
Vagyongazdálkodás, lakóházüzemeltetés	11602	1.276.577,4	31.325,6		1.136.511,0	140.066,4	108.740,8
Intézményműködtetés	11601-01	141.724,2	23.398,8		106.221,0	35.503,2	12.104,4
Új Teleki téri Piac	11407	73.201,6			74.488,4	-1.286,8	-1.286,8
Városüzemeltetés	11601-03	1.245.729,3		*16.372,8	1.091.206,8	138.149,7	138.149,7
Városüzemeltetés (Életmentő Pontra jutó kompenzáció 2019. (elszámolása 2020-ban)	11601-03	8.272,7			Elszámolása a 2020. évi kompenzá-cióban		
Városüzemeltetés (Életmentő Pontra jutó kompenzáció (2018. pénzmaradvány)	11601-03	5.784,6			6.585,6	-801,0	-801,0
Parkolás	11401	808.918,2			721.097,4	87.820,8	87.820,8
összesen		**3.560.208,0**	**54.724,4**	**16.372,8**	**3.136.110,2**	**399.452,3**	**344.727,9**

*A 16.372,8e Ft összegű kompenzációt (Práter u. 56. sétány beruházás) még 2018. évre kapta a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, a beruházás még 2018. év folyamán elvégzésre is került, azonban az elszámolásra – a VPB 11/2019.(I.14.) számú határozata alapján csak 2019. évben került sor, ezért az összeget a tárgyévi kompenzációban szükséges figyelembe venni.

Az elszámolás alapján a teljes összeg – 2020. május 7-én – visszautalásra került az Önkormányzat bankszámlájára.

A 2020. évi költségvetésben 312.800,0 ezer Ft került tervezésre 2019. évi kompenzáció visszafizetése címen. A ténylegesen visszafizetendő kompenzáció összege 86.652,3 ezer Ft-tal több, mint a tervezett előirányzat, mely többletbevételt jelent a 2020. évi költségvetésben. A többletbevételből a befizetendő áfa összege 10.648,0 ezer Ft.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012.(XII.13.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban Vagyonrendelet) 49 §. (3) bekezdése alapján tárgyi döntés a **Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság** hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014.(XI.06.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 31. §. (4.1.1.) pontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt

az önkormányzati érdekeltségű gazdasági társaságok számviteli törvény szerinti éves beszámoló elfogadásáról, az üzleti terv elfogadásáról, amennyiben az előzetes üzleti tervhez képest fedezetet nem igényel;

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése alapján a Képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, melyet bármikor visszavonhat. Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület az átruházott hatáskör gyakorlását bármikor indoklás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

Fenti rendelkezés alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának hatáskörét a Képviselő-testület magához vonja és dönt tárgyi ügyben.

Mellékletek:

1. számú melléklet: szöveges beszámoló
2. számú melléklet: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt 2020. május 28-án megtartásra került Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvi kivonata

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének …./2020. (VI.25.) számú határozata

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése, valamint az SZMSZ 31. § (1) bekezdése alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt 2019. évre vonatkozó éves jelentését a közszolgáltatási szerződés keretében ellátott feladatokról, a kompenzáció felhasználásáról, valamint annak elszámolásáról elfogadja.

Felelős: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt igazgatóságának elnöke
Határidő: 2020. június 25.

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

Budapest, 2020. június 10.

Kovács Ottó István
az igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

ÉVES JELENTÉS
A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2019. évi közszolgáltatási feladatellátásáról

I. Általános bevezetés:

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2015.07.01-én kezdte meg működését, a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. általános 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-üzemeltetési feladatok.

2016. január 1-től a vagyongazdálkodási feladatkör és a Teleki téri piac üzemeltetésére vonatkozó feladatkör is bekerült a közszolgáltatási feladatok közé, ezen túlmenően még néhány olyan feladat marad, amelyet nem közszolgáltatásként végez a Zrt. Ezek közé tartozik a társasházi közös képviseleti feladat, melyet piaci szolgáltatásként végez a cég, valamint a Polgármesteri Hivatal székhelyének és telephelyeinek takarítása.
Feladatváltozás 2019-ben nem volt.
A közszolgáltatási szerződések alapján előirányzott tervet és a kompenzáció felhasználást a mellékelt táblázatok mutatják.

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 az adott területek költségei között jelennek meg.

II. Naturáliák bemutatása

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

A 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, emiatt a központi költségek aránya is meglehetősen magas.
A munkabérek 2016. októbertől rendezésre és egységesítésre kerültek, az azonos munkakörben dolgozók bére nagyjából azonos szinten került megállapításra. A tárgyév folyamán május 1-től került sor általános béremelésre 8%-os mértékben, ez azonban nem volt elegendő arra, hogy a piaci béreket lekövessük. Az év eleji minimálbér és garantált bérminimum változás hatásait próbáltuk lekövetni, azonban az átlagbérek így is jelentősen az országos átlag alatt vannak. A munkaerőhiány, a magas szakmai elvárások és az alacsony bérek rendkívül magas fluktuációt okoznak, a 2019. évi átlagos állományi létszám 334,48 fő volt, míg egész évben összesen 149 fő munkaviszonya szűnt meg a cégnél (közfoglalkoztatottak, alkalmi munkavállalók nélkül).

Az igazgatók bére 2 részből áll és a polgármesteri bérhez kötött, az egyik rész munkabér, a másik pedig az igazgatói megbízáshoz kötött megbízási díj, ezen felül 15%-os költségtérítést és vezetői cafeteriát kapnak, egyéb juttatásuk nincs.
Az átlagbér a Zrt.-nél 2019. december 31-ével bruttó 257.800,-Ft volt (amely tartalmazza a vezetők és dolgozók, teljes és részmunkaidősek bérét is).
A cafeteria összege az igazgatóság tagjai és a vezetők (irodavezetői szint és attól felfelé) esetében éves bruttó 330.000,-Ft-ban van megállapítva, dolgozói szinten pedig éves bruttó 175.000,- Ft (részmunkaidősök esetében a munkaidő arányában).
Egyéb juttatásként a dolgozók részére megtérítjük a jogszabályban kötelezően előírt munkába járási költségeket, illetve – ha azt az adott munkakör indokolja – a helyi bérlet költségét.
Ezen felül a kisgyermekes dolgozók részére beiskolázási utalványt vásárolunk, ez azonban csak az általános iskolai tanulmányokat folytató gyermekek után vehető igénybe, és csak azon dolgozóknak jár, akiknek bére nem éri el a bruttó 250.000,-Ft-ot.

III. Eredmények bemutatása

A 2019. évi gazdálkodás eredményeként – a Teleki téri Piac kivételével – minden területen viszonylag jelentős összegű megtakarítást értünk el.

1. Vagyongazdálkodás: a műszaki terület 2019. évi előirányzata nettó 264.649,35e Ft volt, míg összesen nettó 233.958,37e Ft összeg volt az összes felhasznált kompenzáció. A bérköltség csak kisebb mértékben maradt az előirányzat alatt, a jelentősebb megtakarítás a dologi költségek – azon belül a vásárolt szolgáltatások – területén volt. A kisebb összegű felhasználás oka, hogy a tervben még jelentősebb összegű kiadást terveztünk a MOrczy programmal kapcsolatos szakértői díjakra, azonban végül ennek nagy részét saját dolgozóinkkal (célfeladatokkal) oldottuk meg.
   A háztakarítási feladatkörben kisebb mértékben (nettó 1.810,2e Ft-tal meghaladtuk az előirányzatot, a nettó 151.420,56e Ft összegű előirányzathoz képest összesen nettó 153.230,73e Ft összegű kompenzációt használtunk fel. A túllépés oka, hogy a háztakarításra jutó központi költségek magasabb összegben realizálódtak, mint a tervezetben.
   A lakásgazdálkodási területen a tervezetben nettó 270.453,13e Ft volt, míg összesen nettó 268.543,0e Ft összegű kompenzáció került felhasználásra. A megtakarítás, nettó 1.910,1e Ft nem jelentős, megfelel a tervezetnek.
   A helyiséggazdálkodási területen ennél jóval jelentősebb (összesen nettó 30.815,7e Ft összegű) megtakarítást realizáltunk, mivel a tervezetben nettó 128.668,7e Ft összegű kompenzációt terveztünk, de ebből csak nettó 97.853,0e Ft került felhasználásra. Sajnos e területen is a létszámhiány okozta a fő problémát, az átlagosnál is magasabb fluktuáció miatt az egész év folyamán nem tudtuk feltölteni az állományt, volt olyan időszak, amikor más területről kellett átirányítani néhány dolgozót annak érdekében, hogy a terület el tudja látni a szükséges feladatait!
   Elidegenítés: A tervezett nettó 91.955,45e Ft összegű előirányzathoz képest összesen nettó 76.635,0e Ft összegű kompenzációt számláztunk az év folyamán. A megtakarítás (nettó 15.320,4e Ft) fő oka itt is a személyi jellegű ráfordítások területén volt.
   A társasházi tulajdonosi képviselet területén is viszonylag magas volt a túlkompenzáció: a tervezett nettó 98.031,8e Ft összegű kompenzációból csak nettó 64.670,3e Ft összeg fogyott el. A létszámhiány ugyan itt nem volt kiemelkedő egyetlen időszakban sem, azonban az egész évben folyamatos. A másik ok, hogy a tervezetben még a tulajdonosi képviselethez volt tervezve a társasház alapítások műszaki előkészítésével megbízott kolléga bérköltsége, azonban a munkakör az év folyamán csak néhány hónapig volt betöltve, illetve később átkerült az elidegenítési tevékenységhez.

Fentiek alapján a vagyongazdálkodási területen – a területre előirányzott bevételek túlteljesítése mellett - összesen 110.288,5e Ft + ÁFA összegű megtakarítást értünk el az év folyamán.

2. Parkolás: a 2019. évi tervezetben összesen nettó 646.534,1e Ft összegű költségeket terveztünk (amelyből nettó 9.590,6e Ft végül nem került átutalásra, a közszolgáltatási szerződésünk módosításának elmaradása miatt), azonban ehhez képest mindösszesen nettó 567.793,2 e Ft összegű kompenzációt használtunk fel. A létszámhiány ezen a területen is kiemelten érvényesült az egész év folyamán, azonban ennek ellenére sikerült a bevételi tervet csaknem 100M Ft-tal magasabb összegben teljesíteni a tervezettnél!
3. Teleki téri piac: Ez az egyetlen terület, ahol a tervezett összeget kis mértékben meghaladta a tény, összesen nettó 57.639,0e Ft összegű kompenzációt terveztünk, ezzel szemben nettó 58.652,2e Ft összeget használtunk fel. Ennek oka, hogy itt a költségek csak egy kisebb részét (a személyi állományhoz kapcsolódó költségek) tervezzük a szolgáltatási díjak között, a magasabb összeget költségtérítésként (ezzel nem számolunk el, hanem a felmerülést követően azonnal továbbszámlázzuk az Önkormányzat felé), így nehezebben tervezhető.
4. Városüzemeltetés: Ezen a területen volt relatív a legkiemelkedőbb a költségmegatakarítás, a tervezetben összesen bruttó 1.254.002e Ft összegű kompenzáció szerepelt, ehhez képest 1.097.792,3e Ft összegű támogatást használtunk fel. Ehhez hozzákalkulálva a külön támogatás alapján elszámolt és az Önkormányzat részére aktiválásra átadott beruházást (Práter u. 56. sétány zöldfelület felújítása 16.372,8e Ft), valamint az Életmentő Pont elszámolását (2018. évről maradt 5.784,6e Ft, 2018-19. évben felhasználásra került 6.585,6e Ft), összesen bruttó 137.348,7e Ft volt az éves megtakarításunk. A megtakarítás fő oka itt is a tartósan nem feltöltött személyi állomány költségeire vezethető vissza, emellett év közben került átcsoportosításra az előirányzatnak mintegy ¼ része (összesen bruttó 310.435e Ft), melyet nem egészen tudtunk felhasználni, mivel a plusz kompenzációval csak az év egy részében gazdálkodhattunk.
   A 2019. évi kompenzációból pénzmaradványként kezelünk bruttó 8.272,7e Ft összeget, a 2019-2020. téli Életmentő Pont üzemeltetésére, a költségek elszámolása 2021-ben történik meg.
5. Intézményműködtetés: A 2019. évi kompenzáció előirányzata összesen bruttó 141.724,2e Ft volt, az év folyamán pedig bruttó 106.220,9e Ft került felhasználásra a költségekre. Mivel 2 havi kompenzáció (összesen bruttó 23.398,8e Ft) nem került átutalásra az Önkormányzat részéről, az elszámolásnál összesen bruttó 12.104,4e Ft került visszautalásra. A karbantartói állomány itt is létszámhiánnyal küzdött az egész év folyamán, a bevételi előirányzatot (sportsátor hasznosítás, iskolai egyéb hasznosítások) és az igényelt karbantartási feladatokat azonban itt is sikerült maradéktalanul teljesíteni.

Az elszámolások eredményeként az éves kompenzációs számlákat elkészítettük és benyújtottuk az Önkormányzat felé, illetve az elszámolt, összesen bruttó 344.728.033-Ft összeg átutalásra is került 2020. május 7-én az Önkormányzat bankszámlájára.
A gazdasági társaság vezetősége 2019. november 7-től változott, az új vezetőség áttekintette a társaság teljes működését, gazdálkodását, és az ennek alapján végrehajtott munka – és megbízási – vállalkozási szerződés módosítások – megszűntetések eredményeként jelentős megtakarítást realizált.

IV. Értékelés és várható adatok prognosztizálása

A feladatellátás jelenlegi költséghatékony működtetését igyekszünk továbbra is megőrizni. Látni kell azonban, hogy a minimálbérek jelentős változása, a konjunktúra hatására főként a műszaki, de már szinte minden területen fellépő humánerőforrás-hiány, a pozitív piaci változások alapján erősödő gazdaság nem teszik lehetővé a további, hasonlóan jelentős megtakarítások realizálását

V. Következő évre vonatkozó üzleti terv előirányzat

A társaság tárgyévi üzleti tervét a hatáskörrel rendelkező Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a későbbiekben fogadja el, a tárgyévi közszolgáltatási szerződéseink, illetve azok alapját képező költségtervek pedig a Képviselő-testület 39/2020.(II.27.) számú határozatában kerültek elfogadásra.

8

VI. Részletes beszámoló az éves közszolgáltatási feladatokról

VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓ

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI CSOPORT

A Lakásgazdálkodási Iroda 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
- felmondással érintett lakások ismételt bérbeadása
- bérbeadói felmondással érintett lakás használatba adása
- bérleti jogviszony folytatásának elismerése, megtagadása
- bérlőtársi jogviszony keletkezése, megszűntetése:
    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 ügyintézése
- lakbér megállapítása
    a) a szociális helyzet alapján fizetendő szociális lakbér megállapítása
    b) költségelvű lakbér megállapítása
    c) piaci alapú lakbér megállapítása
- jogcím nélküli lakáshasználók felé a használati díj megállapítása
- minőségi cserék – bizottsági döntés alapján – teljes körű ügyintézése
- a lakások paraméterváltozása miatt a bérleti szerződések módosítása
- névváltozások miatt a bérleti szerződések módosítása
- a benyújtott lakásbővítési (csatolási) kérelmek teljes körű ügyintézése (előterjesztés készítése, bizottsági döntés alapján a Lakásbérleti Előszerződés megkötése, a műszaki csatolást követően végleges Lakásbérleti Szerződés megkötése)
- a rehabilitációs területeken bérlői kihelyezések ügyintézése
- a bontandó épületekből bérlői kihelyezések ügyintézése
- a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ – Családtámogatási Iroda felé – heti rendszerességgel – információszolgáltatás, a hátralékos ügyfelekkel kapcsolatban
- bérbeadói hozzájárulások meghozása, bérleti szerződések megkötése
- megüresedett lakások nyilvántartása
- az adatváltozások rögzítése, nyilvántartások vezetése
- ügyfélfogadás

A Lakásgazdálkodási Iroda 2019. évi összesítője:

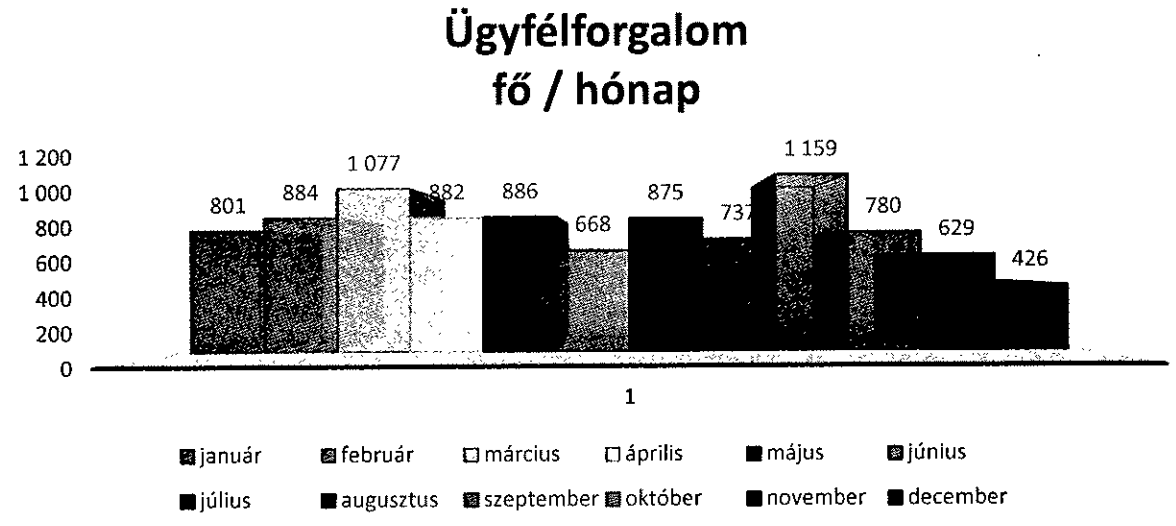
A tárgyévben mindösszesen 656 db különböző szerződés, egyéb bérbeadói nyilatkozat és megállapodás került elkészítésre, amelyek lebontva típusok szerint az alábbiak szerint oszlanak meg:

	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév	IV. negyedév	Összesen
Bérbeadói nyilatkozat	52	49	74	24	**199**
Bérleti szerződés	132	84	118	103	**437**
Használati megállapodás	1	2	2	1	**6**
Megállapodás	1	3	8	2	**14**
Mindösszesen:	**186**	**138**	**202**	**130**	**656**

Előterjesztések készítése számszerűsítve a bizottságok, illetve a Képviselő-testület felé:

	Összes Előterjesztés (darabszám)
Emberi Erőforrás Bizottság	0
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	1
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	7
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	94
Képviselő-testület	0
Mindösszesen:	**102**

Ügyfélforgalom:
A Lakásgazdálkodási Iroda a tárgyévben mindösszesen 9.804 ügyfelet fogadott, mely havi lebontásban az alábbi diagramon van részletezve:



PÁLYÁZATOK

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **2019. évben** az alábbi bérlakás pályázatok kiírásáról döntött:

- 2019. március 20. – 2019. április 18. között, **„LNR-ID/2019."** típusú nyílt pályázatot írt ki, a pályázat benyújtásakor 55. évüket betöltött, lakással nem rendelkező egyedülálló személyek részére.

A bérlakás pályázat érvényes volt, melyre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 769/2019. (VII.08.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.

- 2019. szeptember 16. – 2019. október 18. között, **„LNR-E/2019."** típusú nyílt pályázatot írt ki, a pályázat benyújtásakor 45. évüket be nem töltött, gyermektelen egyedülálló, lakással nem rendelkező személyek részére.

A bérlakás pályázat érvényes volt, melyre a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 18/2019. (XII.17.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.

- 2019. szeptember 16. – 2019. november 15. között, **„LNR-FH/2019."** típusú nyílt pályázatot írt ki, a pályázat benyújtásakor 40. évüket be nem töltött, házastársi kapcsolatban élő, egy vagy két gyermeket nevelő, lakással nem rendelkező személyek részére.

A bérlakás pályázat érvényes volt, melyre a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 16/2020. (II.11.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.

- 2019. szeptember 16. – 2020. január 10. között, **„LNR-EGY/2019."** típusú nyílt pályázatot írt ki, a pályázat benyújtásakor 45. évüket be nem töltött, egyedülálló, egy vagy két gyermekét egyedül nevelő, lakással nem rendelkező személyek részére.

A bérlakás pályázat eredményéről a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság még nem döntött.

KÖZSZOLGÁLATI LAKÁSOK

Fővárosi viszonylatban a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) rendelkezik szinte a legjelentősebb lakásállománnyal (összesen 4.375 db.). Az Önkormányzat egyik kiemelt lakásgazdálkodási feladata a kerületi polgárok lakhatásában való segítségnyújtás, ugyanakkor a lakásállomány karbantartása, műszaki állapotának megtartása, illetve javítása.

Az Önkormányzat messzemenőkig törekszik arra, hogy valamennyi kötelező önkormányzati feladatot magas színvonalon lásson el, köztük a kötelező közszolgáltatások lakosság részére történő biztosítását is. Erre nyújt garanciát az Önkormányzat hivatali állománya, intézményrendszere, gazdasági társaságai, illetve valamennyi dolgozó elhivatott munkavégzése, ezért az Önkormányzat segíteni kívánta a kerületi közigazgatásban, az egészségügyben, valamint a rendvédelmi szervek alkalmazásában álló dolgozók lakhatási- és életkörülményeit.

Mindezek figyelembevételével – a közszolgálati célú bérbeadás iránt mutatkozó dolgozói igényekre tekintettel – a hivatali, az intézményi- és gazdasági társasági vezetők által tett

jelzések alapján, 2015. óta több alkalommal is úgy döntött a Képviselő-testület, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló üres, hasznosítható lakásai közül közszolgálati célú bérbeadásra lakásokat jelöl ki.

A Képviselő-testület a 205/2015. (IX.17.) számú határozatában összesen 150 darab lakás e célra történő kijelöléséről döntött, amelyek közül 70 darab lakás közszolgálati jellege egy későbbi döntéssel törlésre került. A 32/2018. (V.03.) számú határozatban 51 darab, míg a 68/2018. (X.04.) számú határozatban mindösszesen 60 darab lakás került kijelölésre. Az utóbbi döntéssel kijelölt 60 lakás közül – az épület tervezett kiürítése okán – 1 darab lakás közszolgálati jellege a későbbiekben törlésre került, majd a 44/2019. (II.21.) számú határozattal további 37 darab és 110/2019. (VII.04.) számú határozattal további 1 darab lakás került közszolgálati célú bérbeadásra kijelölésre.

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület a 61/2019. (IV.30.) számú határozatával elfogadta a Józsefvárosi Szakorvosi Életpályamodellt, egyúttal elfogadta a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2019. (IV.30.) önkormányzati rendeletét, amely alapján a Képviselő-testület a közszolgálati célú lakásokra vonatkozó kijelölés jogát az Önkormányzat által fenntartott egészségügyi szakellátást biztosító intézmény esetében a hatáskörrel rendelkező bizottságra ruházta át, így a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1023/2019. (IX.09.) számú határozatában a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ dolgozói részére további 7 darab lakást jelölt ki.

Összesen 306 darab lakás közszolgálati célra történő kijelölésére került sor, amelyek közül 71 darab lakás közszolgálati jellege törlésre került. A fennmaradó 235 darab lakásból 175 darab lakás bérbeadással hasznosításra került, míg 60 darab lakás esetében bérbeadásra nem került sor.

Összességében megállapítható, hogy a közszolgálati lakáspályázat a célját elérte, mert segítette a lakással nem rendelkező, kerületünkben dolgozó köztisztviselők és közalkalmazottak, az Önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményekkel munkajogi vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban állók, az Önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságának a dolgozóit, valamint az Önkormányzat területén ellátási kötelezettséggel tevékenykedő gyermek-, felnőtt háziorvosok és védőnők, valamint a rendvédelmi szervek alkalmasában álló személye, illetve a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ által a kerületben fenntartott általános iskola pedagógusai lakhatási helyzetének megoldását, életkörülményeinek javítását.

Tény ugyanakkor, hogy a munkaszerződésen kívüli – egyéb feltétel nélküli – bérbeadás fenntartása nem indokolt.

Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat szándékai szerint a lakások bérbeadása terén az eddigiektől eltérő szempontok alapján kívánja majd a pályázati rendszert kialakítani és ennek elősegítéséhez a teljes hasznosítható lakásállományra szükség lesz, a közszolgálati célra kijelölt, de közszolgálati célú pályázat keretében nem hasznosított lakások vonatkozásában – azok további hasznosítását illetően – döntéseket szükséges majd hozni. A fel nem használt lakások közszolgálati kijelölésének megszűntetésével, a lakások egyéb, lakásgazdálkodási célra történő felhasználása lehetővé válik.

HÁZFELÜGYELŐI SZOLGÁLATI LAKÁSOK

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 2019-ben összesen 11 házfelügyelő alkalmazásáról, valamint ahhoz kapcsolódóan – a munkaviszony fennállásáig – az alábbi felújított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú szolgálati lakás biztosításáról döntött:

- Budapest VIII. kerület, Dankó u. 7. földszint 7. szám,
- Budapest VIII. kerület, Dankó u. 16. földszint 3. szám,
- Budapest VIII. kerület, Dankó u. 17. 2. emelet 21. szám,
- Budapest VIII. kerület, Dankó u. 30. 1. emelet 8. szám,
- Budapest VIII. kerület, Dugonics u. 11. 1. emelet 19. szám,
- Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros u. 8. földszint 10. szám,
- Budapest VIII. kerület, Lujza u. 22. földszint 3. szám,
- Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 44. 1. emelet 3. szám,
- Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. földszint 3. szám,
- Budapest VIII. kerület, Rigó u. 4. 2. emelet 9. szám,
- Budapest VIII. kerület, Víg u. 4. 1. emelet 11. szám.

A kijelölt házfelügyelők részére a munkaszerződések megkötését követően a munkaviszony fennállásáig biztosított szolgálati lakások bérbeadása kettő kivételével (a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 30. 1. emelet 8. szám, valamint a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros u. 8. földszint 10. szám) megtörtént. E két lakás bérbeadása – a kijelölt házfelügyelők visszalépése okán – nem történt meg.

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.) önkormányzati rendelet 11/A. § szabályozza.

A 2019. évben összesen 51 db ilyen jellegű kérelem érkezett, ezek közül 23 db esetében a kérelem benyújtását követően a bérlők írásos nyilatkozatot tettek a rendelet szabta feltételek vállalásáról. A tárgyévben összesen 25 db pályázaton kívüli minőségi lakáscserében született – bizottsági döntést követően – bérleti szerződés. 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.) A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 632/2018. (VII.11.) számú határozatában döntött a **Budapest VIII. kerület, József u. 14.** szám alatti, 34902 hrsz-ú lakóingatlan nyilvános pályázaton történő értékesítéséről. Az ingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot a bizottság a 829/2018. (IX.05.) számú határozatában érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, egyúttal megállapította, hogy a kiírt pályázat nyertese a Corvin Udvar Kft. lett.

A 2018. szeptember 19. napján kelt adásvételi előszerződés alapján az Önkormányzatnak az épületet legkésőbb 2020. szeptember 19. napjáig kell kiüríteni, a bérlőket cserelakásban elhelyezni, vagy a bérleti jogviszonyukat közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében megszüntetni.

Az Önkormányzat az ingatlan kiürítésével kapcsolatos feladatokkal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t bízta meg, ezért a fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében, a Lakásgazdálkodási Divízió megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületben lakó 4 bérlővel a használati jogosultságuk megnyugtató rendezésének érdekében.

A bérlőkkel folytatott tárgyalásokra tekintettel, 2018. december 31. napjáig két bérlővel sikerült megállapodásra jutni. Ennek eredményeként az egyik bérlő cserelakásba került elhelyezésre, míg a másik bérlő bérleti jogviszonya pénzbeli térítés ellenében került megszűntetésre. Mindkét kiürített ingatlan birtokbavétele 2018. december 31. napjáig megtörtént.

A tárgyi épületben lakó további két bérlővel 2019. I. negyedévében sikerült megállapodásra jutni, amelynek eredményeként az egyik lakásban lakó bérlőtársak bérleti jogviszonya közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében került megszűntetésre, míg a másik bérlő esetében cserelakás biztosítása mellett, amelyről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. március 25-i ülésén döntött. A cserelakásba költöző – az épületből utolsó lakóként távozó – bérlőtől a lakás birtokbavétele 2019. augusztus 28. napján megtörtént, majd az épület közművek kikapcsolását és leszerelését követően, 2019. november 7. napján a Corvin Udvar Kft. részére birtokba adásra került.

b.) A Képviselő-testület a 111/2016. (V.05.) számú határozatában döntött arról, hogy az Önkormányzat pályázatot nyújt be „A leromlott településrészeken élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten" című európai uniós pályázati felhívásra. Ezt követően a Képviselő-testület a 161/2016. (VIII. 25.) számú határozatában elfogadta a pályázat keretében megvalósítandó programot, majd a 250/2017. (XII. 19.) számú határozatában elfogadta a Nemzetgazdasági Minisztérium által jóváhagyott, befogadott projektben meghatározott feladatokat, a támogatások összegét, valamint a 2 milliárd Ft összegű támogatás megoszlását az Önkormányzat és konzorciumi partnerei között.

A Képviselő-testület az 53/2018. (VII.16.) számú határozatában elfogadta a szakmai programleírását, az Utolsó Esély Program tartalmi elemeit, a kommunikációs (cselekvési) tervet, ingatlanokat jelölt ki feladatok ellátására, az önkormányzati önrészt módosította, előzetes kötelezettségeket vállalt. Kijelölte a MONP „LP2/Műszakilag szükséges épületek bontása" projekt keretében a **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 18. és Kálvária utca 20.** szám alatti bontásra kerülő ingatlanokat.

A Képviselő-testület a 91/2018. (XI. 29.) számú határozatában módosította az 53/2018. (VII.16.) számú határozat 1. számú melléklete szerinti Magdolna-Orczy Negyed Szociális Városrehabilitációs Program szakmai programleírást és döntött arról, hogy a MONP „LP2/Műszakilag szükséges épületek bontása" projekt elemet kiegészíti a **Budapest VIII. kerület, Illés u. 20.** szám alatti ingatlan „B" és „C" leromlott állapotú épületszárnyaival.

A kiköltöztetéssel kapcsolatos feladatokkal az Önkormányzat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t bízta meg, ezért a fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében, a programban érintett épületek lakóinak tájékoztatása 2018. évben megtörtént.

ba.) A 36066 hrsz. alatt felvett **Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 18.** szám alatti épületben összesen 15 db lakás található. Ebből 2 lakás már üres volt, 10 lakásban határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő, 1 lakásban határozott idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő, míg 2 lakás jogcím nélküli használó által volt lakott.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében a Lakásgazdálkodási csoport megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületekben lakókkal, amelynek eredményeként a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 2019. I. félévben 3 bérlő és 1 jogcím nélküli használó cserelakásba történő elhelyezéséről, valamint a másik jogcím nélkül használt lakás – elhelyezés nélküli – kiürítéséről, továbbá 1 bérlő esetében a bérleti jogviszony rendes felmondással történő megszűntetéséről döntött. Utóbbi döntést később a bizottság a Társaságunk által tett szakmai javaslatra tekintettel visszavonta, és a bérlő esetében a tárgyi lakásra fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszűntetéséről döntött.

A tárgyi épületben lakó további 7 bérlővel 2019. II. negyedévben sikerült megállapodásra jutni, amelynek eredményeként mind a 7 lakásban élő bérlő bérleti jogviszonya közös megegyezéssel, cserelakás biztosítása mellett került megszűntetésre. Ezekről a bizottság a 2019. július 15-i, valamint a 2019. augusztus 12-i ülésein döntött. A bizottság által hozott döntésekre tekintettel, 2019-ben 3 bérlő, 1 jogcím nélküli használó cserelakásba történő átköltöztetése, valamint 1 bérlő esetében a pénzbeli megváltás összege kifizetésre került, a bizottság által elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó által lakott lakás is birtokbavételre került 2019. július 11-én.

A fentiekben leírtak alapján, a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 18. szám alatti épületben lakott 13 lakásból, 6 darab lakás került kiürítésre 2019-ben.

bb.) A 36065 hrsz. alatt felvett **Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 20.** szám alatti épületben összesen 4 db lakás található. Ebből 1 lakás már üres volt, a 3 lakott lakásban pedig, határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő lakott.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében a Lakásgazdálkodási csoport megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületekben lakókkal, amelynek eredményeként a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 2019. május 13-i, valamint 2019. június 24-i ülésein 2 lakás tekintetében döntött a bérlő, illetve a bérlőtársak lakásbérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszűntetéséről, továbbá 2019. július 15-i ülésén – a bérlőtársak erre irányuló kérelme alapján – a bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel történő megszűntetéséről és a bérlők cserelakásba történő elhelyezéséről. A bérlők által lakott 3 ingatlan tekintetében, 1 olyan bérlő költözött el és adta birtokba ingatlanát 2019-ben, akinek a bérleti jogviszonya pénzbeli térítés ellenében került megszűntetésre. Ő az általa lakott lakást 2019. október 28. napján birtokba adta. A fentiekben leírtak alapján, a Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 20. szám alatti épületben lakott 3 lakásból, 1 darab lakás került kiürítésre 2019-ben.

bc.) A 36096 hrsz. alatt felvett **Budapest VIII. kerület, Illés u. 20.** szám alatti épületben összesen 23 db lakás található, amelyből 2-2 lakás helyezkedik el a „B" és „C" jelű épületrészekben. A négy lakás közül 1 lakásban határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő, 2 lakásban határozott idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő által lakott, és 1 lakás pedig már üresen áll.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében a Lakásgazdálkodási csoport megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületrészekben lakókkal, amelynek eredményeként a bizottság 2019. június 11-i, 2019. július 15-i, valamint 2019. szeptember 23-i ülésein mindhárom bérlő esetében – a bérlők erre irányuló kérelme alapján – a bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel történő megszűntetéséről és a bérlők cserelakásba történő elhelyezéséről döntött.

Tekintettel arra, hogy a három felújítással érintett cserelakásból, kettő esetében még 2019. évben elkészült a lakás felújítása, mindkét bérlő a bizottság által jóváhagyott cserelakásokba átköltöztetésre, és az általuk korábban lakott lakás 2019. november 26-án, illetve 2019. december 4-én birtokbavételre került.

A fentiekben leírtak alapján, a Budapest VIII. kerület, Illés u. 20. szám alatti „B" és „C" jelű épületrészekben lakott 3 lakásból, 2 darab lakás került kiürítésre 2019-ben.

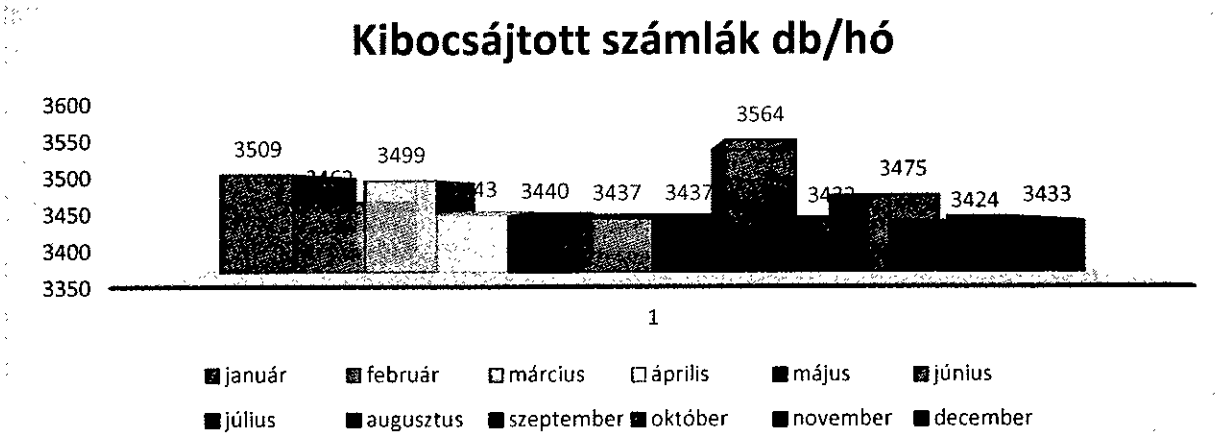
A Magdolna-Orczy Negyed programmal érintett Budapest VIII. került, Kálvária u. 18., Kálvária u. 20., valamint az Illés u. 20. szám alatti ingatlan „B" és „C" leromlott állapotú épületszárnyainak teljes kiürítése előreláthatólag, 2020. I. negyedévben várható.

DÍJBESZEDÉSI IRODA

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti/használati díját, és az azokhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat (víz-csatornahasználati díjelőleg, szemétszállítási díj, felvonó díj), valamint a bérbeadó Önkormányzat részére a bérlő/használó 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, és a saját házipénztárába (önkormányzati) szedi be.

A Lakásgazdálkodási irodától kapott bérleti/használati szerződés, illetve lakbér/használati díjközlő/díjszámítás alapján a bérlők/használók részére, az Önkormányzat nevében számlát állít ki havi rendszerességgel, valamint szükség szerint helyben készült számlát állít ki. 2019. évben összesen 41.555 db számla készült.



Az Ingatlankezelő csoporttól kapott birtokbavételi jegyzőkönyvek, vagy az Elidegenítési irodától kapott adásvételi szerződések alapján a számlázást lezárja, illetve elhalálozás esetén – amennyiben a lakást nem lakják – a számlázást felfüggeszti a tényleges birtokba vételig.

A 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetében – a hatályos önkormányzati- és kormányrendeleteknek, megállapodásoknak megfelelően – a központi fűtés tekintetében a havi számlázásban, a Számvitel és Házelszámolási iroda, illetve az ISTA Magyarország 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 elszámoló 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 minden év július 1. napjától.

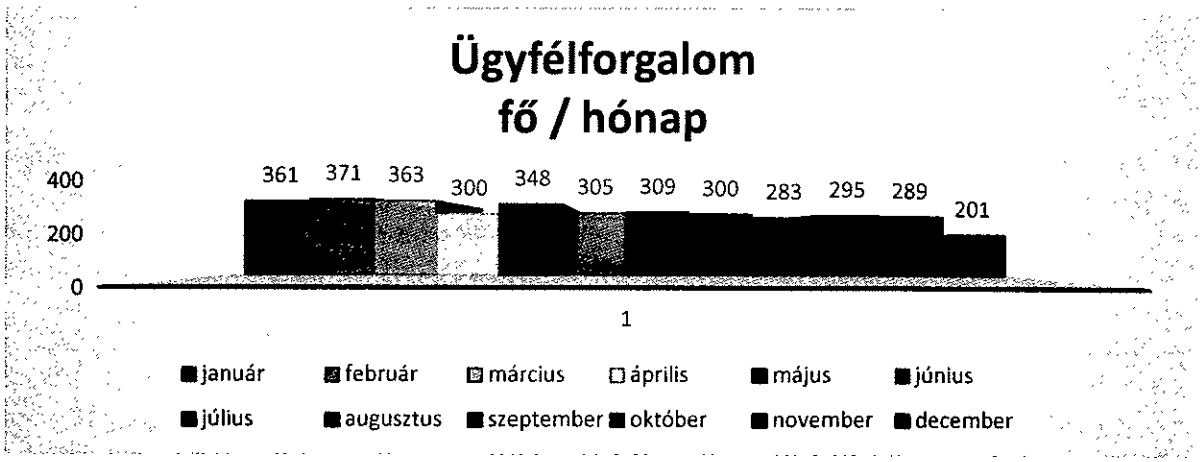
A Társasházban lévő, önkormányzati tulajdonú albetétek után fizetendő társasházi víz-csatornahasználati díjat, a központi fűtés díjelőlegeket és éves elszámoló számlákat a Tulajdonosi Képviseletet ellátó iroda adatszolgáltatása alapján (a közgyűlési határozatok szerint) számlázza, egyeztetést és nyilvántartás-helyesbítést követően.

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

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

Ügyfélfogadási időben egyeztet a bérlőkkel/használókkal, kezeli esetleges panaszaikat, 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 Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központtal, a Hálózat Alapítvánnyal és a Díjbeszedő Holding Zrt-vel.

Ügyfélforgalom: A Díjbeszedési iroda a 2019. évben mindösszesen 3.725 ügyfelet fogadott, ami havi lebontásban az alábbi diagramon van részletezve:



Hátralékkezelési támogatás esetén az önrészre részletfizetési megállapodásokat köt, a sERPa részletfizetés moduljában azokat rögzíti. A támogatás folyósításának felfüggesztése, illetve megszűntetése után átadja a Hátralékkezelési csoport részére a nem teljesítés okán felmondandó részletfizetési megállapodásokat, mivel az egy összegű, azonnal esedékessé váló fizetési kötelezettséget keletkeztet. A Rendkívüli települési támogatást (a Családtámogatási iroda határozatai alapján) a bérlők számláján jóváírja, csökkentve azzal havi befizetési kötelezettségeiket.

A végrehajtás útján letiltással megtérült követelésekről a lejelentést elkészíti a Hátralékkezelési csoport felé, az ügyvédeken keresztül a végrehajtók felé történő bejelentés céljából.

A Képviselő-testület a 27/2018. (V.03.) számú határozatában fogadta el a 2018. évi zárszámadást, melynek alapján 71 db, bruttó 40.533.989,- Ft összegű behajthatatlan követelés került 2019. május hónapban hitelezési veszteségként leírásra az Iroda által.

A lakásbérleti/használati díjak bevételei 2019. évben:

A lakásbérleti- és használati díjbevétel 2019. évi tervezete 510.000e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 488.612e Ft, a bevétel 498.148 e Ft volt. A beszedettség (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 101,95 %-ra, a tervezett előirányzathoz képest 97,68 %-ra teljesült.

A beszedettség %-os mutatóit lefelé torzítja, hogy a közszolgálati célra bérbe adott lakások bérlőinek – beruházási megállapodás alapján – az általuk elvégzett, Társaságunk által műszakilag átvett, teljesítésigazolással rendelkező beruházások összegéig nem kell teljesíteniük a lakbér befizetését, mivel azt a lakbér 100 %-áig lelakhatják. 2019. évben 7 bérlő felé történt meg a beruházás bérbeszámításának pénzügyi elszámolása, illetve az Önkormányzat által kiállított pénzügyi utalványrendelet alapján a bérbeszámítás összegének lekönyvelése, mint lakbérbevétel.

Lakásbérleti/használati díjhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjak bevételei 2019. évben:

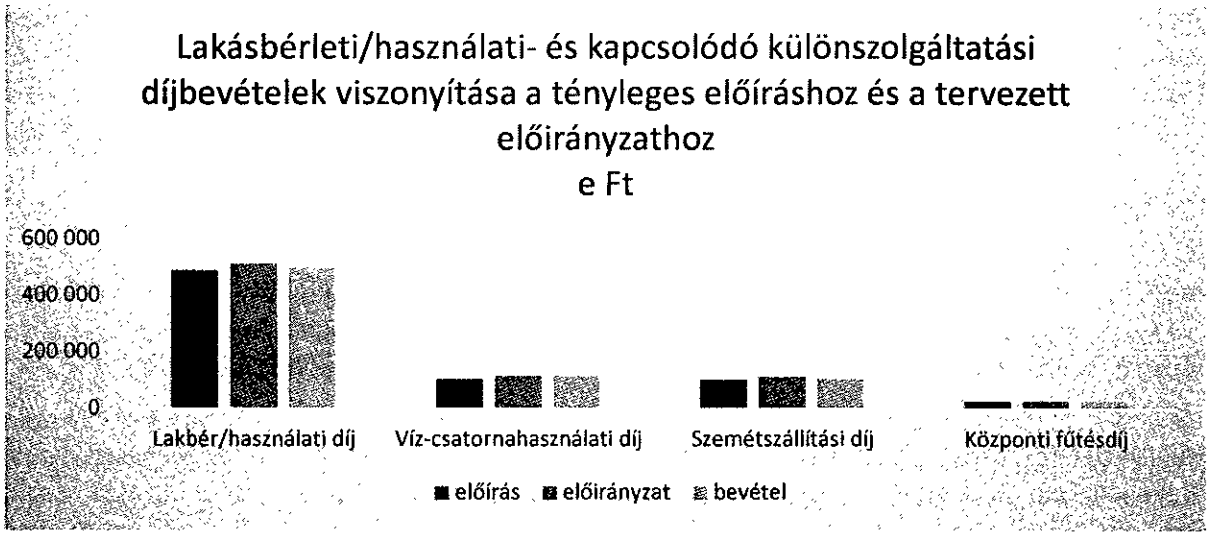
A víz-csatornahasználati díjak 2019. évi tervezete 115.000e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 103.143e Ft, a bevétel 115.268e Ft volt. A beszedettség (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 111,75 %-ra, a tervezett előirányzathoz képest 100,23 %-ra teljesült.

A szemétszállítási díjak 2019. évi tervezete 112 000 e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 101.646e Ft, a bevétel 104.181e Ft volt. A beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 102,49 %-ra, a tervezett előirányzathoz képest 93,02 %-ra teljesült.

A fűtésszolgáltatási díjak 2019. évi tervezete 26.000e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 25.374e Ft, a bevétel 28.097e Ft volt. A beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 110,73 %-ra, a tervezett előirányzathoz képest 108,07 %-ra teljesült.

Lakásbérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevételek 2019. évben:

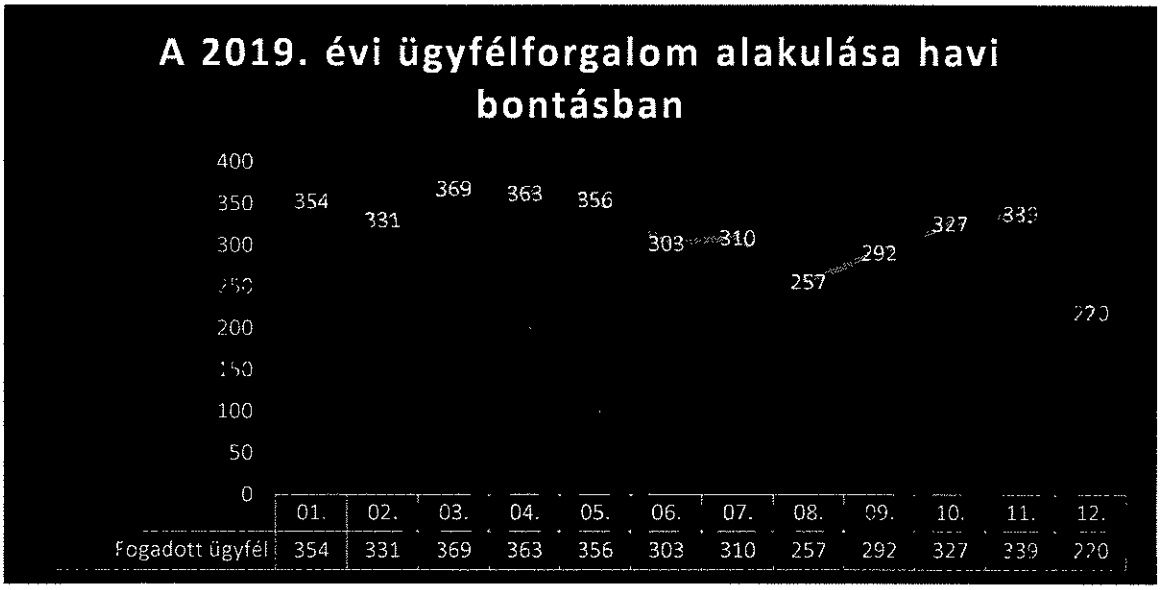
A 2019. évi tervezete 20.000e Ft, az előírás 1.452e Ft, a bevétel 18.683e Ft volt. A beszedettség az előíráshoz képest 1.286,71 %-ra, a tervezett előirányzathoz képest 93,41 %-ra teljesült.
Itt többek között a Díjbeszedési iroda és a Lakásgazdálkodási Divízió Hátralékkezelési csoportja által beszedett 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/használóknak kerül megállapításra a késedelmi kamat összege, akiknek a hátralék megállapítása és befizetése megtörtént (részletfizetési megállapodás megkötése, bérleti jogviszony rendezése, lakcímbejelentés és elidegenítés céljából kikért nullás igazolás).



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 3 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 2019. évben mindösszesen 3.821 ügyfelet fogadott.



A Hátralékkezelési csoport folyamatosan figyeli az aktuális havi díjak – a három hónapon túli tartozások – valamint a részletfizetések teljesítését. Ha a befizetések teljesítésénél elmaradást észlel, felszólító levelet küld, amelyben tájékoztatja 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, a peres eljárás elindítását.

Már a felszólító levelekben is tájékoztatják az ügyfeleket arról, hogy a hátralékuk rendezésével kapcsolatban segítségért fordulhatnak a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (a továbbiakban: JSZSZGYK) felé, ahol jogosultsági feltételeknek való megfelelés esetén, különböző a Józsefvárosi Önkormányzat által biztosított, és/vagy Hálózat Alapítványi támogatás iránti kérelem továbbítására van lehetőség. Megítélt támogatás esetén az önrész megfizetésére, részletfizetési megállapodás megkötésére van lehetőség.

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 2019. évben postázott 229 db – összegszerűen 29.131.423,- Ft tőkehátralékra – fizetési felszólító levélben, tájékoztatta az önkormányzati lakásban élőket a lakás használatával kapcsolatban felmerülő elmulasztott lakbér/használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díj befizetéseikről annak érdekében, hogy a hátralék ne halmozódjon tovább. Fizetési felszólítások másolatát tájékoztató jelleggel megküldte a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ felé, akik a tájékoztatást követően felveszik a kapcsolatot az érintettekkel, és a tartozás rendezésének érdekében feltérképezik az igénybe vehető támogatási lehetőségeket.

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 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 41. §. (3) bekezdése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-nek (a továbbiakban: JGK Zrt.) – mint bérbeadó szervezetnek – a bérlők és a jogcím nélküli lakáshasználók esetében 36 havi részletben, illetve olyan harmadik személy tekintetében ad felhatalmazást 24 havi részletfizetési megállapodások megkötésére, aki a bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó fennálló tartozását fizeti meg.

A bérlők és jogcím nélküli használók rendelettől eltérő részletfizetési kérelméről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt a bérbeadó szervezet javaslata alapján.

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

A hátralékkiegyenlítő támogatás az önkormányzati bérlakásokban élő, a lakbér-, lakáshasználati és kapcsolódó külön szolgáltatási díjat felhalmozó, részletfizetési megállapodásban foglaltakat maradéktalanul teljesítő, az együttműködést és fizetési készséget bizonyító bérlők vagy jogcímnélküli lakáshasználók támogatását szolgálja. A támogatással a részletfizetési megállapodás alapján az elmaradás 25 %-ának megfizetése alól mentesülnek a kerületi családok azáltal, hogy ezt az összeget az Önkormányzat támogatásként biztosítja. Ez a fizetési könnyítés nagy segítség lehet az elmaradásukat jórészt már visszafizető személyek és családok részére, a megállapított támogatás lakbérbevétellé alakul át, lakbérjóváírás formájában. A támogatás igénybevételére vonatkozó kérelmet a JSZSZGYK-nál lehet benyújtani.

2019-ben a Hátralékkezelési csoport támogatás igényléséhez igazolást nem adott ki.

A Hátralékkezelési csoport 2019. évben 71 db részletfizetési megállapodást kötött, összesen 28.796.850,- 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 arra, hogy a 2019-ben kiküldött – részletfizetési megállapodás felmondása előtti – felszólítókban megjelölt fizetési határidőn belül teljesítés 25 db korábban megkötött részletfizetési megállapodás tekintetében nem történt, ezek – egy összegben történő fizetésre való felszólítással – 11.653.173,- Ft összegben felmondásra kerültek.

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

A Hátralékkezelési csoport 2019-ben összesen 32 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 évben összesen 22 bérlő esetében került sor a lakásbérleti jogviszony felmondására, és 13 esetben került sor kiürítési és hátralékérvényesítési peres eljárás kezdeményezésére.

5 új esetben – korábban felmondott, vagy lejárt bérleti szerződéssel rendelkező – jogcím nélküli lakáshasználóval szembeni kiürítési és hátralékérvényesítési eljárás kezdeményezésére került sor, míg 21 esetben – összegszerűen 9.191.182,- Ft tőke összegű pénzkövetelésre – fizetési meghagyásos, azaz nem peres eljárás kezdeményezése történt. Jogerős bírósági végzés alapján a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárások száma 2019-ben 25 db, míg a hátralék érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárások száma 34 db volt.

A tárgyévet megelőző időszakban kibocsátott és jogerőre emelkedett fizetési meghagyásokat is figyelembe véve – a pusztán pénzkövetelésre indult – végrehajtási eljárások száma 2019-ben 27 db volt.

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

A végrehajtási lap benyújtását követően, a bíróság végzésben kijelöli a végrehajtót és az ügy iratait megküldi részére a végrehajtási eljárás lefolytatása végett, egyidejűleg tájékoztatva a végrehajtást kérőt. Ezt követően az illetékes végrehajtó, jegyzőkönyvet küld az eljárás kezdetén megfizetendő költségrészről. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 34. § értelmében, a végrehajtás során felmerülő költségeket a végrehajtást kérő előlegezi, és az adós viseli. A végrehajtási eljárás – a végrehajtást kérő által – a költségek megelőlegezésével, azaz annak megfizetésével veszi kezdetét.

A végrehajtási költség-rész megfizetését követően, a bíróság által kijelölt végrehajtó a lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtását megkezdi. A végrehajtó ezt követően felszólítja az adóst arra, hogy önként tegyen eleget lakás kiürítési kötelezettségének. Ha a kötelezett a megadott határidőn belül ennek nem tesz eleget, akkor az eljáró végrehajtó a Vht. 173. §-a alapján, beterjeszti az iratokat a bíróságra a végrehajtási eljárás további módjának meghatározása érdekében. Ekkor a bíróság a Vht. 174. § d) pontja értelmében a rendőrség közreműködésével rendeli el a kötelezettség teljesítését.

Amennyiben a bíróság (karhatalmas) végzésben már elrendelte a rendőrség közreműködésével történő kiürítést, a kilakoltatás időpontja – a végrehajtó által – kitűzhető.

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

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

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

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

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

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

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

Józsefvárosban 2019-ben a bíróság által a végrehajtási eljárás lefolytatására kijelölt önálló bírósági végrehajtók összesen 56 esetben tűztek ki olyan kilakoltatási időpontot, ahol a kötelezett önkéntes teljesítésének elmaradása okán, a bíróság a rendőrség közreműködésével történő kikényszerítésről döntött. Az 56 kitűzött kilakoltatásból a ténylegesen is végrehajtott kilakoltatások száma 22, amelyből 3 esetben jogerős bírósági végzésben elrendelt önkényes elleni kiürítésre került sor.

A kitűzött, de végre nem hajtott kilakoltatások oka többek között az, hogy az egyes ügyek egyedi kivizsgálása érdekében, a polgármester a Józsefvárosban 2019. október 28. napjára, vagy az azt következő időszakra kitűzött valamennyi kilakoltatás felfüggesztését kérte a végrehajtóktól és a Pesti Központi Kerületi Bíróságtól. Erre tekintettel, a már kitűzött kilakoltatások a végrehajtók által megjelölt időpontokban nem kerültek foganatosításra.

Polgármesteri döntéssel összesen 32 kilakoltatás került felfüggesztésre. A felfüggesztett kilakoltatások között önkényes lakásfoglaló elleni végrehajtási eljárás nem volt, mind a 32 felfüggesztett kilakoltatás alapjául az Önkormányzattal szemben felhalmozott díjhátralék, és/vagy az önkormányzati ingatlanban élő(k) magatartása szolgált alapul.

A Hátralékkezelési csoport feladatkörébe tartozik a hagyatéki igények érvényesítése is. 2019-ben 3 esetben, összesen 1.350.907,- Ft tőke összegű tartozás után történt hagyatéki hitelezői igénybejelentés közjegyző felé. Hagyaték hiányában, a visszacsatolódó információnak 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.

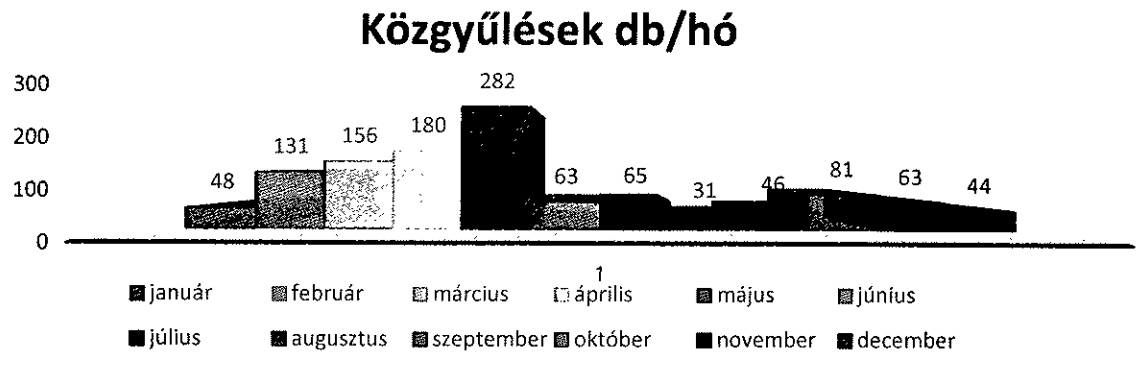
KÖZÖS KÉPVISELETI ÉS TÁRSASHÁZKEZELÉSI DIVÍZIÓ

TÁRSASHÁZI TULAJDONOSI KÉPVISELETI IRODA

A társasházakkal kapcsolatos feladatok, illetve az önkormányzati tulajdon képviseletének ellátása a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13) önkormányzati rendelete, az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között 2015. június 17. napján létrejött Közszolgáltatási Keretszerződés 1. számú melléklete „Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási-vagyonkezelési feladatok ellátásáról szóló Éves Közszolgáltatási Szerződés" és a 2003. évi CXXXIII. társasházi törvényben foglaltak alapján történik. Az Iroda feladata az önkormányzati tulajdonosi képviselet 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 képviseletének ellátása során 2019. évben szerzett tapasztalatainkat az alábbiak szerint összegezzük:
A 2019. január 1. és december 31. közötti időszakban 782 darab Társasházban és 3 db lakásszövetkezetben, 2.961 darab önkormányzati tulajdonú albetétre láttuk el a tulajdonosi képviseleti tevékenységet, illetve az önkormányzati tulajdonjoggal kapcsolatos egyéb ügyintézéseket. Ezen tevékenység keretén belül végeztük a társirodákkal, a közös képviseletekkel, 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.

2019-es évben 1.190 db közgyűlésre kaptunk meghívót, amelyből 737 db beszámoló, 450 db rendkívüli közgyűlés és 3 db lakógyűlés volt. Ezen közgyűléseken személyesen, illetve levélben képviseltük az önkormányzati tulajdont. Továbbá 84 darab írásbeli szavazáson is kinyilvánítottuk véleményünket.
Összehasonlításként: a 2018-as évben 1.176 db közgyűlésre kaptunk meghívást, melyből 745 db beszámoló közgyűlés, 423 db rendkívüli közgyűlés volt. Időarányosan 2019-es évben összehívott, illetve megtartott közgyűlések száma nőtt az előző 2018-as év azonos időszakához viszonyítva. Ennek oka, hogy a társasházak helyi önkormányzat által meghirdetett társasházi felújítási pályázata folyamatos, így sok esetben rendkívüli közgyűlésen is tárgyalják a pályázaton való részvételt, illetve a pályázatok elbírálását követően erősítik meg a pályázatokon való részvételi szándékukat.



Továbbá a közös képviseletek előnyben részesítik az írásbeli határozathozatal lehetőségét a rendkívüli közgyűlések összehívásával szemben, amely az írásbeli szavazások növekvő számából is látható. Addig, amíg a 2018-as évben 18 fővel vettünk részt a közgyűléseken, a 2019-es évben a részvétel 13 főre csökkent. Ebből 7 fő főállású dolgozó volt és 6 fő megbízási szerződéssel csak a közgyűlésen való részvételt látta el. A közgyűlésen résztvevő főállású dolgozók száma 1 fővel gyarapodott a tárgyévben.
A főállású, illetve a külső munkatársaink szakmai felkészítése, mint az előző években, most is az időnkénti rendszerességgel megtartott megbeszéléseken történt. Minden egyes esetben a dokumentumok átadásakor napirendi pontok szerinti konkrét iránymutatások, eligazítások történtek. Összességében megállapítható, hogy a főállású dolgozóink szakmai irányítása alapján a külső munkatársakkal együtt megfelelő színvonalon képviseltük az önkormányzati tulajdon érdekeit.
Több esetben egyeztető tárgyalásokat, műszaki szemléket, bejárásokat szervezünk különböző ügyek rendezésére, mint például alapító okirat módosítása, engedély nélküli építkezés, vízóra szerelések szemlézése, csőtörés, közös költség elszámolása, árajánlatok felülvizsgálata, értékelése stb.

Az érvényes és szabályos Szervezeti és Működési Szabályzatok megalkotása lehetőséget nyújt közgyűlési határozatok írásban történő meghozatalához. Ezt a fajta megoldási lehetőséget a közös képviselők egyre gyakrabban veszik igénybe. Társasházak által elküldött Szervezeti és Működési 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 50 db volt.

Az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek hatékony képviselete sok esetben csak jogi úton történő érvényesítéssel érhető el. Előző években átlagosan évente 10-12 peres eljárás volt folyamatban. Ezt tudtuk lecsökkenteni éves szinten nullára. 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 utolsó sorban 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. 45 db) alapján megállapítható, hogy a házak műszaki állapota javuló tendenciát mutat, a folyamatos önkormányzati pályázatoknak tulajdonítható. 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 vagyonrészek elidegenítése, csatolása, hasznosítása ügyében a hatáskörrel rendelkező bizottsági (TVKHB) 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. 2019-es évben 3 db 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 az Önkormányzat utalja a kötelezettségeket a társasházak részére. Továbbá a vízdíj változás havi jelentése (a vízdíj változás nyomon követése a vízórás és vízóra nélküli közös költség előírások vonatkozásában), társirodák felé is feladatai közé tartozik.

Továbbá, a Fővárosi Vízművek Zrt-től bekért vízórákkal 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 2019-es évben a pénzügyi területen, 782 db társasházra és 3 db lakásszövetkezetre eső közös költséggel kapcsolatos pénzügyi feladatokat két főállású dolgozó látta el. A 2019. évben a közös költség kötelezettség teljesítése céljából 590 M Ft összegben a közös költség keret és további 78 M Ft összegű felújítási keret volt elkülönítve az Önkormányzat költségvetésében, mely keret 99,76 %-ban felhasználásra is került (összesen 666.380e Ft összegű közös költség és felújítási alap).
A közös költségeken belül folyamatosan nő a felújítási alapra történő befizetések összege. Míg 2015-ben a teljes közös költség keretből nem egészen 10 %-ot tett ki a felújítási alapra történő fizetési kötelezettség, 2019-re ez a szint már majdnem elérte a 13,2 %-ot.

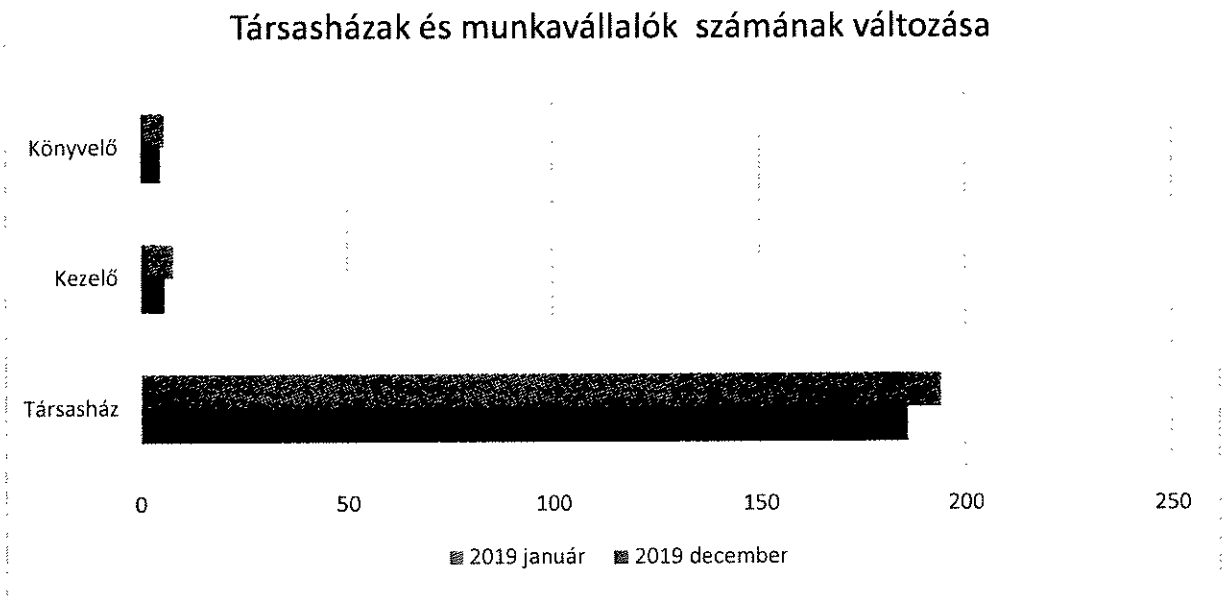
KÖZÖS KÉPVISELETI ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐ IRODA

A Társasházkezelő Iroda két telephellyel működik, nevezetesen: 1) Kiss J. u. 19. szám alatti telephely; 2) Baross u. 84. szám alatti telephely. A nevesített szervezeti egység mindenkori feladatkörét a hatályban lévő Szervezeti-és Működési Szabályzat szabályozza, nevesíti. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Társasházkezelő Irodája 2019. január 1. napján mindösszesen 194 darab társasház közös képviseletét látta el 17 fő munkavállalóval a következő megoszlásban: 8 társasházkezelő referens és 6 gépi könyvelő 1 fő divízióvezető és 2 fő adminisztratív munkatárs.
A közös képviselőként kezelt társasházak darabszáma 2019. december 31. napján mindösszesen – az év eleji 194 db-ról - 186 darabra csökkent. A személyi állomány összetétele a következőképpen alakult: 6 társasházkezelő referens és 5 gépi könyvelő 2 fő adminisztratív munkatárs és 1 fő divízióvezető munkatárs, összesen 15 fő.
A Társasházkezelő Iroda piaci tevékenységet végez, a társasházaktól kapott megbízások alapján látja el a közös képviseletet a vegyes és a magántulajdonú társasházakban.

A fentiekből megállapítható, hogy az eredményes követeléskezelés miatt magasabb összegű bevétel folyt be az év folyamán, mint amennyit kiszámláztunk.
Végeredményként nagyságrendileg a kezelt házak számának 4,3 %-os csökkenését 21 %-os emberi erőforrás csökkenés követte.

2020. évi tervünkben 193 db társasház kezelését irányoztuk elő.

Összegezve elmondható, hogy a hatékonyság növeléséhez elengedhetetlenül fontos a megfelelő kezelői és könyvelői létszám, az eredmény növeléséhez pedig a hatékonyság mellett közelíteni, emelni kell árainkat a piaci átlaghoz.



VAGYONHASZNOSÍTÁSI DIVÍZIÓ

ELIDEGENÍTÉSI IRODA

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

Az Elidegenítési Iroda a 2019. évben 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. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete vagy a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága, 2019. novemberétől pedig a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hozta meg.

A Bizottság 2019. évben tartott üléseire összesen 107 db előterjesztés készült az Elidegenítési Iroda részéről, az üres lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló előterjesztések száma 3 db, önkormányzati lakások értékesítéséről szóló előterjesztések száma 48 db, önkormányzati helyiségek értékesítéséről szóló előterjesztések száma 25 db, előszerződések megkötéséről szóló előterjesztések száma 12 db, telkek pályázati úton történő értékesítéséről szóló előterjesztések száma 19 db.

A Képviselő-testület 2019. évben tartott üléseire összesen 3 db előterjesztés készült az Elidegenítési Iroda részéről, telkek, lakóépületek értékesítésről szóló előterjesztések száma 1 db, rendelet módosítással kapcsolatos előterjesztések száma 2 db.

Az elidegenített ingatlanok számát, az elidegenítési bevételt az alábbi táblázat tartalmazza.

Típus	Funkció	Mennyiség (db)	Befolyt bevétel (Ft)
árverés	helyiség	17	139 730 500
árverés	lakás	29	344 145 000
árverés	telek	2	22 510 000
árverés összesen:		48	506 385 500
bérlős	helyiség	6	50 867 000
bérlős	lakás	37	124 032 485
bérlős összesen:		43	174 899 485
üres ingatlan	telek	2	24 866 600
üres ingatlan összesen:		2	24 866 600
pályázat	telek	3	764 950 000
pályázat	épület	1	523 197 000
pályázat összesen:		4	1 288 147 000
Mindösszesen:		**97**	**1 994 298 585**

A 2019. évben árverésen 48 db ingatlan, önkormányzati bérlős helyiség és lakás 43 db ingatlan, pályázaton 4 db ingatlan, versenyeztetés mellőzésével 2 db ingatlan került értékesítésre, melyből összesen 1.994.298.585 Ft bevétel keletkezett az Önkormányzat számára. A táblázat nem tartalmazza a részletfizetésből származó bevételeket és az egyéb, kapcsolódó bevételeket. Nem tartalmazza továbbá az előző évben realizálódott, de 2019-ben véglegessé vált bevételeket, illetve az évek között teljesülő, áthúzódó tételeket.

2019-ben 4 db árverés került kiírásra, ebből 1 alkalommal telek pályázat került kiírásra, melynek a II. fordulójában licitáltak a pályázók, 3 alkalommal pedig lakások, helyiségek, illetve telkek lettek meghirdetve. Az árveréseken meghirdetett és értékesített ingatlanok megoszlását a következő táblázat tartalmazza.

Megnevezés	**Meghirdetett ingatlanok száma (db)**	**Értékesített ingatlanok száma (db)**
lakás	27	26
helyiség	10	9
telek	3	3
Összesen:	**40**	**38**

Eltérés tapasztalható a megkötött szerződések és az eredményes árverések száma között, ami azzal indokolható, hogy voltak olyan árverések 2018. decemberében, amelynek a szerződései 2019-ben kerültek megkötésre, valamint több esetben nem volt érdeklődő az ingatlanokra.

A 2019-es tényadatokat az alábbi táblázat szemlélteti.

	2019.
Képviselő-testületi előterjesztések száma (db)	3
TVKHB előterjesztések száma (db)	107
ebből lakás	48
ebből helyiség	25
ebből telek	19
Árverések száma	4
Árverésen értékesített ingatlanok (db)	38
ebből lakás	26
ebből helyiség	9

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.

A 89 db értékesített albetét által a kezelt házak száma 9 db-bal csökkent, amely mind az üzemeltetési, mind a fenntartási költségek csökkenésében megmutatkozott.
Az elidegenítési eljárások megkezdéséhez elengedhetetlen a forgalmi értékelési szakvélemények elkészíttetése, a 2019. évben keretszerződések és egyedi megbízási szerződések alapján 133 db értékbecslést készíttetett az Elidegenítési Iroda.
A vonatkozó jogszabályok alapján az ingatlanok adásvételi szerződésének megkötéséhez az előírt esetekben szükséges energetikai tanúsítvány készítése, ezért 2019. évben 102 db energetikai tanúsítvány került megrendelésre.

ELIDEGENÍTÉSBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK ÉS HÁTRALÉKOK KEZELÉSE

A megkötött adásvételi szerződések rendszerünkben rögzítésre, számszakilag és formailag ellenőrzésre kerültek. A törlesztő részletek a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nevére megnyitott, elkülönített bankszámlára kerülnek bevételezésre.

2019. december 31-i adatok szerint a teljes, Önkormányzat részére fennálló tőketartozás nettó 787.700.993 Ft, amely tartalmazza a lakások és a nem lakás célú helyiségek, valamint a Fővárosi Ingatlankezelő Vállalattól átvett lakások adatait is. A tőketartozás jelentős részét a részletfizetési szerződésekből fennálló, nem esedékes tartozások teszik ki.
A részletfizetéssel megvásárolt lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárából származó lejárt követelések összege 2019. december 31-én 7.203.517 Ft, melyből a tőketartozás 4.503.268 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.
A 2019. évben a JGK Zrt. 258 db fizetési felszólítást, a jogi képviselő 93 db ügyvédi fizetési felszólítást küldött meg, 11 db végrehajtási eljárást indított és 9 db fizetési meghagyás került kibocsátásra, valamint 7 esetben történt letiltás.

KÖTBÉRFIZETÉSEK NYOMON KÖVETÉSE

A korábban értékesített telkek kötbérköveteléseinek kezelését a JGK Zrt. Elidegenítési Irodája végzi. A 2019. évben a korábbi évekből származó ingatlanértékesítésből 11 db ügy volt folyamatban, 1 db ügyben a tartozás egy része kifizetésre került, és megállapodás jött létre, 3 db ügyben a követelés behajthatatlan, 7 esetben az eljárás 2019. december 31-én még nem zárult le.
3 db ingatlan esetében a kötbérkövetelés egy része megfizetésre került az alábbiak alapján.
A Budapest VIII., Tolnai Lajos u. 38. szám alatti ingatlan esetében a Montír-Coop Kft. megfizette a tőke és kamattartozását és az önkormányzattól 2021. június 30. napjáig kötbérmentes moratóriumot kapott. Amennyiben ezen időszakig használatbavételi vagy fennmaradási engedélyt nem szerez, abban az esetben az önkormányzat ezen időszakban is jogosult lesz kötbérkövetelést érvényesíteni.
A Festetics u. 9. esetében az Önkormányzat megállapodást kötött az Euro-Ingatlan Kft-vel, mely szerint 2017.07.01. és 2019.12.31. napja között kötbérmentes moratóriumot biztosít részére a beépítés vonatkozásában. Amennyiben ezen határidő eredménytelenül telik el, úgy az Önkormányzat a kötbérkövetelését ismételten érvényesíti.
A Dugonics u. 12/B. szám alatti ingatlan esetében az adós cég csődegyezségi eljárás lefolytatását kérte magával szemben, melynek a Fővárosi Törvényszék helyt adott, és emiatt a felszámolási eljárást megszüntette. A Q-Project Alfa Kft többségi hitelezői 2018. május 8. napján olyan egyezséget fogadtak el, melyben a hitelezők követeléseinek a 20 %-át fizetné meg az adós cég 9 év alatt. A hitelezők közül az Önkormányzat és a NAV kifogásokat terjesztett elő az egyezséggel, valamint a csődeljárással kapcsolatosan. Az eljárás a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma előtt zajlott. A Fővárosi Törvényszék elsőfokon jóváhagyta az adós által előterjesztett csőd egyezséget. A Bíróság döntése ellen fellebbezéssel éltünk. A Fővárosi Ítélőtábla végzésével az elsőfokú bíróság végzését, azaz a kényszeregyezséget helybenhagyta. A Q-Projekt Alfa Kft-nek az Önkormányzat felé 3.072.624 Ft tartozása áll fenn, amely tartozást 2025. június 30. napjáig kell megfizetnie minden év június 30. napjáig egyenlő részletekben. Az egyévi részlet 438.946 Ft. A Q-project Alfa Kft tájékoztatása szerint a 2019. június 30. napjáig esedékes 438.946 Ft a Józsefvárosi Önkormányzat részére 2019. június 19. napján átutalásra került.

Az alábbi ingatlanok esetében az eljárás, a tárgyalások nem zárultak le 2019. évben:

- Budapest VIII., Horváth Mihály tér 1.
- Budapest VIII., Tolnai Lajos u. 1-3.
- Budapest VIII., Kisfaludy u. 14., Vajdahunyad u. 5.
- Budapest VIII., Tolnai Lajos u. 38.

30

3 db ingatlan esetén a kötbértartozást felhalmozó cég ellen a felszámolási eljárás lezárult, vagyon nem lelhető fel, ezért behajthatatlansági nyilatkozatot kértünk.

- Budapest VIII., Krúdy u. 11. és Lőrinc pap tér 3.
- Budapest VIII., Fecske u. 41-43.
- Budapest VIII., Szentkirályi u. 4.

HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI IRODA

Az Iroda a szakterülethez kapcsolódó üzleti tevékenység konkrét feladatainak előkészítését, lebonyolítását és irányítását látja el az Önkormányzat és a Társaság között kötött közszolgáltatási szerződés alapján. Az Iroda az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek, üres telkek, gépkocsi beállók és egyéb bérlemények bérbeadását, a bérleti díj beszedését, valamint a hátralék behajtását intézi. Az Irodán belül Helyiségbérbeadási Csoport, Díjbeszedési és Hátralékkezelési Csoport működik. Az Iroda által kezelt helyiségek száma: 1.668 db.

Az Iroda általános feladatai részletesen:

- Nem lakás célú helyiségek, illetve üres telkek, felépítményes ingatlanok gépkocsi beállók, és egyéb dologbérlet bérbevételi kérelmeinek, a bérlői kérelmek, panaszok fogadása, nyilvántartásba vétele, válaszadás, intézkedés.
- Vonatkozó bizottsági, testületi előterjesztések elkészítése, képviselete, határozatok végrehajtása.
- A szükséges értékbecslések és energetikai tanúsítványok elkészíttetése, a rendelkezésre álló költségvetési keret vezetése.
- Üres telek és üres helyiség nyilvántartás készítése, vezetése, aktualizálása.
- Nyilvános és zártkörű pályázatok előkészítése, lebonyolítása.
- Bérleti szerződések megkötése, nyilvántartások 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.

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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és

Közterület-hasznosítási 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 nonprofit szervezetek éves beszámolóinak továbbítása a Humánszolgáltatási Ügyosztály felé. Ezen kívül nyilvántartásokat vezetnek a kiadható üres és bérelt helyiségekről, a kedvezményes bérleti díjon bérlőkről, amelyeket folyamatosan felülvizsgálnak és aktualizálnak.

A munkavégzés jelentős részét teszi ki a pályáztatásokkal 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-kötelezettség állományjelentés stb.), a bérlők helyett megfizetett díjak tovább számlázását a bérlők részére, és az ügyfélkörünkbe tartozó cégek cégnyilvántartási adatainak folyamatos figyelését 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 díjakból 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, amelynek szoros határideje van.

A fentieken túl a Helyiséggazdálkodási Iroda végzi az új bérleti szerződésekhez vagy a bérleti szerződés módosításokhoz kapcsolódó óvadékok visszaigénylésének, valamint hátralékra történő lekérésének 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.

2019. évben 162 db előterjesztés készült a tulajdonosi jogkör gyakorlója felé (ez a helyiség forgalmi értékére figyelemmel a Képviselő-testület vagy a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság. Az előterjesztések 36 alkalommal üres helyiség bérbeadására, 8 alkalommal bérleti jog átruházására, 16 alkalommal pályázat kiírására, 42 alkalommal lejáró szerződés hosszabbítására, illetve újbóli bérbeadásra 60 esetben pedig egyéb célból (bérbeszámítás, székhely bejegyzéshez, pályázattal kapcsolatos döntés, bérleti díj csökkentés stb.). Gépkocsi-beálló és garázs bérbevétele kapcsán 52 db szerződést kötöttünk.

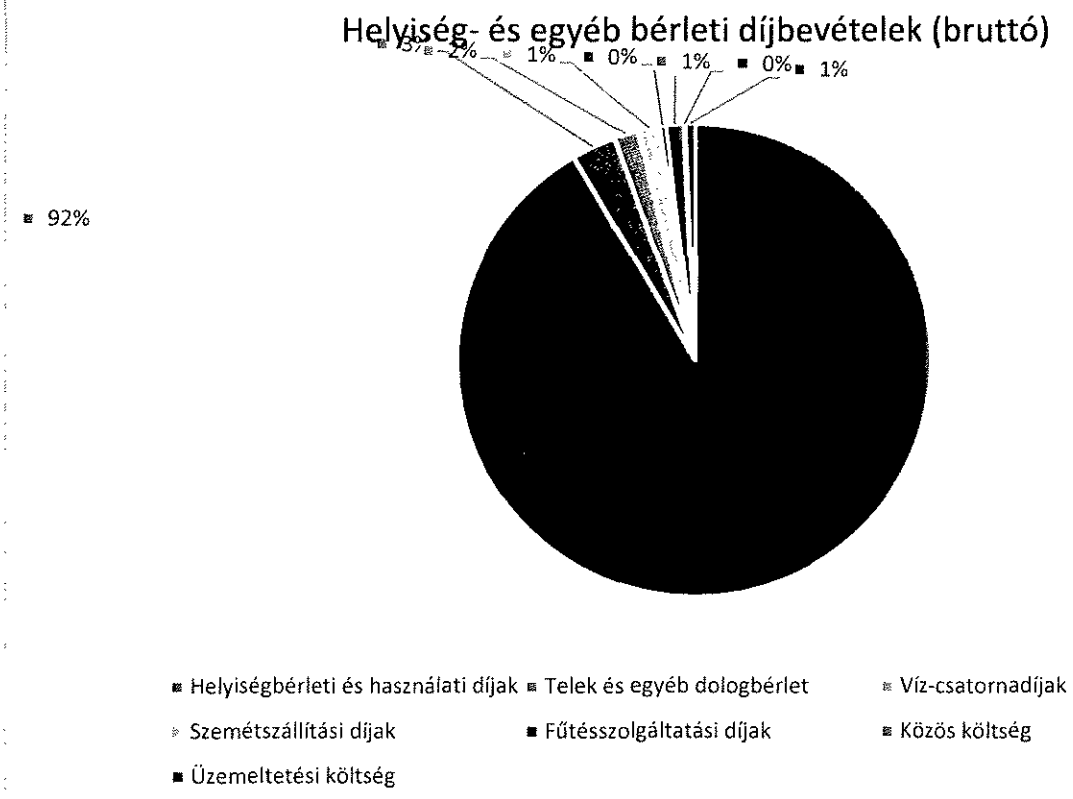
Szükséges és időszerű a nem lakás céljáró szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos rendeletek és képviselő-testületi határozatok módosítása is, továbbá azok egységes szerkezetű átdolgozása már elengedhetetlenné vált. Az előkészítő munkák megkezdődtek, amelyben Irodánk aktívan részt vesz.

A helyiségek bérbeadásának fellendítése érdekében új koncepció kidolgozását végezzük, ehhez szükséges a hatályos rendelet módosítása is.

2019. évben 703.748.717, - Ft nettó folyó évi előírás és 183.721.579,- Ft folyó évi ÁFA előírás volt, beleértve a kamatokat, kapcsolódó különszolgáltatási díjakat és használati díjakat a jogcím nélkül a helyiségben tartózkodó volt bérlők részére. Az előírásokból a rendszeres díjakat számlázandó 9.275 db havi számla került kibocsátásra az ügyfelek részére, valamint 560 db használati díj számla azon volt bérlők számára, akik fizettek be a hátralékukra a jogviszonyuk lejártát követően. A bérlők helyett megfizetett díjak tovább számlázása 79 esetben történt meg.

A bruttó helyiségbérleti díjbevételek megoszlása a következő:

Megnevezés	Bevétel
Helyiségbérleti és használati díjak	733 739 661 Ft
Telek és egyéb dologbérlet:	24 002 520 Ft
Víz- csatornadíjak:	13 657 365 Ft
Szemétszállítási díjak:	11 624 582 Ft
Fűtésszolgáltatási díjak:	3 156 647 Ft
Közös költség:	9 718 632 Ft
Üzemeltetési költség:	590 206 Ft
Egyéb (késedelmi kamat):	5 640 197 Ft
Összesen:	**802 129 810-Ft**



A használati díjban szerepel 2 db telekhasználati szerződésből származó bevétel is.

2019. február hónapban 43 volt ügyfél adatait adtuk le behajthatatlan követelés kapcsán, amely folyományaként bruttó 99.752.366,- Ft összegű követelés állomány került a vonatkozó Képviselő-testületi határozat alapján törlésre a bérbeadási feladatkörökből felmerülő kintlévőségekből. Ehhez valamennyi volt bérlő esetében csatoltuk a cégkivonatból az adatokat, felvezettük táblázatba a követelés leírásának indoklását, jogcímenként a tartozás mértékét és három példányban lefűztünk valamennyi iratanyagot átadásra a Gazdasági Igazgatóság és a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztálya részére.

2020. március hónapban 20 volt ügyfél adatait adtuk le, 29.539.395,- Ft + ÁFA összegben behajthatatlan követelés kapcsán törlésre a bérbeadási feladatkörökből felmerülő kintlévőségekből. A vonatkozó Képviselő-testületi döntés a beszámoló készítésének napján még nem került meghozásra.

A 2019. évre vonatkozóan 2019-ben havi szinten, illetve a 2019. december 31-i állapotról 2020. február végéig került kiküldésre az Egyenlegközlő állomány – csaknem 22.000 oldal, aminek keretében 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, kamat vitatások, vagy épp kérelmek. Minden ilyen esetet felülvizsgáltunk, lezajlottak a pénzügyi egyeztetések. Azon bérlők számára, akik kérelemben nyilatkoztak, megtörtént a túlfizetéseik visszautalása.

2019. évben 8 db bérbeszámítási kérelem érkezett Irodánkhoz, és mind a nyolc esetben megtörtént 2019. december 31. napjáig az előterjesztés és született meg az ügyben Bizottsági döntés, ami alapján megkötésre került a bérlőkkel a bérbeszámítási megállapodás, összesen 2.296.006,- Ft + ÁFA kedvezmény megadásának összegén. A már korábban megkötött megállapodások közül 2 esetben került módosításra 5.036.632,- Ft + ÁFA és 20.924.199,- Ft + ÁFA, összesen 25.960.831,- Ft + ÁFA összegben. További 1 esetben a 2018. évben született döntés alapján kötöttük meg a megállapodást 1.924.848,- Ft + ÁFA összegben.

A hátralékkezelési folyamat részeként, miután havonta lehúzzuk a 61 napon túl tartozók listáját, 80 db felmondás előtti felszólító levelet küldtünk ki. A könyveléssel foglalkozó kollégák napi szinten vezetik fel a bankkivonat alapján a helyiség bérbeadási számlára érkező bevételeket az ügyfelek folyószámlájára, a pénzügyi szabályoknak megfelelő sorrendben.
A felmondás előtti felszólítások folytatásaként azoknál az ügyeknél, ahol időben postázásra került a levelünk, 4 db helyiségbérlő szerződését mondtuk fel közjegyzőnél, amihez két kolléga személyesen megjelent a közjegyző irodájában, hogy elkészüljön az okirat és aláírják azt.

A folyamatban lévő jogi és végrehajtáson lévő ügyek kapcsán lefolytattuk a levelezést a végrehajtási vagy eljárási díjak teljesítése érdekében, majd ráterheltük azokat a volt bérlők folyószámlájára. A hátralékbehajtó kollégák rendszeresen, minden hónapban átnézték a Társaságunk ügyvédei által megküldött jogi beszámolókat, hogy reagáljunk a felmerülő kérdésekre, vagy megtegyük a szükséges intézkedéseket a jogi képviselők részére.

Megszűnő szerződések kapcsán folyamatosan kértünk le óvadékot a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztályától a volt bérlők kérelme alapján, amely esetben visszajárt az ügyfél számára a szerződéskötéskor befizetett összeg, ha 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 lekönyvelését, amit elvégeztünk.

34.

A fennálló jogviszonyok közül 8 ügyfél került felszámolás alá, aminek kapcsán a követelésünk bejelentését 5 esetben határidőn belül, 3 esetben nem vagy határidőn túl tettük meg a felszámoló felé és 5 esetben került kényszertörlés 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 7 alkalommal készítettünk elő saját hatáskörben, és a megállapodások megkötése is megtörtént, a Rendeletnek megfelelően.

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 26 db civil szervezetet tartunk nyilván. Ebből 5 db szervezet jogcím nélküli használó, 9 db szervezetnek nincs semmilyen beszámolási kötelezettsége (2012-ben nem kötötte meg az új típusú szerződést), 12 db szervezetnek van rendszeresen beszámolási kötelezettsége.

A CIVIL SZERVEZETEKKEL KAPCSOLATOS ÜGYMENET

Minden év február végéig levélben kiértesítjük azokat a civil szervezeteket, akiknek van beszámolási kötelezettségük, hogy a szerződésükben szereplő határidőre, azaz március 15. napjáig és május 31-ig írásban küldjék meg nekünk a szervezet előző évi szakmai beszámolóját és adott évre vonatkozó szakmai tervét. Több szervezet ennek a határidőnek jellemzően nem tesz eleget, vagy hiányosan küldik meg a beszámolókat. Itt hiánypótlást kell kérnünk. A benyújtott beszámolókat és terveket egy részletes pénzügyi adatokat is tartalmazó tájékoztató levélben megküldjük a Humánszolgáltatási Ügyosztálynak, kérve, hogy a Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság felé terjesszék elő, hogy javasolják-e az adott évre (új szervezet esetén először) a kedvezményes bérleti díjat a szervezeteknek. A Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság döntése után előterjesztést írunk a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságnak. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási döntéséről minden szervezetet levélben értesítünk, a számlázó kolléga a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási döntésnek megfelelően rendezi a szervezet előírásait.

BERUHÁZÁSI ÉS MÉRNÖKI IRODA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2019. évet érintő szervezeti átalakításával az Iroda a megszűnt Beszerzési és fejlesztési Igazgatóságtól a Vagyongazdálkodási Igazgatósághoz került át.

A szakmai szervezeti egység felépítése, feladatai:

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

- Ellátja a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal (bölcsődék, óvodák, szociális intézmények – idősklubok, idősotthon, ÉNO, JSzSzGyk egyéb intézményeinek, háziorvosi rendelők) kapcsolatos tervezési, felújítási, beruházási feladatok bonyolítását, koordinálását, valamint műszaki ellenőri feladatait. Eljár az ÉTDR és Elektronikus építésnapló rendszer feladatellátásokban.
- Javaslatot készít az Önkormányzat felé az elvégzendő beruházásokról és javaslatot tesz egyes kerületi fejlesztésekre.
- Az Iroda kiemelt feladatai közé tartozik a bizottsági vagy Képviselő-testületi döntés értelmében a Társaság feladatellátásába utalt önálló önkormányzati projektek terveztetése, bonyolítása, műszaki ellenőrzése, azok szakmai teljesítésigazolása és dokumentálása. Az elvégzendő feladat jellegétől függően költségvetések, szakvélemények készítése/készíttetése, hatósági engedélyek beszerzése.
- Az iroda előkészíti a közbeszerzéshez szükséges műszaki dokumentációt, valamint műszaki szempontból véleményezi a Működési és Beszerzési Iroda által előkészített vállalkozási szerződés és megbízási szerződés tervezetet.
- Az Iroda felújítási/beruházási javaslatot dolgozott ki az Önkormányzat 2020. évi költségvetés tervezéséhez. A javaslat címesíti a homlokzat, függőfolyosó, tető, tűzfal, födém, elektromos és gépészeti, illetve egyéb beruházás tekintetében felújításra érdemes lakóházakat, kiemelt figyelmet fordít a műszaki, gazdaságossági, vagy egyéb indok miatt bontásra javasolt lakóházakra.
- A Beruházási és mérnök Iroda tevékenységi körébe tartozik a lakóépületeken az épületszerkezetek statikai jellegű problémáinak kivizsgálása, elhárítása, életveszélyes állapot megszüntetése iránt azonnali sürgős intézkedések megtételének kezdeményezése.
- Együttműködik a Társaság divízióival, irodáival. Szakmai támogatást nyújt elsősorban az Ingatlanszolgáltatási Iroda részére műszaki és vagyongazdálkodási, adott esetekben karbantartási feladatok ellátása során, megkeresésre állást foglal a lakások, helyiségek és épületek karbantartása során felmerülő mérnöki kérdésekben az adott ingatlan üzemszerű működésének fenntartása céljából.
- Véleményezi az önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek bérbe adhatóságát, elidegeníthetőségét, valamint a társasházi alapítások dokumentációját.
- Ellátja a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közutakkal kapcsolatos tervezési, felújítási, beruházási feladatok bonyolítását, koordinálását.
- Javaslatot készít az Önkormányzat felé az elvégzendő beruházásokról.
- Irányítja az Önkormányzat közútjainak felújításával kapcsolatos feladatokat, beruházásokat, elvégzi, elvégezteti a műszaki ellenőrzést.
- Teljesíti a szakmai területéhez tartozó szükséges adatszolgáltatásokat.
- Együttműködik a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeivel.

36

47

A szakmai szervezeti egység kiemelt konkrét projektszemléletben bonyolítandó kerületfejlesztési céljai:

Lakóház és Intézményi- ingatlanok, házirovosi rendelők fejlesztése:

Az egészségügyi fejlesztések közül az **Addiktológia rendelő** kialakítás terveztetését az Iroda elvégezte, a közbeszerzési dokumentációt összeállította, mely alapján kezdeményezhető a közbeszerzési eljárs lefolytatása a **Magdolna utca 33.** helyszínen.

- Elkészült a **József krt. 36. szám alatti Háziorvosi rendelő** kazáncseréje.
- Kiemelt cél volt a **Palotanegyedben kialakítandó Idősek klubja** létrehozása. Ezzel kapcsolatban az Iroda javaslatokat dolgozott ki, sajnos a működéshez szükséges e-hatósági előírások feltételeit biztosító palotanegyedi helyiség jelenleg nem áll rendelkezésre.
- A 2019. évben előkészített tervezések eredményeként elkészült a **Horánszky utca 21. szám alatti Játékvár Bölcsőde** víznyomó és lefolyó strangvezeték cseréje.
- Elkészült a **Százados u. 1. alatti Fecsegő Tipegők Bölcsőde** homlokzati nyílászárók cseréje.
- Elkészült a **Mátyás tér 4. szám alatti Reménysugár Idősek klubja** homlokzati nyílászárók cseréje tervezése.
- Elkezdődött a **Nagytemplom u. 3. szám alatti műemléképület Gyermekkert Bölcsőde** udvari homlokzat felújítás tervezése.
- Elkészült a **Szigetvári u. 1. alatti JEB** székhely homlokzati nyílászárók cseréje.
- Elkészült **négy óvada** elektromos betáprendszer felújítása.
- Elkészült a **Szűz u. 2. alatti Százszorszép óvoda** mosdók felújítása.
- Elkészült a **Tömő u. 38/a. Csodasziget Óvoda** új csoportszoba kialakítása és kerítés felújítása.
- Elkészült a **Dankó u. 31.** Napsugár Óvoda udvarfelújítása.
- Elkészölt a **Bauer Sándor u. 6-8. alatti Lakatos Menyhért Általános Iskola és Gimnázium** sportudvar kialakítás terve.
- Elkészült a **Delej u. 34. Napraforgó Idősek klubja** akadálymentesítése.
- Elkészült **a Kun u. 3. Hétszínvirág Óvoda** tetőfelújítása.
- Elkészült a **Losonci téri Általános Iskola** kerítésfelújítása.
- Elkészült a **Víg u. 22.** salakbetonszerkezetű garázsépület felújítási terve.
- Homlokzatfelújítások készültek a **Déri u. 11., Kisfaludy 5., Víg u. 30., Vay Ádám u. 6.** számú lakóépületeken.
- Elkészült a **Kis Stáció u. 11.** szám alatti épület homlokzat és függőfolyosó felújítás kiviteli terve.
- A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat közbeszerzési eljárást folytatott le az „Önkormányzati bérlakások felújítása, korszerűsítése (6 részben)" tárgyban. Az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő **53 db üres, lakóval nem rendelkező lakások** felújítása elkészült.

MAGDOLNA-ORCZY NEGYED PROGRAM

Józsefvárosi Önkormányzat 2016 augusztusában benyújtotta „A leromlott településrészeken élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten" című európai uniós pályázatát. A benyújtott pályázat célja a leszakadó vagy leszakadással veszélyeztetett városrészen koncentráltan megnyilvánuló társadalmi-fizikai-gazdasági problémák komplex módon való kezelése, a területen élők társadalmi integrációjának elősegítése.

87.

4

A 2018-2021 közötti időszakban megvalósuló szociális városrehabilitációs program három téma köré szerveződik: lakhatási programok, foglalkoztatási és gazdasági programok, közterület és közbiztonsági programok.

Az akcióterület határai:
Dankó utca – Magdolna utca – Dobozi utca – Baross utca – Kálvária tér – Diószegi utca – Dugonics utca – Illés utca – Kálvária tér által határolt területre eső 7 tömb, amely közül a 141., 142., 144., 145. tömb az Orczy negyed, a 260., 261., 262. tömb a Magdolna negyed területére esik.

A Magdolna-Orczy Negyed Program (VEKOP) fő feladata a Beruházási Iroda műszaki ellenőri részvételével az épületbontások, épületfelújítások, energetikai beruházások elvégeztetése.

Épületbontások:
- **Kálvária u. 18.** - az épület kiürítése várhatóan 2020. márciusban megtörténik.
- **Kálvária u. 20.** - az épület kiürítése várhatóan 2020. márciusban megtörténik.
- **Illés u. 20.** (földszintes épületek bontása) - az épület kiürítése várhatóan 2020. márciusban megtörténik.

Épület-felújítások:
- **Kőris u. 4/a.** - munkaterület átadása megtörtént.
- **Dankó u. 7.** - munkaterület átadása megtörtént.

Energetikai célzatú felújítások:
- **Dankó u. 34.** homlokzati hőszigetelés - munkaterület átadása megtörtént.
- **Dankó u. 40.** homlokzati hőszigetelés, központi kazán csere - - munkaterület átadása megtörtént.
- **180 lakásbérlemény**ben homlokzati nyílászárók cseréi - munkaterület átadása megtörtént.

Közterületi felújítás:
- **Kálvária téri játszótér** megújítása

A Program keretében elkészült a **Diószegi u. 13. szám alatti Közösségi Mosoda** kialakítása.

CORVIN SÉTÁNY PROGRAM

Elkészült a Corvin Sétány Program mélyépítési projekt eleme, kapcsolódó közútfejlesztések.
- **Leonardo da Vinci utca** (Tömő u. – Üllői út között) felújítása.

EGYÉB ELKÉSZÜLT KÖZTERÜLET FEJLESZTÉSEK

- **Práter - Losonci utca parkoló** (kivitelezés) - vízvezeték kiváltás és forgalomtechnikai beavatkozások.
- A **Práter utca- Losonci utca parkoló** tervezése a tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás megszerzésével lezárult.
- A Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ Auróra utca felőli homlokzatának teljes hosszában történő tűzoltási felvonulási területté történő kialakítására irányuló forgalomtechnika tervezése és kiépítése 2019. május hónapban elkészült.
- **Közlekedésbiztonsági csomag** keretében a Budapest VIII. kerület tisztviselő telep forgalomtechnikai felülvizsgálatának tervezése, a Bérkocsis utca forgalomtechnikai tervezése, a Baross utca- Illés utca-továbbá a Baross utca-Karácsony Sándor utca-Diószegi S. utca csomópontok tervezése lezárult. A Somogyi Béla utca gyalogátkelő tervezése, továbbá a Tömő utca - Illés utca csomópont gyalogátkelő tervezése (létesítési engedély megszerzése) és a Nemzeti Közszolgálati Egyetem forgalomtechnikai tanulmány és terv is elkészült.

- A **Bezerédj u.** (II. János Pál pápa tér-Kiss J. u.) közötti szakasz felújítása elkészült.
- A 2019. évben is folytatódtak Józsefvárosban az útfelújítások, amelynek keretében került sor a **Salgótarjáni út MÁV telep** – zsákutca szakasz felújítására, mely projekttel párhuzamosan megkezdődött kerületünkben a járdaszakasz rekonstrukció előkészítésének első üteme, melynek keretén belül a járdában található, felhagyott kandelláberek eltávolításának tervezése elkészült. Az ehhez kapcsolódó kiviteli munkák: hírközlőhálózat kiváltás, oszlopbontás, járdaépítés kivitelezése elkészült.
- 2019. áprilisában megvalósult a **Szentkirályi u. 49-51. előtti útszakasz** teljes felújítása.
- A Budapest VIII. kerület **Hock János utca** (Horváth Mihály tér- Nap utca) felújítására irányuló kivitelezési munkák elkészültek, a műszaki átadás-átvételi eljárásra augusztus végén került sor.
- Auróra-Déry-Fecske utca sarkán a nagy **Ho-Ho-Horgász** elnevezésű játszótérnél megtörtént a feltárt beszakadt pince feltöltése habbetonnal.

EGYÉB FOLYAMATBAN LÉVŐ KÖZTERÜLET FEJLESZTÉSEK

- A **Tolnai Lajos** u. felújítási munkái elkezdődtek. A felújítási munkák 2020.03.23-n folytatódnak. Bláthy park kialakítása
- Corvin Sétány Program - **Leonardo da Vinci utca** (Práter u. – Tömő u. között) felújítása.
- A **Szigony utca - Üllői út sarok kerékpársáv** tervezése folyamatban. A következő tervezési fázishoz (építési engedély) tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás kiadása szükséges.
- Az **Illés utca** útfelújítás (zöldfolyosó) tervezése folyamatban van. A következő tervezési fázishoz (építési engedély) tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás kiadása szükséges.
- A **Szigony utca út- és gyalogátkelő** (Baross u. – Práter u. közötti szakasz) felújítás tervezése folyamatban. A következő tervezési fázishoz (gyalogátkelő létesítési engedély) tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás szükséges.
- A **Delej utca és Gázláng utca** forgalomból történő kizárásának tervezése is folyamatban van (kezelői- lehatárolási terv aláírása folyamatban).
- **Práter Parkoló** vízvezeték kiváltás, valamint a Losonci tér beavatkozásai (Szigony utca-Práter utca szakasz közterületeinek fejlesztése kapcsán, a környező lakóházak vízellátását biztosító jelenlegi vízvezeték új vízvezeték építéssel kiváltásra került. A projekt zárásaként a vállalkozó forgalomtechnikai festést végez a Losonci téren, amellyel 6 új parkolóhely jön létre, valamint 10 db planténer kerül kihelyezésre.
- A **Szigony utcai parkoló** öntözőrendszer kiépítése és növények telepítése folyamatban van, várhatóan 2020. március végén készül el.

ÜZEMELTETÉSI DIVÍZIÓ

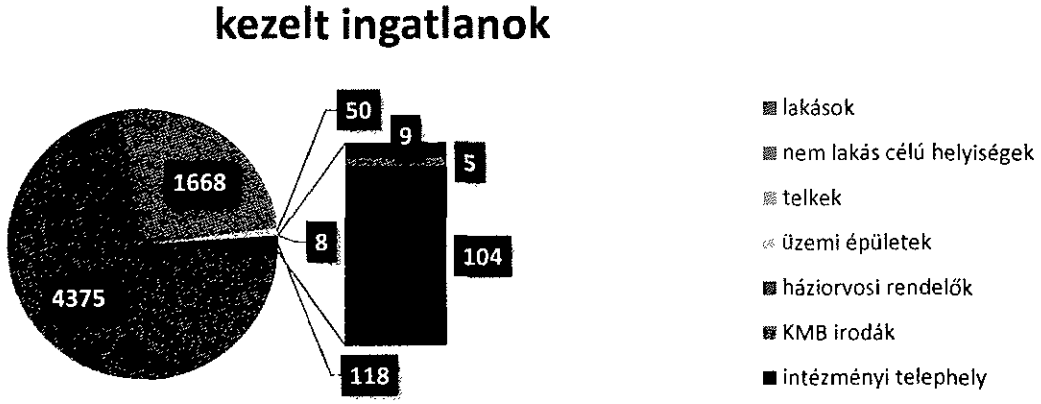
1 fő divízió vezető irányítása alá tartozik az Ingatlanszolgáltatási iroda és az Intézményműködtetési iroda.

INGATLANSZOLGÁLTATÁSI IRODA

Az iroda feladatai részletesen az alábbiak:

- A közműszolgáltatókkal egyeztet, a számlafizetéshez szükséges számla ellenőrzéseket elvégzi.
- Biztosítja az üres ingatlanokban a közmű mérőórák szerelését, cseréjét.
- Ellenőrzi az Önkormányzat tulajdonában álló épületeket.
- Eljár az önkényes ingatlanfoglalókkal szemben.
- Biztosítja a bérleményi megtekintéseket.
- Nyilvántartja az összes önkormányzati tulajdonú albetétet, épületet és telket, és gondoskodik azok állagmegóvásáról, kezeléséről és üzemeltetéséről.
- Ellátja az Önkormányzat tulajdonában lévő házakban, valamint a társasházakban levő önkormányzati albetétekkel kapcsolatos felújítási karbantartási és gyorsszolgáltatási tevékenységet.
- A tulajdonos biztosítási partnere felé bejelenti a káreseményeket, teljeskörű adatszolgáltatást végez.
- Rögzíti a szükségessé vált munkálatokat, előkészíti az elvégzésükhöz szükséges (köz)beszerzési eljárásokat.
- Vezeti a területéhez tartozó karbantartási, felújítási, beruházási feladatokhoz kapcsolódó költségvetési kereteket.
- Irányítja, összehangolja és ellenőrzi a feladat-ellátásban közreműködő alvállalkozók munkáját.
- Szervezi az oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi intézmények gyorsszolgálati és karbantartási tevékenységét.
- Részt vesz a végrehajtási eljárások lebonyolításában, hagyatéki és felszámolási ügyekben.

Az Iroda kizárólagosan önkormányzati tulajdonban álló épületek, lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint a Társasházakban lévő önkormányzati albetétek teljes körű kezelését látja el. 144 db 100 % önkormányzati tulajdonú épületet, 782 db társasházi épületet, összesen 926 db épületben 4.375 db lakás célú és 1.668 db nem lakás célú helyiséget (tároló-rekeszt és egyéni gépkocsi-beállót is tartalmazza), összesen 6.043 db bérleményt, valamint 50 db telket, 8 db üzemépületet, 9 db háziorvosi rendelőt, 5 db körzeti megbízotti irodát, továbbá: 104 db intézményi telephelyet kezel.



2019. évben is kiemelt hangsúlyt kapott az önkormányzati lakóépületek energia fogyasztásának kérdése. A vízelfolyások csökkentése érdekében továbbra is folyamatosan jelezhetik a bérlők (munkaszüneti napokon is) a csőtöréseket.
A jogtalan áramvételezések fokozott ellenőrzésével jelentős megtakarítás érhető el.
Azon épületek esetében, ahol a központi fűtést gázkazán szolgálja ki, rádió hullámos költségelosztót szereltettünk (Dankó u. 16. és a József u. 47., az ISTA Magyarország Kft-vel szerződve).
A fővízmérők rendszeres havi leolvasása lehetővé teszi a havi átlagfogyasztás folyamatos nyomon követését. Kiugró eltérés esetén intézkedünk az azonnali beavatkozásról. 2017. október 15-vel az ÉPKAR Zrt. és a Józsefvárosi Önkormányzat között létrejött szerződés értelmében a Házkezelő Iroda minden hónapban bejelenti az egyes épületek túlzott vízfogyasztásának kivizsgálását a ÉPKAR Zrt. felé. A víz elfolyásokból eredő hibák esetén, a vezetékrendszer műszeres vizsgálatával, a talajban futó vízvezeték szemmel nem látható meghibásodása is elhárítható.

Munkánkat nagymértékben segíti az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos adatok számítógépes naprakész nyilvántartása, amely tartalmazza a bérlemény címét, helyrajzi számát, alapterületét, komfortfokozatát, bérlő (bérlőtárs) nevét, jogviszony időtartamát és a kijelölés jellegét. Lakás, valamint nem lakás célú helyiségek tekintetében az adatok eltérésének elkerülése céljából az adatbázisok ellenőrzését és az esetlegesen szükséges korrekciókat – a társirodákkal közösen – rendszeresen elvégezzük.

A közszolgálati lakások, pályázati lakások (tanár, diák, orvosok, rendőrök, házfelügyelők stb.) esetében az iroda végzi a műszaki felméréseket, biztosítja a megtekintéseket, elkészíti a lakhatóvá tételi megállapodásokat, ellenőrzi a munkálatok szakszerű elvégzését, birtokba adja az ingatlanokat. Elvégezzük a közszolgálati lakások és pályázati lakások bérlői által elvégzett felújítások műszaki szemléjét, ami alapján elkészítjük a teljesítés igazolásokat az elszámolások érdekében. A hasznosítási javaslatok összeállításához felmérjük az üres lakások állapotát és felújítási költségbecslést készítünk.

Az Iroda a József u. 14. szám alatti épület kiürítés során a bérlők elhelyezése érdekében a cserelakások lakhatóvá tételéhez elvégezte a műszaki felméréseket, a bekért árajánlatokat ellenőrizte az átköltöző bérlők igényeinek figyelembevételével, majd megrendelte a felújítási munkákat, ellenőrizte azok elvégzését, szükség esetén eljárt a közműszolgáltatók felé a mérőhelyek kialakítása, mérőórák felszerelése, nyilvántartásba vétele érdekében, birtokba adta a lakásokat, segítette az átköltözéseket.

Az Önkormányzat által újra kiírt „Otthon-felújítási" támogatás pályázatára a benyújtott igények megfelelőségét ellenőrizte (136 db befogadott pályázati anyagból 31 db elutasításra került), és előterjesztést készített a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság részére a támogatások odaítélése érdekében. A pályázati határidő a keret kimerüléséig folyamatos.

Az Iroda látja el a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületek és Társasházakban lévő önkormányzati épületekben felmerülő kéménykarbantartási feladatokat és az ezzel kapcsolatos ügyfélfogadást és adminisztrációkat.

Továbbá ellátjuk a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületek közmű hálózatainak víz- gáz-csatorna- és elektromos hálózatok, kémények szabványosításával kapcsolatos feladatokat és a hozzájuk tartozó adminisztrációs teendőket.

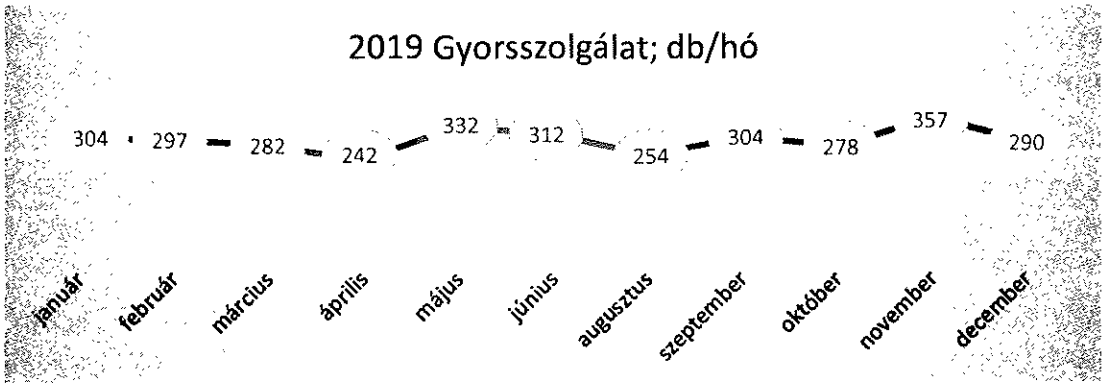
Garanciális bejárások és felmérések dokumentálásának jelzése a Műszaki Iroda felé, illetve az MNP III. Társadalmi akciócsoport felé a folyamatos kapcsolattartás ellenőrzése, az épületek utógondozásának kezelése.

Folyamatos a kaputelefonok javítása, karbantartása, felújítása.
Épületek gázkizárása esetén elvégezzük az intézkedés, felmérés, kivitelezés előkészítését, továbbá szükség esetén ideiglenesen elektromos fűtő berendezéseket biztosítunk.
Viharkárok, tűzesetek, további vis major helyzetek esetén gondoskodunk a bérlők biztonságos elhelyezéséről, kármentéséről, hátóságok értesítéséről, kár felmérésről, helyreállítás előkészítéséről, ellenőrzéséről stb.

ÉPÜLETEK KARBANTARTÁSA ÉS ÜZEMELTETÉSE

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

Gyorsszolgálati tevékenységek (2019.01.01 – 2019.12.31.):

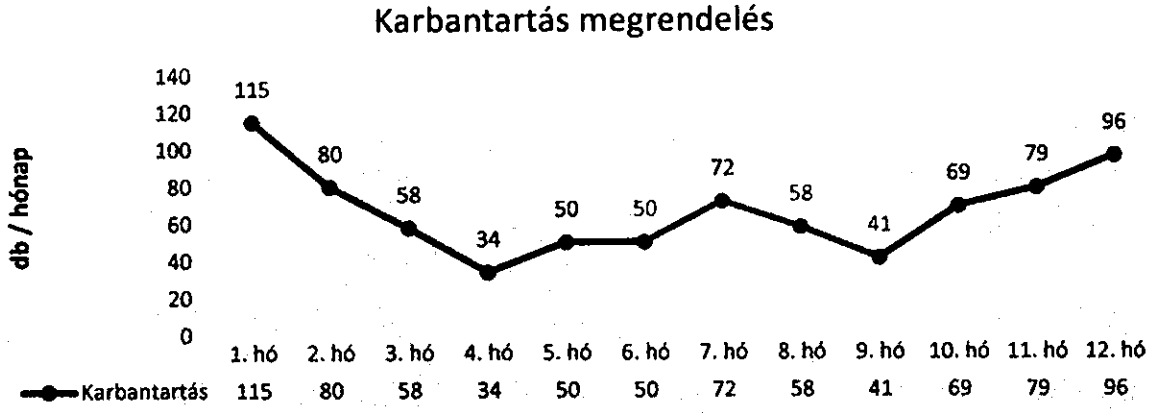


Hónap	Darabszám	Nettó	Bruttó	Bruttó görgetett:
január	304	9 433 663 Ft	11 980 753 Ft	11 980 753 Ft
február	297	9 112 846 Ft	11 573 315 Ft	23 554 068 Ft
március	282	9 439 606 Ft	11 986 300 Ft	35 540 368 Ft
április	242	7 311 868 Ft	9 286 073 Ft	44 826 441 Ft
május	332	13 714 567 Ft	17 417 500 Ft	62 243 941 Ft
június	312	12 509 905 Ft	15 887 579 Ft	78 131 520 Ft
július	321	12 786 791 Ft	16 239 225 Ft	94 370 745 Ft
augusztus	254	8 714 733 Ft	11 067 710 Ft	105 438 455 Ft
szeptember	304	11 203 343 Ft	14 228 246 Ft	119 666 701 Ft
október	278	9 838 683 Ft	12 495 127 Ft	132 161 828 Ft
november	357	11 332 042 Ft	14 391 693 Ft	146 553 521 Ft
december	290	10 220 869 Ft	12 980 504 Ft	159 534 025 Ft

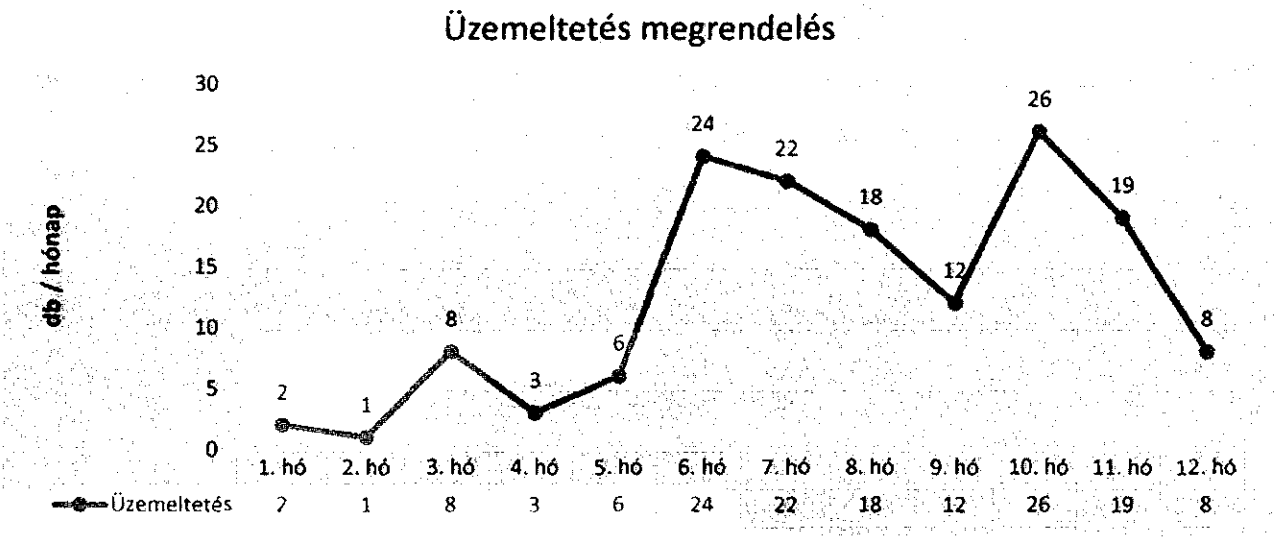
A karbantartási és üzemeltetési feladatok az épület folyamatos üzemeltetése szempontjából nélkülözhetetlenek, de szervezhetők egyéb szakipari munkálatok, továbbá azok a nagyobb volumenű javítási feladatok, amik meghaladják a gyorsszolgálati feladatellátást.

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

Karbantartási és üzemeltetési munkálatok megrendelése az Önkormányzati ingatlanokra a 2019. évben (az egyéb felújítások nélkül):



2019. év	karbantartás db	Bruttó összegben:	átlag összeg:
1. hó	115	33 589 177 Ft	292 080 Ft
2. hó	80	14 839 500 Ft	185 494 Ft
3. hó	58	11 792 116 Ft	203 312 Ft
4. hó	34	7 460 211 Ft	219 418 Ft
5. hó	50	8 896 718 Ft	177 934 Ft
6. hó	50	11 720 126 Ft	234 403 Ft
7. hó	72	14 580 783 Ft	202 511 Ft
8. hó	58	17 949 658 Ft	309 477 Ft
9. hó	41	37 668 462 Ft	918 743 Ft
10. hó	69	13 847 635 Ft	200 690 Ft
11. hó	79	22 360 155 Ft	283 040 Ft
12. hó	96	3 691 716 Ft	38 455 Ft
ÖSSZESEN:	802	198 396 257 Ft	



2019 év	üzemeltetés db	Bruttó összegben:	átlag összeg:
1. hó	2	121 920 Ft	60 960 Ft
2. hó	1	25 400 Ft	25 400 Ft
3. hó	8	740 868 Ft	92 609 Ft
4. hó	3	667 845 Ft	222 615 Ft
5. hó	6	192 427 Ft	32 071 Ft
6. hó	24	3 307 207 Ft	137 800 Ft
7. hó	22	2 164 183 Ft	98 372 Ft
8. hó	18	1 810 144 Ft	100 564 Ft
9. hó	12	2 925 020 Ft	243 752 Ft
10. hó	26	1 081 880 Ft	41 611 Ft
11. hó	19	221 031 Ft	11 633 Ft
12. hó	8	283 832 Ft	35 479 Ft
ÖSSZESEN:	149	13 541 757 Ft	

Az Iroda végzi az ÉPKAR Zrt. által benyújtott számlák és a megrendelés szerinti munkák teljes körű ellenőrzését. A számlákat a VIKING Terc Gold program adataival összevetjük és egyezőség esetén **kollaudáljuk**. A munkálatok műszaki ellenőrzése folyamatosan **zajlik**. A kollaudált számlák és a hozzá kapcsolódó mellékletek továbbításra kerülnek a Gazdasági Igazgatóság felé annak rendezése érdekében.

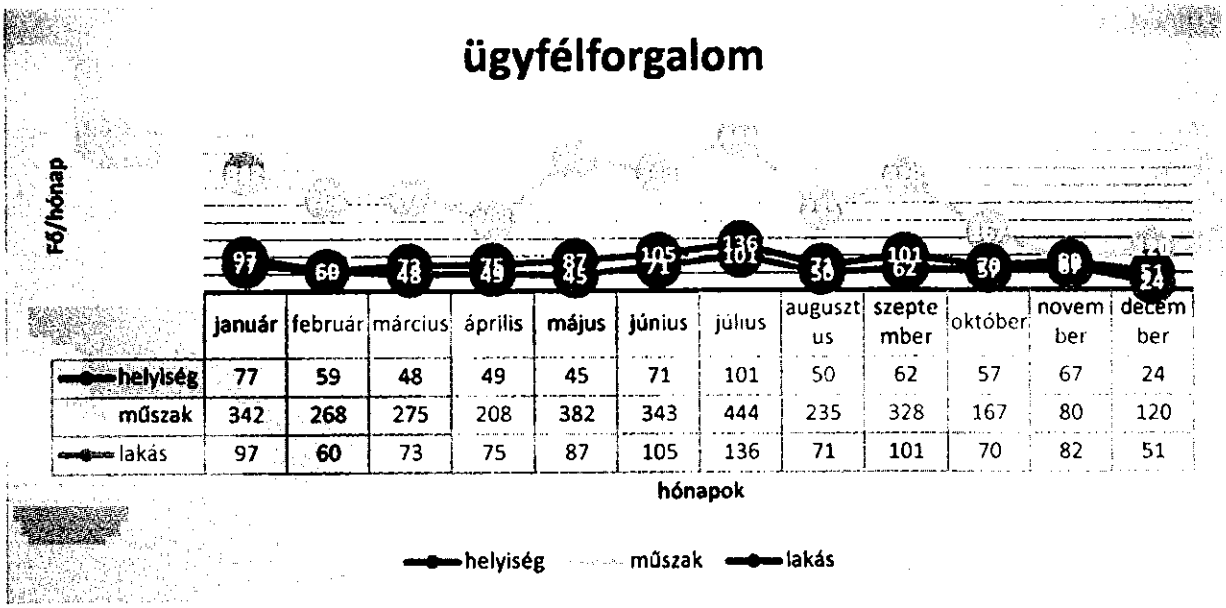
Az Iroda végzi az üres bérlemények, a 100 %-ban önkormányzati épületek esetében a közüzemi számlák felülvizsgálatát, kollaudálását, majd a Házelszámolási Iroda felé történő továbbítását. Rendkívüli bérleményellenőrzések alkalmával, valamint az ELMŰ értesítése alapján ellenőrzi az esetleges áramlopásokat, intézkedik a haladéktalan megszüntetésre. Áramlopások esetén intézkedik annak megtérítéséről.

Külön munkára elkülönített összeg terhére az iroda elvégzi a megrendelhető munkák pályázatra történő kiírását, majd előkészíti a nyertes kivitelezővel megkötendő szerződést, melyet követően a munkálatok elvégzése folyamatos műszaki ellenőrzést von maga után.

Az Iroda ügyfélszolgálat biztosításával fogadja (évente mintegy 4.000-5.000) lakás és helyiség, valamint telek bérlő szóbeli, írásbeli panaszbejelentéseit, szükség szerint azonnal, illetve egyeztetett időpontban a panaszt kivizsgálja.

2019. évben az ügyfélszolgálat 4.910 ügyfelet fogadott.

Az egyes ingatlantípusokhoz kapcsolódó ügyfélforgalom alakulása éves szinten:



	január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december
helyiség	77	59	48	49	45	71	101	50	62	57	67	24
műszak	342	268	275	208	382	343	444	235	328	167	80	120
lakás	97	60	73	75	87	105	136	71	101	70	82	51

2019 év	lakás ügyek	műszaki bejelentések	helyiség ügyek	összesen
január	97	342	77	516
február	60	268	59	387
március	73	275	48	396
április	75	208	49	332
május	87	382	45	514
június	105	343	71	519
július	136	444	101	681
augusztus	71	235	50	356
szeptember	101	328	62	491
október	70	167	57	294
november	82	80	67	229
december	51	120	24	195
ÖSSZESEN:	1008	3192	710	4910

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

Feladatai közé tartozik szükség szerint a Polgármesteri Hivatal fogadóóráin való részvétel.

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakások, helyiségek üzemszerű állapotának fenntartása, üzemeltetése. Az épületek szerkezeteinek, gépészeti berendezéseinek folyamatos karbantartása annak érdekében, hogy a lakás és helyiségbérlők részére a szerződés szerinti használati feltételek teljesüljenek. Minden olyan feltétel biztosítása, amely a közművek részére szükséges a lakossági szolgáltatásokhoz (ELMŰ, Csatornázási Művek, FŐKÉTÜSZ, Gázművek, Díjbeszedő Holding Zrt., Fővárosi Közterület fenntartó Zrt.).
Ezen belül is kiemelten a közüzemi szolgáltatók bejutásának biztosítása a mérő órák rendszeres, illetve rendkívüli leolvasása, cseréje vagy ellenőrzése érdekében.
A Díjbeszedő Zrt. és más közüzemi szolgáltatók számláinak ellenőrzése, ügyvitele (ELMŰ, FŐTÁV RT. Gázművek stb.) és a szolgáltatási szerződések lebonyolítása.
Az Irodára 8.162 db közműszámla érkezett be amelyeket a munkatársak egyesével átnéznek, a kifizetés jogosságát ellenőrzik, szükség esetén a számlát visszaküldik a szolgáltató részére javításra, vagy visszautasítással, a megfelelő számlákat pedig kifizetésre továbbítják. A közművekkel kapcsolatosan folyamatos a szolgáltatási szerződés megkötése.

Mennyiségi bontásban:

Jóváhagyott:	6.096 db
Folyamatban:	628 db
Elutasított:	1.438 db
Összesen:	8.162 db

2019. évben is folyatódott a mellékvízmérő órák cseréje.

Épületek, ingatlanok átvétele, átadása (az Önkormányzat, illetve a Rév8 Zrt., megkeresése alapján).

2019. évben a József utca 14. szám alatti ingatlan kiürítését végezte el az Iroda.

INTÉZMÉNYMŰKÖDTETÉS

Az Intézményműködtetési iroda szervezeti egysége 2019. év 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 Zrt. telephelyein, a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék intézményeiben, a Napraforgó Egyesített Óvoda tagóvodáiban, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ székhelyén és telephelyein (ide tartoznak a JSzSzGyK üzemeltetésében lévő kerületi általános iskolák tálalókonyhái és ebédlői is), és a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal székhelyén és telephelyein.

Az Önkormányzat hivatali épületében és telephelyein 6.804 m^2-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.

Az iroda által ellátott karbantartási és egyéb működtetési feladatok – a Józsefvárosi Önkormányzat épületei mellett – összesen 14 db tagóvoda, 9 db bölcsőde, 10 db Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Intézményhez tartozó telephely, 20 db. LÉLEK lakás, 4 db. krízislakás, 4 db egyéb intézmény (népkonyha, mosoda, családfejlesztés, lakossági tanácsadás), 8 db idősklub és gondozóház, 7 db iskolai konyha, 6 db háziorvosi rendelő, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 21 db saját telephelyére vonatkoznak.

A szorgalmi időszakban, a tanítási idő után az **intézményekben szabad kapacitásként hasznosítható ebédlők, az általános iskolákban külön egységként hasznosítható bérlemények és a Vajda sportsátor bérbeadását** is végezzük. Ebből 2019. évben 4.923.750,- Ft **bevétel** keletkezett.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. karbantartási és egyéb működtetési feladatainak felsorolása:
Karbantartók rendszeres / napi tevékenysége

- sportsátor működtetése, fenntartása, karbantartása,
- karbantartói és szakképzettséget igénylő (festő, vízvezeték szerelő, lakatos, kőműves, villanyszerelő, asztalos, burkoló stb.) javítási – karbantartási munkák elvégzése,
- világítótestek, és villamos szerelvények javítása, cseréje, korszerűsítése, elektromos zárlatok megszüntetése,
- szaniterek szerelvényeinek javítása, cseréje, pótlása, heti szinten dugulás elhárítások,
- 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.

47.

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 készülnek.

Nagyobb volumenű beszerzéseknél pályázati, közbeszerzési tender kiírásának előkészítése, pályáztatási menet segítése (műszaki tartalom összeállítása, bírálat és szerződéskötés előkészítése).

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

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

Az intézmények által megrendelt anyagok, eszközök felhasználási helyszínére való szállítása, beépítése, karbantartásáról való gondoskodás.

Szolgáltatási feladatok szervezése (takarítás, karbantartás, szállítás).

Önkormányzat hivatali takarítása, annak rendszeres és folyamatos ellenőrzése.

Belső karbantartók folyamatos készenléti állapotának biztosítása.

2019. ÉVBEN MEGRENDELT ÉS EVLGÉZETT FELÚJÍTÁSI, KARBANTARTÁSI MUNKÁLATOK AZ INTÉZMÉNYEKBEN

NEO (Napraforgó Egyesített Óvoda) tagóvodáiban:
53 db

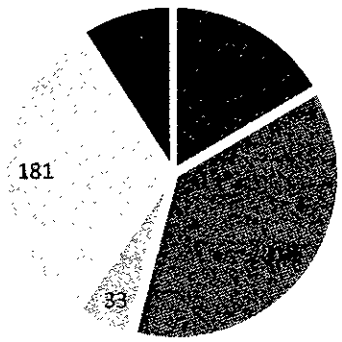
JEB (Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék) intézményeiben:
97 db

JGK (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.) telephelyein:
218 db

JÖNK (Józsefvárosi Önkormányzat) telephelyein:
33 db

JSZSZGYK (Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ) telephelyein:
181 db

Karbantartási munkák 2019.



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

2019. ÉVBEN ELKÉSZÜLT NAGYOBB VOLUMENŰ MUNKÁK

JEB (Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék) intézményeiben:

Fecsegő-tipegők Bölcsőde, Százados út 1.
- konyha és kiszolgáló helységek világítás korszerűsítése
- udvari csatorna lefolyók tisztítása
- fűtés korszerűsítés

Tücsök-lak bölcsőde - Tolnai L. u. 19.
- szivattyú cseréje
- főzőtér, zöldségelőkészítő, tejkonyha kézmosók javítása

Mini-Manó bölcsőde, Baross u. 103/a.
- sószoba elektromos betáplálás kiépítése
- zöldségraktár és szárazárú raktár festése
- dolgozói ebédlő hűtőhöz éjszakai áram kiépítése,
- Fény- árnyék szoba kábelek rögzítése, lambériázás,
- sütő elektromos csatlakozáshoz földelés kiépítése

Babóca bölcsőde, Baross u. 117. – sószoba konnektorok lebontása
- sószoba elektromos betáplálás kiépítése

Játékvár bölcsőde - Horánszky u. 21.
- csoportszobák festése, fal javítása
- III. em. fejlesztőszoba kialakítás - elektromos átalakítás
- fejlesztőszoba festése

Gyermekkert Bölcsőde, Nagy Templom u. 3.
- csoport szobák és kiszolgáló helyiségek világításkorszerűsítése
- lépcsőház és alagsori világításkorszerűsítés
- sószoba elektromos betáplálás kiépítése

Katica Bölcsőde, Vajda Péter u. 37-39.
- előtető felszerelése

NEO (Napraforgó Egyesített Óvoda) tagóvodáiban:

Napsugár Tagóvoda - Dankó u. 31
- faljavítás, csempeburkolat helyreállítása, vakolat eltávolítása, lélegző vakolat készítése,
  festés

Virágkoszorú tagóvoda - Baross u. 91.
- udvari mosdó helyiség átépítése
- udvari kijárat PVC burkolat lerakása
- öltözők és vizesblokkok festése
- előtető felszerelése

Tátika Tagóvoda - Rákóczi u. 15.
- kijárati lépcsők, nyári udvari zuhanyzó felújítása
- gazdasági bejárati ajtó cseréje

Napraforgó Tagóvoda, Tolnai L. 7-9.
- 2 db mosdó és WC helyiségben faljavítás, festés, padló burkolása. Vasaló helyiség
  festése
- az óvoda hátsó udvarán (Víg u.) a talaj ledöngölése

Hétszínvirág 1081.Bp. Kun utca3.
- régi játékeszközök betontuskóinak kiásása, elszállítása, tereprendezés

Százszorszép Tagóvoda - Szűz u. 2.
- udvari játék telepítése

Csodasziget Tagóvoda - Tömő u. 38/A.
- EPH hálózat kiépítése
- Szivárvány tagóvoda átköltöztetése, bútorok, karnis rögzítése
- Szivárvány tagóvodából 3 udvari játék áttelepítése a tömő utcai óvodába
- levágott gallyak ledarálása, és elszállítása
- hátsó bejárathoz külső világítás kiépítése

Katica tagóvoda - Vajda P. u.
- beázás miatt a folyosó és az összes öltöző és mosdó helyiség faljavítása, festése

JGK (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.) telephelyein:

Vagyongazdálkodás - Őr u. 8
- titkárságra elektromos ajtónyitó beszerelése
- titkárság (5. szoba) falból kijött konnektorok visszaszerelése
- bútorpakolás
- szekrénybe és előtérbe 4 db sarokpolc beépítése
- igazgatói iroda átalakítás - ajtó beépítés, festés
- igazgatói iroda átalakítás villanyszerelési munkái

Ingatlanszolgáltatási iroda
- költöztetés (Tavaszmező - az Őr u. 8-ba)

Közös Képviseleti és Társasházkezelési Divízió – Őr u. 8.
- önkormányzati információs táblák felrakása

Adminisztráció és iratkezelési iroda - Őr u. 8
- kézbesítő szobában oldalfal világítás kiépítése
- polc csiszolása, lakkozása, felszerelése
- függőfolyósó feletti tetőrész veszélymentesítése.

Szerverszoba – Őr u. 8.
- riasztóberendezés tápellátásának kiépítése

Tavaszmező u. 2.
- szoba tisztasági festése

Koordinációs Divízió - Mátyás tér 15.
- zászlótartók felszerelése

Ügyfélszolgálati Iroda - Baross u. 68.
- polcok, tablók felfúrása, bútor összeszerelés, mozgatás

Intézményműködtetési Iroda - Leonardo da Vinci u. 2.
- iroda falazása, gipszkartonozása, festése, álmennyezet helyreállítása

Parkolási Igazgatóság - Német u. 17-19.
- igazgatói irodában takaró csatorna szerelése a klíma csövek elrejtésére

Gazdasági Divízió – Losonci u. 2.
- gazdasági vezető kiköltöztetése.

Vajda sátor - Vajda P. u. 15-21.
- 2. motor- és sátor világítás betáp átalakítás

Molinó kihelyezése - Mogyoród, Árpád vezér út 3. telekre

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal, Baross u. 63-67.

- új öltöző helyiségek kialakítása – PVC burkolat lerakása és szegélyezés
- főlépcső alatti információs helyiség - PVC burkolat lerakása és szegélyezés
- földszint 9. helyiség linóleumozása
- Belső Ellátás irodavezetői helyiségbe beltéri ajtó berakása
- Belső Ellátás irodavezetői helyiség felújítása
- Belső ellátáson konyhán csaptelep beépítése
- III. em. 301-irodahelyiség kifestése
- III. em. 325-ös irodavezetői helyiség kifestése
- II. em. 205-ös irodahelyiség kifestése
- III. em. ebédlő parketta bontása, javítása, csiszolása, lakkozása
- III. em. 325-ös irodavezetői helyiségben szőnyeg lerakása
- III. emeleti ebédlő festése
- Belső Ellátás vezetői iroda parketta csiszolása, lakkozása
- családtámogatási irodában függönyök felrakása, polcok, táblák felrakása
- biztonsági szolgálat konyhájában a konyhapult, mosogatótálca csőhálózatának átalakítása.
- Polgármesteri szoba festése
- a Hivatal földszintjén elhelyezkedő **Támpont területének Támpont Információs Szolgálattá** kialakításához szükséges munkálatok elvégzése.

JSZSZGYK (Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ) telephelyein:

Közösségi szállás - Szerdahelyi u. 5.
- 2 db lakás tisztasági festése

Mátyás klub - Mátyás tér 12.
- érintésvédelmi hibák kijavítása
- EBF hibák javítása - mosogató földelése

VEKOP iroda - Dankó u. 40.
- EBF hibák javítása - biztosíték feliratozás
- konyhabútor leszerelése, szállítása

Őszikék Idősek Klubja - Baross u. 109.
- kazán elektromos átkötése

VEKOP, Dankó u. 16.
- tisztasági festés
- konyhabútor beépítése, vizes bekötés, világítás szerelés

Népkonyha - Magdolna u. 43.
- raktár bepolcozása

Családi-és Gyermekjóléti Kp - Kőris u. 35.
- irodák faljavítása, festése
- lépcső felújítása

Gazdasági szervezet - Kőris u. 35.
- WC festése
- bútorpakolás
- lépcső felújítása

Losonci iskola konyha - 1083 Budapest, Losonci tér 1.
- előtető felszerelése
- kerti padok festése, mázolása

51.

4

Lélek Program
- veszélymentesítés

Szerdahelyi u. 5.
- 2 db lakás teljes faljavítása, festése
- falicsap leszerelése, csempézés, majd ennek visszaszerelése

Molnár iskola konyha - Somogyi B. u. 9-15.
- gázzsámoly leszerelése, átszállítása és felszerelése a Vajda Iskola konyhájába
- csőtörés utáni falfelület helyreállítás, festés

Ezüstfenyő Gondozóház – Kerepesi út 29/a.
- iroda kipakolása, parkettázása
- ágytálmosó leszerelése utáni padlójavítás
- összes helyiség faljavítása, festése
- laminált padló lerakása
- 1-es épület ajtó és ajtótokok festése, mázolása

Család és Gyermekjóléti Szolgálat - Népszínház u. 22.
- étkező helység padlózat felújítás

Ciklámen Időskorúak Klubja - II. János Pál pápa tér 17.
- ÉV. És EBF jegyzőkönyvben szereplő hibák javítása

Reménysugár Idősek Klubja - Mátyás tér 4.
- ÉV. És EBF jegyzőkönyvben szereplő hibák javítása

Szolgáltatások - Dobozi u. 23.
- tűzvédelmi felülvizsgálati jegyző-könyvben szereplő hibák javítása

GYÁO - Szentkirályi u. 15.
- lakószobai csillárok javítása

Napraforgó klub - Delej u. 34.
- ÉV. És EBF jegyzőkönyvben szereplő hibák javítása

Családok Átmeneti Otthona - Koszorú u. 14-16. - világítás javítások mellékelt lista szerint

Info Pont - Kálvária tér – festés

Kálvária téri játszótér - használaton kívüli bútorok elszállítása

Molnár iskola konyha - Somogyi B. u. 9-15
- csőtörés utáni falfelület helyreállítás, festés

Németh iskola konyha - Német u. 14.
- mosogatógép hálózatra csatlakozása, EPH hálózat kialakítása, fogyasztásmérő beszerelése
- ipari mosogatógép beszerelése miatt konyha átalakítása (mosogatók áthelyezése, mosogatógép elhelyezése

Lakatos Menyhért Iskola - konyha, Bauer Sándor u. 6-8.
- ebédlő előtti folyosó fal javítása, festése

EGYÉB, ÖNKORMÁNYZATI FELADAT ELLÁTÁST SZOLGÁLÓ ÉPÜLETEKBEN

Teleki téri piac
- szivattyú kombinált bekötése

Orvosi rendelő - Szigony u.
- ablakok fóliázása
- két rendelőhöz, az elkülönítőhöz és a személyzeti öltözőhöz zár beszerelése
- költözéssel kapcsolatos munkálatok elvégzése
- orvosi szobákba és személyzeti mosdókba törölközőtartó felszerelése
- bútorok összeállítása
- rendelőkben kézmosó berendezések felszerelése

ÚJ TELEKI TÉRI PIAC ÉS TERMELŐI PIAC

Az Új Teleki téri Piac 2014. május 09-én nyitotta meg kapuit a vásárlók előtt, azóta is a józsefvárosi és a környező kerületekben élő lakosok nagy megelégedésére üzemel.
Az Új Teleki téri Piac fenntartásáért, üzemeltetéséért a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatósága - Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok divíziója felel.

Az Új Teleki téri Piac bevételei vonatkozásában 2019. év december 31-ig bruttó 72.910.972 - Ft összeg került realizálásra.
Ezen belül a bérleti díjbevételek teszik ki a legnagyobb arányt, 2019. évben összesen 38.032.689 Ft bevétel realizálódott bérleti díjból. A bérleti díj jellegű bevételek csökkenésének oka az előző évhez képest a belépési díjak, szerződéskötési díjak befizetésének kifutása a 2019-es évben. A továbbszámlázott rezsi díjak bevétele a 2019. évben: 23.925.510 Ft volt. Az egyéb bevételek (termelői asztalok, havi, napi, nyilvános mellékhelyiség díj, parkolási díjak - bérparkoltatás és a napi díjak – reklámfelület bérleti díja) a 2019. évben összesen 10.952.773 Ft volt.

Az Új Teleki téri Piac 2019. évi költségvetésére a legnagyobb hatással a bérlői belépési díjak fizetési ütemezésének lejárata, valamint az őrzés-védelem megbízási díjainak emelkedése volt.

A legnagyobb kiadási tétel az őrzés-védelem, amelynek összege a vagyonvédelem számára előírt kötelező minimális rezsióradíj bevezetése miatt tovább fog növekedni éves szinten. Az 1.800 Ft /óra/ fő +ÁFA megbízási díj megfizetése több mint 6 millió forint többlet kiadást jelentett a 2019. évben az előző évekhez képest, míg a belépési díjak elmaradása évi közel 8 millió forint kiesést jelentett éves szinten.

KÜLSŐ SZOLGÁLTATÓK

Az Új Teleki Téri Piac teljes szintű üzemeltetéséhez nélkülözhetetlenek az – outsourcing – igénybe vett szolgáltatások.

BIZTONSÁGTECHNIKA-VAGYONVÉDELEM

A piac üzemeltetésénél figyelembe kell venni a tulajdon (objektum és árukészlet), és a személyek (kereskedők) védelmére irányuló védelmi feladatokat. A komplex vagyonvédelem a mechanikai védelmen alapszik, amely élőerős objektum őrzés-védelmi, diszpécseri, járőrözési, személyvédelmi tevékenységet foglal magában. Tevékenységüket segíti és kiegészíti az elektronikus tűzjelzőrendszer, távfelügyeleti és ipari kamerarendszer. A napi nyitvatartási órákban a szolgáltatás humán erőforrás ellátása a vásárlói szokásokhoz, magasabb számú látogatottsághoz lett igazítva, azaz pénteki és a szombati időpontokban 3 fő, a fennmaradó munkanapokon pedig 2 fő látja el az élőerős őrzés-védelmi feladatokat, az objektum éjszakai őrzési feladatait 1 fő vagyonőr látja el.

A korábbi időszakhoz képest magasabb garantált bérminimumot volt szükséges figyelembe venni a szolgáltatás igénybevételénél, amelynek alapján a 2019-es évben a szolgáltatás nettó óradíja 1.800 + ÁFA/fő/óra megbízási díj mértékű volt. 2020. második negyedévétől az őrzési feladatokat saját munkavállalóinkkal végezzük.

Tűz- átjelzési és távfelügyeleti rendszer karbantartása
2019. évben a feladatok ellátására szerződött partner felel az Új Teleki téri Piac tűzoltó készülékeinek és tűzvédelmi felszerelései, tűzgátló ajtói, tűzoltó vízforrásai és azok tartozékai, vészvilágítása, tűzjelző, gravitációs hő-és füstelvezető rendszere, beépített tűzjelző rendszere és épületfelügyeleti biztonságtechnikai rendszere karbantartási és javítási munkálatainak elvégzéséért.

Rágcsáló és rovarírtás
Kártevő és rovarmentességért felel, amely a piac üzemeltetésénél nélkülözhetetlen feladat ellátás. A legtöbb kártevő kívülről kerül be a piac területére, az áru beszállításának alkalmával. 2019. évben a piacvezetőség évi két alkalommal /a jogszabályi előírásnak megfelelően előírt félévenkénti/ kötelezettségének eleget tett, ezen felül további két alkalommal vált szükségessé a szolgáltatás megrendelése.

KAPACITÁS KIHASZNÁLTSÁG

Kereskedelmi egységek
Az Új Teleki téri Piacon 43 db szolgáltató egység (üzlethelyiség) található, amelyből jelenleg 42 db üzlethelyiség bérbeadott. A kapacitás kihasználása a 2018-as évhez képest nem változott.

1 db üzlethelyiség — K3 jelű, 18 négyzetméter alapterületű – esetében peren kívüli egyezségi megállapodás került megkötésre a tulajdonos Önkormányzat és a korábbi bérlő /Kemence Kft./ között. A kereskedelmi egység pályázat útján történő újra hasznosítására azért nem került sor, mert jelenleg a piac üzemeltetési feladatainak ellátásához nélkülözhetetlen raktár-, illetve tárolóhelyiségként szolgál.

Ideiglenes kitelepülések:
A Piac Karácsony Sándor utcai, 4-es számú főbejárata melletti területünket mintegy 4 hónapos időtartamra adtuk bérbe ideiglenes kitelepülés, szezonális zöldség-gyümölcs, valamint virág árusítás céljára.

Őstermelői asztalok
Őstermelői asztalokból 18 db áll rendelkezésre, amelynek kihasználtsága teljes kapacitással állt a 2019. évben a vásárlók rendelkezésére. Őstermelőink, kistermelőink havi, vagy napi díjas konstrukcióban bérelhetik a rendelkezésre álló termelői asztalokat.

Őstermelői Piac
A Gyulai Pál utcai Őstermelői Piac (tekintettel annak korábbi veszteséges üzemeltetésére és a rendkívül kis számú kereskedői érdeklődésre) 2019. évben sem került beindításra.

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

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

A 2019. évben a parkoló teljes kapacitás kihasználtsággal működött, azaz 40 db gépjármű használta a területet, pusztán szerződéses jogviszony alapján, ezen felül a parkoló szabad kapacitását továbbra is fenn kell tartanunk a piac vásárlói részére.

Kizárólag akkor van lehetőségünk új Bérlővel szerződéses jogviszonyt kialakítani, ha valaki részéről felmondásra kerül a bérleti jogviszony.
Szintén pozitív hatású a bevételek növelésére, hogy minden év december hónapban sikerül a parkoló területének egy részét bérbe adni fenyőfa árusítás céljára, amely igények már 2019. I. félévében beérkeztek, a terület bérbeadására vonatkozó szerződések aláírásra kerültek, a parkoló mintegy 48 nm-es területe december hónapban bérbeadásra került fenyőfaárusítás céljából.

Reklámfelületek
2019. évben a 8 db reklámfelületből 2 db plakáthely (Óriásplakát) lett bérbe adva, társintézmény által használt plakáthely 6 db, teljes kihasználtsággal működött. A reklámfelületek bérbeadásából 2019. évben összesen 762.000 Ft bevétel realizálódott.

KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉSEK

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., mint szerződő felek között, 2015.06.15. időpontban létrejött Közszolgáltatási Szerződés, valamint annak 2019. évre szóló módosítása 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 eljárni jogosult.
- Termelői piacok üzemeltetése és fenntartása a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a piacokról szóló 6/2014. (III.06.) önkormányzati rendelete alapján,
- Az Új Teleki téri Piac működtetésével kapcsolatos előterjesztések készítése,
- Az Új Teleki téri Piac működtetésével, karbantartásával kapcsolatos beszerzési, közbeszerzési eljárások lefolytatása,
- Saját nevében gondoskodik a piac őrzésének biztosításáról,
- A Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztályának tájékoztatása alapján fennálló díjtartozásokkal kapcsolatban a bérleti- és egyéb díjakkal kapcsolatos hátralékkezelés, fizetési felszólítások küldése, jogi képviselő igénybevételével a követelések jogi úton való behajtása,
- Bérlőkkel való kapcsolattartás,
- A Szerdahelyi utca 17-19. szám alatti ingatlan üzemeltetése gépjármű parkolási célra,
- Kapcsolattartás a szakhatóságokkal (Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala-IV. kerületi Népegészségügyi Osztály (illetékesség: IV., VII., VIII., IX, kerület)).

A kiadások nagy részét az őrzés-védelem és a bérköltségek jelentették.

Tájékoztatás az Új Teleki téri Piac 2019. január 1. és december 31. között keletkezett bruttó bevételeiről

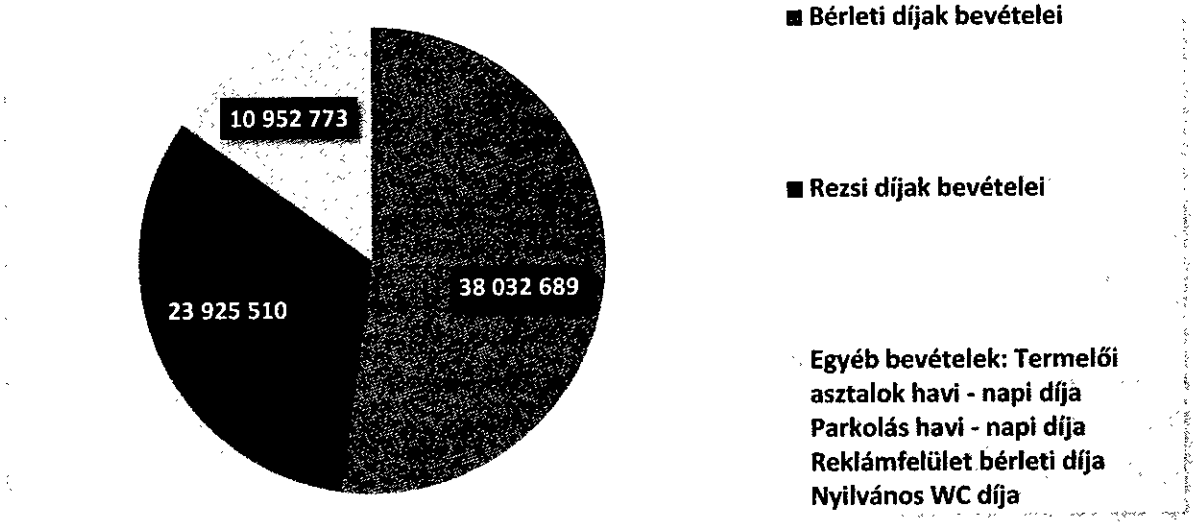
Bérleti díjak bevételei – 2019. január 01 – december 31.	
Bérleti díjak:	28.443.180 Ft
Belépési díj 30%:	0 Ft
Belépési díj havi:	3.589.236 Ft
Szerződéskötési díj 30 %:	99.060 Ft
Szerződéskötési díj havi:	464.352 Ft
Toalett:	1.252.220 Ft
Kipakolás:	3.259.564 Ft
Ideiglenes kipakolás:	925.077 Ft
Összesen:	**38.032.689 Ft**

Rezsi díjak bevételei – 2019. január 01 – december 31.	
Villany:	15.303.570 Ft
Víz:	656.589 Ft
Csatorna:	747.781 Ft
Gáz:	3.430.537 Ft
Hulladék:	3.787.033 Ft
Összesen:	**23.925.510 Ft**

Egyéb bevételek – 2019. január 01 – december 31.	
Termelői asztalok havi díja:	3.412.112 Ft
Termelői asztalok napi díja:	1.032.200 Ft
Nyilvános WC díj:	1.050.450 Ft
Parkolás (Bérlők, Őstermelők):	1.757.045 Ft
Bérparkoltatás:	2.865.966 Ft
Parkolás napi díja:	73.000 Ft
Reklámfelület Bérleti díja (Óriásplakát):	762.000 Ft
Összesen:	**10.952.773 Ft**

Összesen: 72.910.972 Ft

2019 január 1. és december 31. közötti bruttó bevételek (Ft)



Tájékoztatás az Új Teleki téri Piac 2019. január 1. és december 31. közötti kiadásairól

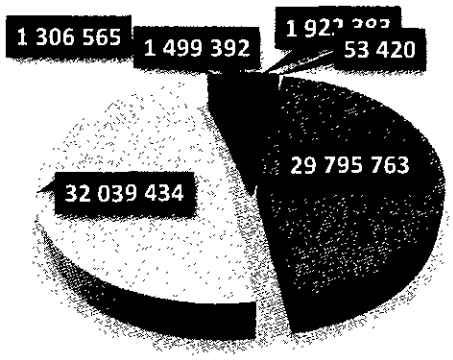
2019. január 01 - 2019. december 31. közötti **kiadások nyilvántartása:**	
Elmű:	20 473 338 Ft
Vízművek:	711 679 Ft
Csatorna:	639 743 Ft
Telekom:	127 844 Ft
Főgáz:	4 236 353 Ft
Intelli Alarm Zrt.:	148 463 Ft
NHKV (volt FKF):	3 458 343 Ft
Tűzparipa Zrt. (tűzjelző, kamerarendszer, beléptető karbantartása):	597 688 Ft
Nemzetközi Testőr Kft.: (élőerős őrzés-védelem):	32 039 434 Ft
Higi Hand Kft. (tisztítószer keretszerződés):	435 546 Ft
Abatox Kft. (kártevő mentesítés keretszerződés):	92 456 Ft
Vectra-Line Plus Kft. (papír-írószer):	48 592 Ft
Városház Centrál Kft. (téli védőital keretszerződés):	9 855 Ft
Vita Giorno Kft. (nyári védőital keretszerződés):	28 575 Ft
MetaloBox Kft.:	172 847 Ft
Rextra Kereskedelmi Kft.: (defibrillátor időszakos felülvizsgálat)	82 000 Ft
Car-Center Kft.: (Biztonsági rács hibafeltárása és javítása)	1 026 287 Ft
Buda Clean Kft.: (Takarítógépek javítása)	37 556 Ft
Nilfisk Kft.: (Takarítógépek javítása)	88 246 Ft
MindQuest.hu Kft. (útszóró só keretszerződés):	37 846 Ft
Összesen:	**64 492 691 Ft**
Ellátmányból finanszírozott kiadások: önkormányzati: 57 154 Ft **JGK: 1 922 383 Ft** Reprezentációs kiadás: 53 420 Ft	

2019.január 1. és december 31. közötti bruttó kiadások (Ft)

- Közmű kiadások:Elmű, Vízművek, Csatorna, Telekom, Főgáz, NHKV

  Nemzetközi Testőr Kft.

- Külső szolgáltatás: Tűzparipa Zrt., Higi-Hand Kft.,Intelli Alarm Zrt.,Vectra-Line Plus kft., Vita Giorno Kft.,Városház Centrál Kft.*MindQuest.hu* Kft..
- Egyéb kiadások: MetaloBox Kft., Buda Clean Kft., Nilfisk Kft., Car-Center Kft., Rextra Kereskedelmi Kft.



KOMFORTJAVÍTÓ BERUHÁZÁSOK A 2019-ES ÉVBEN

Megtörtént a piaccsarnok bejáratait határoló, elhasználódott PVC thermofüggönyök cseréje, amelyek kivitelezésének előkészítésénél különös figyelmet fordítottunk arra, hogy azok mozgathatóságával a nyár melegben biztosítani tudjuk a csarnok megfelelő szellőzését, téli időszakban a hidegáramlás csökkentését

A közegészség védelme érdekében kiépítettük a csarnoképület galamb védelmi rendszerét, amelynek keretében a csarnoképület oldalfalai és tetőszerkezete közötti réseket hálós védelmi rendszerrel láttuk el, valamint minden személyforgalmi kapunknál láncos galambvédelmi rendszer került kiépítésre.
Sikeres beszerzési eljárást folytattunk le a csarnok világítási rendszerének korszerűsítése céljából, amely fényforrások mintegy 80 %-os energiamegtakarítást eredményeznek a korábbi -e célú energiafelhasználás területén.

JÖVŐBENI TERVEK

Meg nem valósított, jövőbeni tervezett feladat ellátás lenne beltéri reklámeszközök további kihelyezése, amely a belső falfelületeken szolgáltatás vagy termék reklámozására biztosít lehetőséget.
3 db reklámeszköz áll rendelkezésre belső falfelületeken, amelyeken jelenleg az üzemeltető a saját szolgáltatásait hirdeti. A piacvezetőség tervei között szerepel a 2020-as évben digitális reklámhordozó eszköz telepítése a piaccsarnok belső falfelületén. A piac bevételeinek növelése és a minél nagyobb számú vásárló, látogató bevonzása érdekében a 2020-as évben szeretnénk csomagátvételi pontot létesíteni a piaccsarnok Népszínház utcai oldalán, amelyre vonatkozóan már felvettük a kapcsolatot a nevezett szolgáltatással foglalkozó cégekkel. Visszajelzésük alapján várhatóan 2020. augusztusában válhat valóra ezirányú elképzelésünk. További terveink között szerepel 2020. első félévében a piaccsarnok Karácsony Sándor utcai főbejárata mellett kijelölt terület bérbeadása kürtőskalács, fagylalt árusítás céljából.

ÖSSZEFOGLALÓ

A 2019. évben ismételten nagy figyelmet fordítottunk arra, hogy az épület biztonsági és gépészeti berendezéseinek karbantartása maradéktalanul megvalósuljon, valamint bérlőink maximálisan elégedettek legyenek szolgáltatásainkkal. Ennek érdekében különös figyelmet szenteltünk pl. a parkolónk – és a csarnok folyamatos tisztántartására, valamint parkolónk gyommentesítésére. Időben felvettük a kapcsolatot az időszakos bérlőinkkel pl. a fenyőfaárusításra jelentkezők, akikkel már a nyár folyamán aláírásra kerültek a decemberi árusításra vonatkozó bérleti szerződéseink. Ennek következtében sikerült megtartanunk azon plusz bevételeinket, amelyek az elmúlt években bérparkoltatás, fenyőfa árusításból származtak.

A közművekre és szolgáltatókra fordított kiadások csökkentése korlátozott, de a bevételi források további növelése még tartogat lehetőséget. A Tulajdonos Képviselő-testület döntésére bíztuk azon előterjesztésünket, hogy a Piac bejárata elé történő kitelepülés lehetőségének személyi körét bővítsük ki a bérleti jogviszonnyal nem rendelkező „külső" érdeklődők számára, abban az esetben, ha saját bérlőink nem kívánnak élni a kitelepülés lehetőségével. E célból tettünk javaslatot a reklámtevékenyég lehetőségének megteremtésére is a Piac területéhez tartozó külső, kiszélesedő járdaszakaszra és a bejárat előtti területre vonatkozóan.

A vásárlói kereslet folyamatos figyelése és a Bérlői szolgáltatás rugalmasság továbbra is a bevétel emelésének egyik kulcstényezője.

Az Új Teleki téri Piac 2019. évi költségvetésére a legnagyobb hatással a kötelező garantált bérminimum, a vagyonvédelemben előírt kötelező minimális rezsióradíj emelkedése, és a Bérlői belépési díjak fizetési ütemezésének lejárata volt.

A legnagyobb kiadási tétel továbbra is az őrzés-védelem, amelynek összege a vagyonvédelem számára előírt kötelező minimális rezsióradíj évről-évre történő emelkedése miatt éves szinten tovább fog növekedni.
Ugyanakkor a 2019-es évben is a piacvezető látta el a jogi referensi feladatokat, amely korábban külön pozíciót igényelt. 2019. januárjától a piac referens munkatársai végzik a számlázási feladatokat, amely korábban szintén külön pozíció keretében került ellátásra, ezzel is csökkentve a bér jellegű kiadásokat.
A piac menedzsmentje továbbra is mindent el fog követni a pénzügyi egyensúly megtartása érdekében, mindemellett igyekszik megoldani minden olyan -a piac üzemeltetésével, karbantartásával, fejlesztésével, értéknövelő- és energiahatékonysági beruházással kapcsolatos-teendőt, amely a jövőre nézve mind a bérlői, mind a vásárlóközönség számára elengedhetetlen.

VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG

FELADATELLÁTÁS ÉRTÉKELÉSE, HATÉKONYSÁGA, EREDMÉNYE

A Városüzemeltetési igazgatóság a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-n belül létrehozott igazgatóságaként működött 2019. év tekintetében is.
Az értékelt évben is feladat volt a kerületben található terek, parkok és út menti zöldfelületek, valamint a fák, fasorok kertészeti szempontú kezelése és fenntartása, valamint az évszakoknak megfelelő többségében évelő, egynyári 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 feladatot adott a játszótereken található összes játszóeszköz, valamint a kerület közterületein található utcabútorok üzemeltetése, fenntartása és javítása.
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.
Ezen túlmenően az igazgatóság, a többségében 2014. évtől megújult terek, parkok tekintetében kerületőrökkel látott el őrzés-védelmi feladatot, valamint egyes kiemelt terek, parkok esetében térgondnokok alkalmazásával részben műszaki-technikai felügyeletet is ellátott.

A fentiekben részletezett kizárólagosan közterületekre korlátozódó feladatellátó tevékenységi köröket a gazdasági társaságon belül kisebb, nagyobb változtatásokkal a Városüzemeltetési Igazgatóság látja el a jelzett időponttól.
Az igazgatóság munkatársainak feladata volt az évben a kerület közel **196 darab** körút, út és utcájának, valamint a **13 darab** játszóterének és az utcabútorok üzemeltetése, illetve fenntartása és javítása, melynek keretében **168 darab** kátyúmentesítés történt **151,84 m²** területen.
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** út menti zöld felület illetve több mint **10.000 darab** ámpolnás növény és **72 darab** virágoszlop 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 **12 darab** kutyafuttató fenntartása is megmaradt.

Köztisztasági feladatok értékelése:

A Városüzemeltetési igazgatóság 2019. évre is vállalt szerepet a kerületi szintű **közfoglalkoztatás végrehajtásában**, elsősorban a köztisztasági munkakörök betöltésével.
A vállalás ellenére 2019. január 01. és december 31. közötti időszakban közfoglalkoztatási program keretében 1 fő foglalkoztatása valósult meg a városüzemeltetési igazgatóságon belül.
A minimális közfoglalkoztatotti létszám miatt 2019. évben továbbra is szükséges volt a JGK Zrt. korábbi igazgatósági elnökének jóváhagyásával elindított egyszerűsített (alkalmi) munkavállalók, valamint a 2019. évre meghirdetett kerületi köztisztasági program teljesíthetősége miatti határozott idejű munkavállalók alkalmazására.
A fentiekben részletezett takarítói dolgozói létszám alapján, a napi (06.00-tól 14.00-ig, illetve 12.00-től 20.00-ig tartó napszakokban) átlag létszámú közterületi takarítási tevékenységet ellátó egyszerűsített, illetve határozatlan szerződésű munkavállalók (összesen átlagban napi 40 fő) által összegyűjtött, közterületi szemetesekből leürített, valamint a közterületekre illegálisan kihelyezett hulladékok elszállításával **havonta 450 – 550 m³** közötti szemétmennyiség a Dankó utca 3-5. szám alatti telephelyre történő szállítása történt meg. A begyűjtött fenti **mennyiség közel ¼-ét,** a közterületekre **illegálisan kirakott** hulladék (bútorok, sitt, papír stb.) tette ki.

A leírtakon felül, a folyamatos és hatékony közterületi kézi takarítást végző emberi erőforrás biztosításán túl, a közterületek hatékonyabb takarítása a 2018. évhez hasonlóan az önjáró takarítógépek üzemeltetésével valósult meg.

A takarítógépek mellett, 2019. év eleje óta olyan speciális környezetbarát bio- folyadék beszerzésére és alkalmazására is sor került, amelyet az út-és járdafelületekre, illetve kutyafuttatók talajára fújva a burkolt felületeken lévő állati és emberi eredetű szennyeződések maradványait teljesen lebontja. A megfelelő fertőtlenítés szerepe 2020. év elejétől még nagyobb szerepet kapott a COVID-19 járvány terjedése miatt.

Közterületi karbantartói tevékenység:

A karbantartói iroda munkatársai tevékenységükkel 2019. évben is biztosították a játszótereken telepített játszóeszközök, a közterületi utcabútorok és műtárgyak, a kerület parkjaiban és kutyafuttatóiban jellemző vízvételi lehetőségek, továbbá a kerületi tulajdonú utak és járdák burkolati hibáinak, javítását és fenntartását.

Az út és járdahibák (kátyúmentesítés) tekintetében az igazgatóság munkatársai 2019. 1-12. hónap időszakában 121 **darabot** javítottak közel 152 m^2-es út-és járdafelületen, melyhez több mint 27 tonna (hengerelhető meleg, - hideg) aszfaltot használtak fel.

A terek, parkok, illetve játszóterek és kutyafuttatókon kiépített vízvételi lehetőség tekintetében – elsősorban rongálások miatt - 2019. értékelt időszakában **15 esetben** vált szükségessé ezen vízcsapok teljes cseréje vagy részleges javítása.

A leírtakon felül a kerületi játszótereken korábban telepített játszóeszközök eseti javításai is az iroda munkatársainak tevékenységén belül valósultak meg, mely munkavégzéssel **15 eszköz esetében** vált szükségessé játékok (hinta, csúszda, rugós játékok stb.) javítása.

Kerületőri/térgondnoki tevékenység:

A kerületőri munkaköröket betöltő munkavállalók a kijelölt és kiemelt terek, játszótér őrzését, biztosítását látták el 2019. évben is.
Ennek során a nap 24 órás időszakában a Teleki tér, FiDo tér, Kálvária tér, Horváth Mihály tér, Mátyás tér, illetve a Losonci téri játszótéren. Az átlagos havi őrzési óraszám 4.758 óra.
2019.04.01-től bevezetésre került a nappalos őrzés a II. János Pál pápa téren, Molnár Ferenc téren, Fűvészkert játszó téren valamint egy járőrszolgálat 2 fővel ami az alábbi terek időszakos visszatérő ellenőrzését végzi: Gutenberg tér, Lőrinc pap tér, Mikszáth tér, Nap tér, Leonardo köz játszótér, Német utcai játszótér és az Aurora utcai Nagy ho-ho-ho- horgász játszótér. A megnövelt feladattal az őrzési óraszámok és a kerületőrség létszáma is emelkedett. A kerületőrség létszáma 34 főről 47 főre változott. Az őrzési óraszám havi 6.222 órára nőtt.
2019.07.30-tól 2019.08.31-ig megbízási szerződés keretein belül a Fidó téri közösségi épület belső őrzését is a kerületőrség látta el.
A döntéshozói elvárás alapján kijelölt és 2014-ben felújított terek, parkok fenntartása tekintetében térgondnokok is segítik tevékenységükkel, ezen közterületek elsősorban műszaki és köztisztasági feltételeinek biztosítását.

A 2017. év végi döntés alapján a kerületőrök munkaköre kiegészítésre került az általuk őrzött terek, parkok eseti takarítási, őszi lombgyűjtési, illetve a téli időszakban hó-és jégmentesítési feladatok végrehajtásával.

Kertészeti tevékenység:

Az értékelt időszak kertészeti munkáinak legnagyobb része a tavaszi, illetve nyár elejei és késő őszi időszakban jelentkeznek.
A késő tavaszi, és nyári időszakban ezen feladatokat még fokozza a kerület egyes részein – elsősorban Tisztviselőtelep, Százados úti részein az ingatlanok előtt húzódó zöld sávok gyommentesítése, kaszálása, lombszedése. Ezt a feladatok a kertészei dolgozók annak ellenére végzik időszakosan visszatérő jelleggel, hogy ez a kötelezettség az ingatlan tulajdonosait, bérlőit terhelné.
Ezen felül a terek (Mátyás tér, Golgota tér, Szenes Iván és Magyarok nagyasszonya tér, Corvin sétány III. üteme, Gutenberg tér, Lőrinc pap tér illetve a Mindszenty tér) teljeskörű kertészeti fenntartását a Kertészeti Iroda dolgozói végzik. Rendszeresen nyírják a füvet, melyben segítséget nyújt a 2019-es évben vásárolt fűnyírótraktorunk. Fenntartják a parkok növényzetét, metszik, nyírják a cserjéket, gyomlálják, kapálják az ágyásokat. Munkájukhoz tartozik a kerület fasorainak földről végezhető ápolási munkái, úgy mint az űrszelvényezés, fahely gyomtalanítása, sarjhajtások eltávolítása.
A nyári, tartós meleg időszakban a közterületeken (Népszínház utca, Százados úton és Baross úton) májusban kihelyezett muskátlik napi-kétnapi locsolása, valamint a virág-és fatartó planténerek öntözése is a kertészek feladatát képezi.
Lakossági felkeresések alapján részt vesznek a közösségi növényültetésekben, melyhez nem csak a szakmai segítséget, hanem minden szükséges anyagot, logisztikát szolgáltatják.

ELVÉGZETT KONKRÉT FELADATOK

- A Városüzemeltetési Igazgatóság a Zrt. igazgatósági tagjainak, illetve igazgatósági elnökének feladat meghatározása, valamint a tulajdonos Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének év közbeni döntéseinek figyelembevételével 2019. évben az alábbi feladatokat a koordinálta és műszakilag felügyelte:
- Folytatódott a Józsefvárosi Önkormányzat „kerületi köztisztasági" program feladatainak végrehajtása. A döntés alapján a program elemei közül az értékelt időszakban, 2019. május elejétől október elejéig teljesítettük a hétvégi (szombat és vasárnapi napokon) utcai nagytakarítás végrehajtását.
  Ennek során a JGK Zrt. által 2016. év legvégén vásárolt, illetve az Önkormányzat által 2018. évben beszerzett takarítógépek használatával (kiegészítve további nagynyomású berendezéssel felszerelt platós tehergépjárművel), valamint a feladat végrehajtására külön díjazásban részesített munkavállalók kijelölésével utcai nagytakarítást végeztünk. Ezen napokon előre kijelölt kerülti fenntartású utak és utcák takarítását hajtottuk végre, mind a járdák mind pedig az útfelületek vonatkozásában.
- A 2019. évre vonatkozó költségvetési rendeletben a Képviselő-testület a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. költségvetésében 3 évre évente 100.000.000,- Ft + ÁFA összegű fedezetet biztosított járdaszakaszok, járdaszegélyek felújítására. A feladatot az értékelt időszakában sikerült kivitelezni külső gazdasági vállalkozó bevonásával közel 74 kerületi helyszín vonatkozásában mindösszesen IV ütemben. (I. ütem 27 helyszín, II. ütem 22 helyszín, III. ütem 17 helyszín, IV ütem 8 helyszín)
- 2019 évben tovább folytatódott a kerület zöldítése, mely alapján újabb 30 darab virágtartó beszerzésére és virágokkal történő beültetésére került sor. Józsefváros közterületeinek terein, járdaszakaszain mindösszesen már 70 db virágtartó díszíti a kerület különböző közterületeit.

62.

- 2019. tavaszi időszakban folytatódott a „kerületi zöldstratégiában" megfogalmazott új fák ültetése a kerület különböző közterületeire, mely március és április hónapban 55 darab fa, míg szeptemberben további 6 db fa beszerzésével, elültetésével, illetve az ültetéseket megelőzően szükséges kertészeti munkálatok elvégzésével, külső vállalkozó bevonásával valósult meg.
- A Kerületünk önkormányzata és a Szerencsejáték Zrt. együttműködésében új befogadó, vagy más néven inkluzív játszótér került kialakításra, amelyben a fogyatékossággal élő gyerekek és egészséges társaik együtt élvezhetik a játék örömét. „A Cifra palota névre keresztelt játszótérre minden józsefvárosi szülő bátran hozhatja gyermekét, itt nem számít az sem, ha valaki a mozgásában korlátozott, az itt játszó gyermekeket összeköti a játék és a józsefvárosi identitás". A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének júliusi döntésének megfelelően átvettük üzemeltetésre a szeptember 25.-én átadott Cifra palota játszóteret.

KÜLSŐ SZOLGÁLTATÓK

A fentiekben felsorolt egyedi beruházásokon, feladatokon túl a tervezett feladatok, programok feladat csoportonként, úgy, mint 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 közterületi karbantartási feladatok tekintetében tovább tudta növelni.
Kijelenthető, hogy a 2019. egész évre betervezett feladatok megvalósultak.
A Városüzemeltetési tevékenység feladatellátásának maradéktalan teljesítése érdekében a kertészeti tevékenységen belül a parkfenntartás, fák és fasorok, illetve út menti zöldfelületek kezelése végrehajtásában került sor külső szolgáltatás igénybevételére, mely szolgáltatás a Teleki tér, FiDo tér, Kálvária tér, Horváth Mihály tér, illetve Mikszáth tér, valamint út menti zöld felületek (Orczy-Diószegi sarok, Szigony és Práter utcai zöld sávok) fenntartásának közreműködésében valósult meg.
Ebben a közreműködésben valósult meg a kerületben található fák-és fasorok fenntartása, növényvédelme, szükséges gallyazásuk vagy a kiszáradt fák kivágásainak tekintetében is, illetve a kerület 850 m^2 virágágyását tavasszal egynyári, ősszel kétnyári és hagymás növénnyel ültette be. Ellátta ezen kívül a kerületi öntözőrendszerek karbantartási és javítási feladatait is.
Ugyanezen szerződésen belül a Városüzemeltetési tevékenység feladatellátásának maradéktalan teljesítése érdekében a köztisztasági tevékenységek vonatkozásában is külső szolgáltatás igénybevételére került sor, mely szolgáltatás a 8.; 9.; és a 10. választási körzet takarítására terjed ki.
Bevonásra került egy zöldhulladék szállító cég, aki a kerületben keletkező zöldhulladékot igazoltan komposzttelepre szállítja.

Ezen felül a köztisztasági tevékenység végrehajtása során a közterületekről begyűjtött és a Dankó utca 3-5. szám alatti telephelyre beszállított kommunális és egyéb hulladék elszállítását az FKF Zrt.-vel mint szerződött partnerrel hajtottuk végre.

A leírtakon túl a közterületeken található szökőkutak, csobogók 2019. májustól október közepéig tartó üzemeltetésére, karbantartására vonatkozó tevékenység elvégzésére szintén külső gazdasági társaság igénybevétele történt.

KÖLTSÉGEK ALAKULÁSA

Az éves tervezett bérköltséghez viszonyított felhasználás viszonylag alacsonyabb összegű teljesüléséhez több ok vezetett. Egyik ok, hogy egész évben jellemző volt a köztisztasági, kerületőrségi, illetve kertészeti irodákat érintő betöltetlen munkakörök létszámhiánya. A 2019. évre tervezett városüzemeltetési létszámhoz (116 fő) képest átlagosan 98 fő munkavállaló foglalkoztatása valósult meg. Emellett viszonylag alacsony létszámban valósult meg az alkalmi munkavállalók foglalkoztatása, illetve a tervben már szereplő minimálbér változáshoz képest magasabb keresetű munkavállók bérrendezése csak nagyon szűk körben valósult meg.
Ezen túlmenően a köztisztasági feladatok hétvégi végrehajtásához, valamint a kertészeti feladatok szintén hétvégét érintő feladatvégrehajtásaihoz biztosított túlórákkal és megbízási szerződéssel tervezett fedezetét munkavállalói létszám átcsoportosítással oldottuk meg.

Összességében megállapítható, hogy a racionális gazdálkodás eredményeként egyre magasabb színvonalú településüzemeltetési feladatellátás volt jellemző. Továbbra is szükséges azonban a terület munkavállalói bérének folyamatos rendezése, az üres álláshelyek feltöltése és a jó munkaerő megtartása érdekében.

PARKOLÁS-ÜZEMELTETÉS

FELADATELLÁTÁS ÉRTÉKELÉSE, HATÉKONYSÁGA, EREDMÉNYE

A 2019-es évben a folyamatos és zökkenőmentes üzemeltetés biztosítása mellett a Parkolási Igazgatóság legfőbb feladatai, beruházásai az alábbiak voltak:

- Az elektronikus ügyintézéshez kapcsolódó ügyfélablak további megújítása, fejlesztése
- A parkolás ügyintézési rendszerek további fejlesztése a GDPR előírásoknak megfelelően
- Parkolójegy kiadó automaták, online felügyeletének további teljes körű kiépítése
- A parkoló automaták NAV bekötésének előkészítése
- Újabb PDA eszközök, nyomtatók beszerzése

A parkolási díjfizetés ellenőrzésének hatékonyságának állandó figyelemmel kísérése és a változó körülmények figyelembevételével optimalizálni próbáltuk az ellenőrzések folyamatát. A meglévő ellenőri állománnyal az átlagos 50 % létszámhiányt tekintve, folyamatosan stagnáló számokat mutat a parkolási díjfizetési hajlandóság is, így a parkolási bevételek kis mértékben csökkentek. A parkolójegy kiadó automaták ürítését és karbantartását is tovább optimalizáltuk, így a gépkocsi használat és a ráfordított idő is csökkent ezen a területen. Folyamatosan monitorozzuk az ellenőrök tevékenységét, hogy a lehető legkevesebb tévesen kiszabott pótdíj kerüljön kiállításra, így csökkenhetnek a lakossági panaszok és a legnagyobb területen legyenek képesek naponta többször ellenőrizni a gépkocsikat.

A parkolás ellenőrző és pótdíj nyilvántartó rendszer megújítása 2019-ban megtörtént. Ennek részeként megújult az Ügyfélablak és a rendszerek megfelelnek a GDPR előírásainak is. Az Ügyfélablakon keresztül intézhetőek a hozzájárulások igénylése, meghosszabbítása, a pótdíjak megtekintése, befizetése. A fejlesztések nyomán már lehetőség van a pótdíjakat, bérleteket teljesen online módon megfizetni. Bevezetésre került az online bankkártyás fizetés.

2019 évben továbbra is nagy figyelmet fordítottunk a fizető területek parkolási szokásaira, különösen figyeltük a forgalmas és kieső területeket. Ezen adatok alapján elkészítettünk egy beavatkozási tervet, miszerint a kieső területekről áthelyezésre kerültek automaták a forgalmasabb területekre a gépek jobb kihasználására és csökkentve a jegykiadó automaták keresésével járó időt az autósok részére. Ezzel egy időben további tájékoztató táblákat is elhelyeztünk, ami segíti a parkolni kívánó gépjármű vezetőket. A táblák felvilágosítást adnak a legközelebbi automata helyéről és a Mobil ZÓNA kódról.

A parkolójegy kiadó automaták online távfelügyeleti bekötésének kiépítése a 2019-es évben elmaradt és megvalósítása egyenlőre bizonytalan időpontra tolódott. A halasztást a várható törvény módosítás indokolja, miszerint minden automatát (élelmiszer, autómosó, parkoló, stb.) a jövőben be kell kötni a NAV online felügyeleti rendszerébe. Így a beruházással megvárjuk a pontos paramétereket, amiknek meg kell felelni.

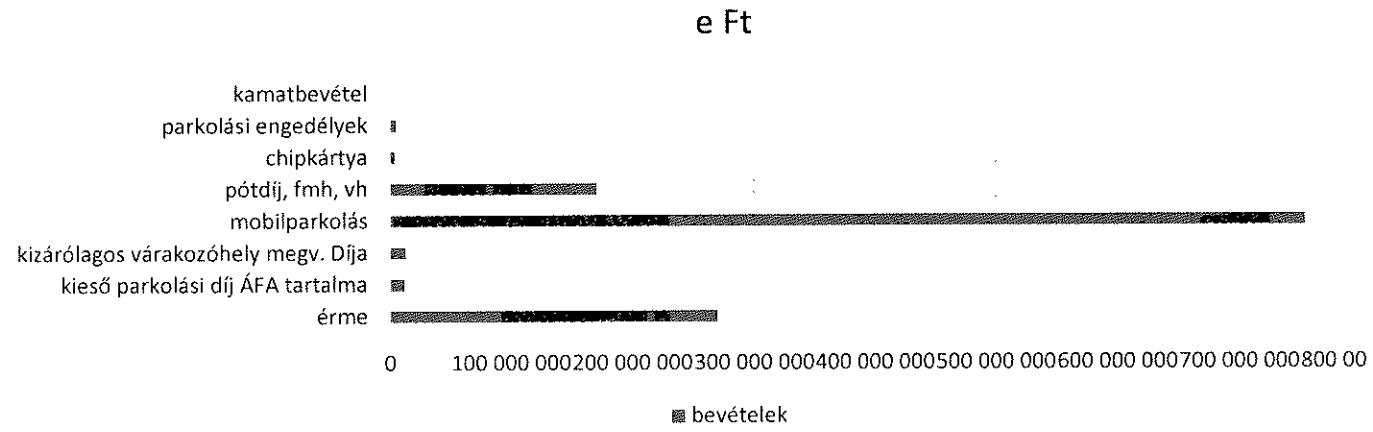
A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

A bevételek tervezése a megelőző évek tapasztalatai, tényszámai, trendjei alapján történt. A tervezett bevételek teljesültek a hatékonyabb üzemeltetés hatására. A kiszabott és be nem fizetett parkolási pótdíjakat az igazgatóság kintlévőség kezelő kollégái mellett, a megbízott ügyvédi iroda folyamatosan igyekszik jogi úton behajtani, de akadnak behajthatatlan követeléseink is, melyek az ügyfelek fizetésképtelenségéből fakadnak (nincs vagyona, elhalálozott, cég esetén felszámolták).

A parkolási bevételek (józsefvárosi parkolási területen, főváros nélkül) **2019** -ben a következők szerint alakultak (bruttó bevételek):

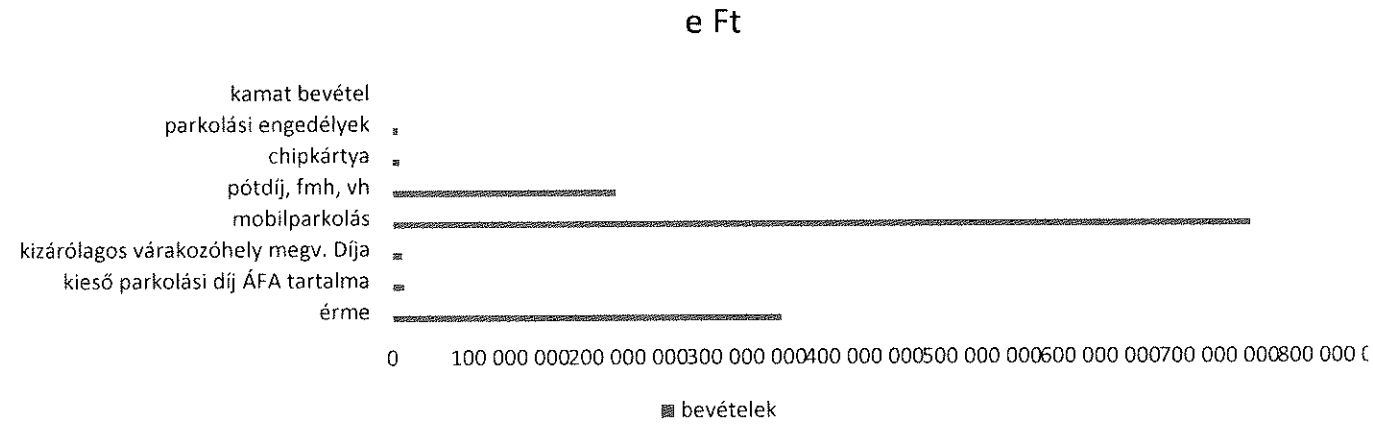
érme:	269 917 100	-Ft
kieső parkolási díj ÁFA tartalma:	12 376 961	-Ft
kiz. várakozásihely megv. díja	13 418 381	-Ft
mobilparkolás:	754 449 027	-Ft
pótdíj, FMH, VH:	171 082 371	-Ft
chipkártya:	4 150 210	-Ft
parkolási engedélyek:	5 539 570	-Ft
kamat bevétel (bankszámla):	8 202	-Ft
összesen:	**1 223 749 140**	**-Ft**

(az összeg nem tartalmazza a 2018. december havi NMF (mobilparkolás) bevételét (bruttó 11.800.729-Ft), amelyet soron kívül rendeznünk kellett a Fővárosi Önkormányzat felé.)



A bevételek alakulása **2018-ban**:

érme:	329 460 966	-Ft
kieső parkolási díj ÁFA tartalma:	10 507 435	-Ft
kiz. várakozásihely megv. díja	8 608 783	-Ft
mobilparkolás:	727 069 258	-Ft
pótdíj, FMH, VH:	189 969 686	-Ft
chipkártya:	6 458 500	-Ft
parkolási engedélyek:	5 048 080	-Ft
kamat bevétel (bankszámla):	10 798	-Ft
összesen:	**1 276 133 506**	**-Ft.**



A bevételek minimális mértékben csökkentek 2018-hoz képest, amelynek az egyik oka a számos útfelújítás, városrész rehabilitáció zajlott le az év során, ezáltal fizető parkoló helyek estek ki. Továbbá visszatérő probléma, a súlyos létszámhiány a parkoló ellenőrök körében, amely rendszeresen 50 % felett van.
A bevételeken belül emelkedett a mobilparkolás aránya minimális mértékben. A mobilparkolás terjedése az egyre nagyobb körben elérhető alkalmazásoknak és a jobb tájékoztatásnak is köszönhető. A „Mobilos Parkolás" kényelmesebb minden felhasználó részére és kevesebb feladatot ró az Igazgatóságra is, ezért törekszünk ennek a fizetési módnak a megismertetésére a gépkocsivezetők részére minél nagyobb körben.

KÖLTSÉGEK ALAKULÁSA

2019 -ben összesen 1 223 749 140 Ft összegű bruttó parkolási bevételt realizáltunk csak a józsefvárosi területeken, összesen bruttó 572.469,15e Ft összegű ráfordítással, tehát 1.000-Ft bevétel előállítása bruttó 467,8-Ft-ba került.

Teljesen külön számoljuk el a főváros részére végzett parkolás-üzemeltetési szolgáltatások költségeit és bevételeit. Az elszámolás a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Fővárosi Önkormányzat között 2019. január 01-jétől hatályba lépett megállapodás alapján történik.

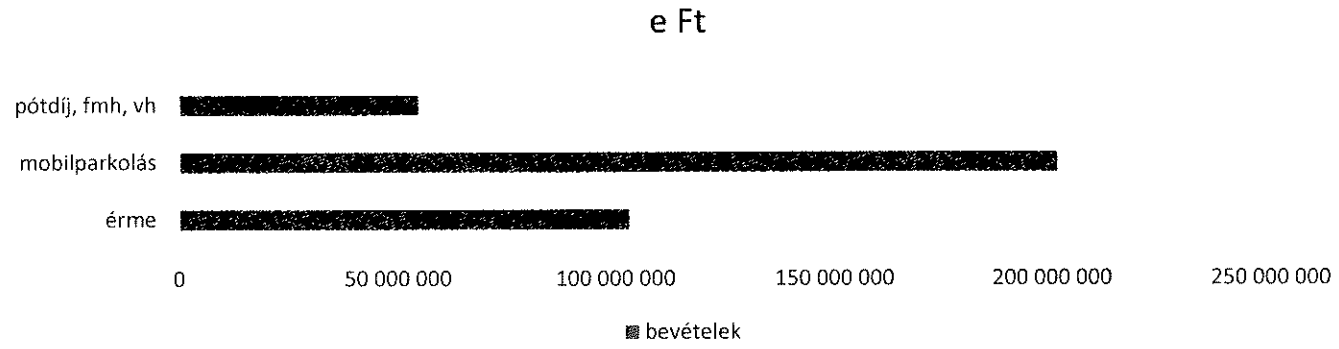
2019-ban továbbra is kiemelten fontos szempont volt a meglévő erőforrások hatékonyabb kihasználása is, szervezéssel és a munkafolyamatok átszervezésével. Szükség volt erre azért is mert nagyon elavult a gépjárműpark. Sokat futott kilométerekkel, ezzel párhuzamosan sok szervízidővel kellett számolni. Az egy darab újonnan beszerzett tehergépkocsi az új környezetvédelmi normák miatt nem felel meg a városi használatnak. Folyamatos egyeztetések során sikerült kedvezőbb megállapodást kötnünk az automaták szervízelésére, amely 2019 évben lépett életbe.

A fővárosi területek feladatellátásának finanszírozása 2019. január 1-től jelentősen megváltozott, a teljes bevételt a Józsefvárosi Önkormányzat nevében szedjük be, és működési kiadásaink is a Józsefvárosi Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés keretében kerülnek finanszírozásra. A fővárosra jutó részt külön szerződés alapján téríti meg a Főváros a Józsefvárosi Önkormányzat részére.

Az új szerződés szerint minden közvetett költség parkolóhely arányában kerül elszámolásra a Főváros és Józsefváros között, az összes parkolóhelyből jelenleg 1.154 db. a fővárosé, 9.168 db. pedig a Józsefvárosé. A parkolójegy kiadó automaták száma 190 db. a józsefvárosi területeken, és 63 db. a fővárosi területeken.

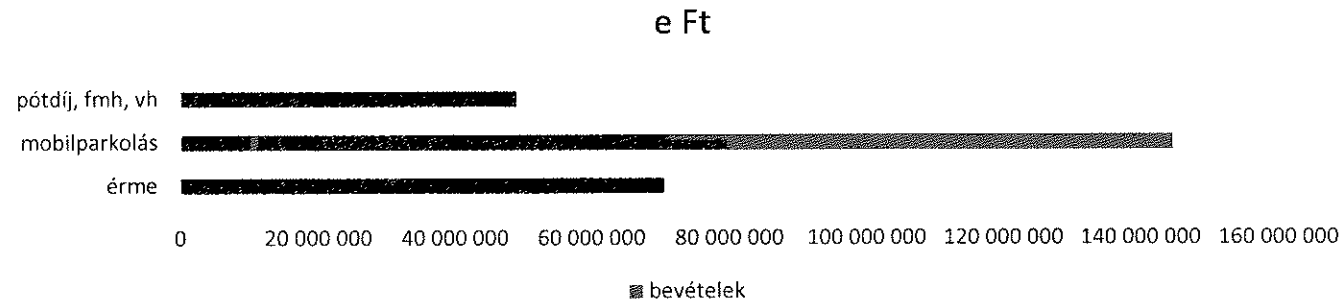
A fővárosi parkolási bevételek **2019** -ben a következők szerint alakultak (bruttó bevételek):

érme:	103 278 255	-Ft
mobilparkolás:	201 408 945	-Ft
pótdíj, FMH, VH:	54 831 011	-Ft
összesen:	**359 518 211**	**-Ft**



A bevételek alakulása **2018-ban**:

érme:	70 642 365	-Ft
mobilparkolás:	144 771 501	-Ft
pótdíj, FMH, VH:	49 055 865	-Ft
összesen:	**264 469 731**	**-Ft**



A 2019-es év további főbb szempontja volt továbbra is a kiadások további visszafogása, racionalizálása illetve az ügyfelek tájékoztatásának javítása és az elektronikus ügyintézés bevezetésével kapcsolatos új fejlesztések. A GDPR-nek való megfelelés minden ügyviteli rendszerünket érintette. Ezen rendszerek átalakítása megtörtént. A MOBIL Parkolási bevételek mind nagyobb arányban jelentkeznek az évek folyamán, így az ezzel kapcsolatos tájékoztatás is egyre nagyobb hangsúlyt kap az Igazgatóság működésében.

A dologi kiadások a gazdaságos üzemeltetés eredményeként hasonló volt az előző évhez képest, a tervekhez képest. Az 1 parkolóhelyre jutó dologi költségek mértéke (csak a józsefvárosi költségeket figyelembe véve!) 2.640-Ft + ÁFA/hó.
A dologi költségeken belül a legjelentősebb nagyságrendet az igénybevett szolgáltatások képviselik, ezen belül az informatikai, karbantartási, forgalomtechnikai és takarítási költségek. Informatikai rendszerünk a parkolás-üzemeltetési területen elérhető legprofibb, komplex szoftver, amely gyakorlatilag problémamentesen lekezeli az ellenőrzési, bírságolási, nyilvántartási feladatokat, illetve a bevételek nyilvántartásához, összesítéséhez szükséges pénzügyi feladatokat egyaránt.

A parkolójegy-kiadó automaták nagy száma miatt, az esetleges meghibásodásból eredő azonnali javítások költségét mindig keretösszegben tervezzük, így biztosítva az egész éves működéshez szükséges szervízelések forrását. A forgalomtechnikai költségek viszonylag jól tervezhetőek, legalábbis az újrafestési, javítási feladatok költségei, kisebb részben fordulnak elő táblapótlási, rongálás utáni helyreállítási, áthelyezési feladatok, melyek előre nem tervezhetők.
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 végzi 2019-ban is a panaszfelvételt és az ezzel kapcsolatos háttérfeladatok nagy részét. A panaszügyek száma stagnáló tendenciát mutat (2018 évben 12.397 db. eseményt regisztráltunk, míg 2019 év folyamán ez a szám 12.617 db. volt). Ez azt mutatja, hogy a panaszok száma 2019-ra kis mértékben nőtt.
A közszolgáltatási kompenzáció összegét csökkentik a más kerületek részére végzett szolgáltatásokból származó bevételek (pénzszámolási, chipkártya forgalmazási feladatok).

KÜLSŐ SZOLGÁLTATÓK

A parkolási-üzemeltetési feladatok ellátásához a következő szolgáltatásokat vettük igénybe 2019. évben:

- 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, elszállítása
- posta szolgáltatás
- ügyvédi szolgáltatások, fizetési felszólítások, perképviselet
- GPS-es gépjármű nyomkövetés
- nyomdaipari szolgáltatások (csekkek, pótdíj tasakok)
- fénymásoló, nyomtató gépek bérlése

BÉRKÖLTSÉGEK ALAKULÁSA

A bérköltségeknél is jelentős megtakarítást értünk el, ennek oka, hogy a parkoló ellenőri munkakörben viszonylag magas a fluktuáció. A tervben még 40 fő parkolási területen dolgozó munkavállaló költségeivel terveztünk. 2019 évben ezen a területen is sor került béremelésre, a munkakörökhöz köthető bérsávok bevezetésével reményeink szerint stabil és kiszámítható munkakört tudunk ajánlani dolgozóink számára.
A többi parkolási munkakörben nem cserélődnek ilyen gyorsan a munkavállalók, az adminisztratív munkakörökben, karbantartási és műszaki területeken nagyjából állandó dolgozóink vannak. A 2019-es év tapasztalatai alapján a jövőben mindenképp szükségessé válik egy munkaerő megtartó intézkedési terv.
Az 1 parkolóhelyre jutó bérköltségek mértéke (csak a józsefvárosi költségeket figyelembe véve!) 987-Ft/hó.

Budapest, 2020. június 10.

Kovács Ottó
az igazgatóság elnöke

2. n. melléklet

IGAZGATÓSÁG

Jegyzőkönyvi kivonat

amely készült a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Felügyelő Bizottságának 2020. évi 3. rendes üléséről

12/2020. (05.28.) számú FB határozat 3 igen, egyhangú szavazattal

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Felügyelő Bizottsága elfogadja a 2019. évi közszolgáltatási feladatok teljesítéséről szóló beszámolót, egyben javasolja a Tulajdonosnak elfogadásra.

Budapest, 2020. május 28.

Csekk Boglárka

Csekk Boglárka
jegyzőkönyvvezető
hitelesítő

70

64