

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.1.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. május 13-i ülésére

Tárgy: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. beszámolója a 2018. évi közszolgáltatási feladatok teljesítéséről

Előterjesztő: Kovács Barbara igazgatósági elnök

Készítette: Láng Gáborné gazdasági vezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 4 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2015. június 15. napján 10 éves időtartamra Közszolgáltatási keretszerződést kötött a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (a továbbiakban: Zrt.), mely a Zrt. csaknem teljes tevékenységi körét lefedi. A feladatonként meghatározott éves közszolgáltatási szerződések a 2018. év vonatkozásában 2018. január 12-én kerültek aláírásra, és 2018. év folyamán több alkalommal is módosításra kerültek.

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

A Zrt. elkészítette a 2018. évre vonatkozó beszámolót, amely a számszaki adatok mellett a feladatok részletes elemzését is tartalmazza, feladatcsoportonként külön, a mellékletek szerint:

1. számú melléklet: szöveges beszámoló
2. számú melléklet: terv és tényadatok táblázata
3. számú melléklet: létszám adatok táblázata
4. számú melléklet: FB jegyzőkönyv és jelenléti ív

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Zrt. 2018. évre vonatkozó közszolgáltatási beszámolójának elfogadása, valamint a 2018. éves kompenzáció elszámolásának elfogadása.

JW
1

A döntésnek pénzügyi hatása van, mely a következők szerint alakul (e Ft-ban):

közszolgáltatási szerződés megnevezése	önk. ktv. címrend	kompenzáció tervszáma	kompenzáció elszámolt összege	visszafizetendő/átutalandó kompenzáció	2019. ktsg. vetésben tervezett visszafizetés	2019. ktsg. vetésbe még beemelésre kerülő visszafizetés
Vagyongazdálkodás, lakóházüzemeltetés	11602	1.211.039	1.076.419	134.620	75.000	59.620
Intézményműködtetés	11601-01	172.110	106.196	65.914	20.000	45.914
Új Teleki téri Piac	11407	73.212	70.900	2.312	0	2.312
Városüzemeltetés	11601-03	985.843	800.270	185.573	100.000	85.573
Parkolás	11401	697.541	566.128	131.413	40.000	91.413
összesen		3.139.745	2.619.913	519.832	235.000	284.832

IV. Jogszabályi környezet

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

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

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. elfogadja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2018. évre vonatkozó éves jelentését a közszolgáltatási szerződés keretében ellátott feladatokról, a kompenzáció felhasználásról, valamint annak elszámolásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. május 13.

2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az elszámolt és jóváhagyott kompenzáció pénzügyi rendezésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke

Határidő: 2019. május 31.

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

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

Budapest, 2019. április 29.


Kovács Barbara
igazgatósági elnök

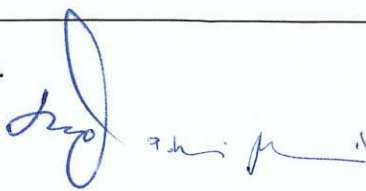
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: LÁNG GÁBORNÉ GAZDASÁGI VEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

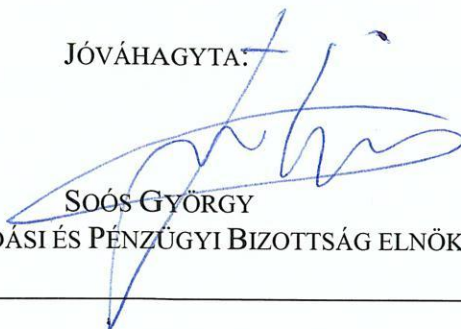
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ÉVES JELENTÉS

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2018. 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 képviselési feladat, melyet piaci szolgáltatásként végez a cég, a Polgármesteri Hivatal székhelyének és telephelyeinek takarítása, illetve a Fővárosi Önkormányzatnak, valamint egyéb, külső kerületeknek végzett parkolás-üzemeltetési feladatok ellátása.

Feladatváltozás 2018-ban gyakorlatilag nem volt az előző évekhez képest, minden szervezeti egység az előző évhez hasonlóan végezte tevékenységét.

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.

Az irányítási költségek felosztása a következők szerint történik (tény és terv egyaránt):

- a bérköltségekben a központhoz rendelt szervezeti egységek munkavállalóinak bérköltsége jelenik meg (igazgatóság és a központhoz rendelt koordinációs terület, operatív, később beszerzési és fejlesztési igazgatóság (a jelenlegi SZMSZ alapján elnevezése, feladatköre 2018. szeptemberétől változott), adminisztráció, informatika, közbeszerzés, munka – és tűzvédelem, gazdasági terület), ezek a költségek kerülnek felosztásra az egyes szervezeti egységekre. Ugyanígy felosztásra kerülnek a dologi költségek is, melyek a központhoz rendelt munkavállalókhoz kapcsolódó egyéb költségeket (anyagköltségek, közüzemi díjak, szolgáltatások), továbbá a szervezeti egységekhez közvetlenül nem kapcsolható költségeket (vezetői felelősségbiztosítás, könyvvizsgálat, általános jogi tanácsadás költségei, közbeszerzési feladatok költségei, foglalkozás egészségügy, belső ellenőrzés, stb.) valamint felosztandó adók jelentik.

A központi költségek létszám-arányosan kerülnek felosztásra az egyes szervezeti egységekre, ez azt jelenti, hogy a központi költségeket elosztjuk az összes nem központi dolgozó arányában, majd adott szervezeti egységhez rendeljük az ahhoz kapcsolódó létszám arányában.

Mivel a Zrt.-nél meglehetősen magas azon költségek aránya, melyek közvetlenül nem kapcsolhatók a szervezeti egységekhez, 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, 2017. június 1-től pedig (az igazgatóság és a divízióvezetők kivételével) általános, 8%-os béremelésben részesült minden dolgozó. A tárgyév folyamán nem került sor általános emelésre, 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 2018. évi átlagos állományi létszám 354,72 fő volt, míg egész évben összesen 124 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. Május 1-i hatállyal – a 2018. évi költségvetési rendelet módosításával – sor került az igazgatói bérek rendezésére.

A többi vezető (gazdasági vezető és divízióvezetők) bére is a polgármesteri bér arányában került megállapításra, díjazásuk nem oszlik meg munkabérre és megbízási díjra, csak munkabért kapnak.

Az átlagbér a Zrt.-nél 2018. december 31-ével bruttó 239.150,-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 200.000,-Ft-ot.

III. Eredmények bemutatása

A 2018. évi elszámolás minden területen azt mutatja, hogy az eredményes gazdálkodás következtében megtakarításaink voltak, a kompenzáció tervezett összegéhez viszonyítva mindösszesen nettó 462.781.640,-Ft összegű megtakarítást realizáltunk, az alábbiak szerint:

A vagyongazdálkodási területen összesen nettó 106.000.404,-Ft a megtakarításunk, ennek oka egyrészt az, hogy a szükséges kompenzáció kiegészítéseket év közben hagyta jóvá a tulajdonos, így az év végéig csak részben kerülhetett felhasználásra. Továbbá a teljes vagyongazdálkodási terület jelentős létszámhiánnyal küzdött, a tervezett 128 fő álláshely csak 84,6%-ban került betöltésre, az átlagos állományi létszám 108,3 fő volt. Összességében minden szakterületen a tulajdonos által jóváhagyott kompenzációs szint alatt maradtunk, minimális eltolódás látható a kötelező és önként vállalt feladatok között (a házkézeltés (takarítás) és a társasházi tulajdonosi képviselő területen).

Az intézményműködtetési területen a teljesítési adatok alapján 65.913.828,- Ft-os megtakarításunk van a tervezetthez képest, ennek oka, hogy a tervben – biztonsági okokból – beállítottunk előirányzatokat az uszoda, sportsátor és az iskolai egyéb bérbeadások hasznosításával kapcsolatos, a Tankerületek által továbbhárításra kerülő közmű és egyéb üzemeltetési díjakra is, azonban a Tankerületek részéről sem 2017-ben, sem pedig 2018-ban nem került sor e díjak továbbszámolására. Emellett e területen is gondokat okozott a létszámhiány: a tervezett 22 fő helyett 15,7 fő végezte el a szükséges feladatokat.

A városüzemeltetési terület 2018. éves megtakarítása mindösszesen 185.572.170,- Ft volt. Ez jelentős, részben annak köszönhető, hogy a 2018. évre tervezett eredeti összeg (ÁFA sem itt, sem az intézményműködtetésnél nem visszaigényelhető, ezért a dologi költségek tekintetében bruttó) 793.340,4 e Ft, míg az év közbeni módosítások hatására 985.843 e Ft-ra változott (azaz mintegy 192,5M Ft-tal emelkedett). A költségvetés kiegészítésekre év közben került sor, így a többlet – idő hiányában – csak részben kerülhetett felhasználásra. Minden erőfeszítésünk ellenére itt is viszonylag magas

létszámhiánnyal oldottuk meg feladatainkat: a tervezett 117 főnél 15 fővel kevesebb: 102,1 fő volt az állományi létszám. Minden hangsúlyt a köztisztasági feladatellátásra helyeztünk, a kapott kompenzációt itt sem használtuk fel teljes egészében, ez azonban főleg célzottan gazdaságos, eredmény orientált döntéseinknek tudható be, az erőforrásaink jelentős részét a köztisztasági és kerületőri szakfeladatoknál használtuk fel.

Parkolási területen összesen nettó 103.474.544,-Ft megtakarítást realizáltunk, az adatok annyiban torz hatást mutatnak, hogy a Józsefváros/Főváros közötti költségmegosztást – biztonsági okokból - 90/10%-kal terveztük, azonban a valós felhasználás szerint 2018-ban ennél jóval magasabb arányt viselt a Főváros (a költségeknek több, mint 25-os arányát). A tárgyévben a finanszírozás módja átalakult, a fővárosi területek működési költségeit is a Józsefvárosi Önkormányzat finanszírozza, a főváros egy külön szerződés alapján téríti meg azt a Józsefvárosi Önkormányzat részére.

A Teleki téri piac esetében is van összesen nettó 1.820.693,- Ft összegű megtakarításunk, mely nem jelentős, oka itt is a létszámhiány.

IV. Értékelés és várható adatok prognosztizálása

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

A fenti tendenciát természetesen igyekszünk továbbra is megőrizni, folytatni. 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, de lehetőségeinkhez képest természetesen igyekszünk továbbra is költséghatékonyan, gazdaságosan működni, ugyanakkor feladatainkat magas szinten, teljes körben ellátni.

V. Következő évre vonatkozó üzleti terv előirányzat

A társaság tárgyévi üzleti tervét a hatáskörrel rendelkező Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 69/2019. (II.14.) számú határozatában fogadta el, a tárgyévi közszolgáltatási szerződéseinket, illetve azok alapját képező költségtervet pedig a Képviselő-testület a 111/2018. (XII.18.) számú határozatában. A terv és a közszolgáltatási szerződések az év folyamán felmerült költségvetési módosításoknak megfelelően változtak.

VI. Részletes beszámoló az éves közszolgáltatási feladatokról

VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓ

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI CSOPORT

A Lakásgazdálkodási Csoport főbb feladatai:

- határozott idejű bérleti jogviszony hosszabbítása, ismételt bérbeadása
- bérbeadás pályázat útján
- bérlő halála után a lakásban visszamaradt jogcím nélküli használók elhelyezése
- bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében
- bérbeadás bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jog alapján
- bérbeadás házfelügyelői szolgálattal jelleggel
- bérbeadás közszolgálati alkalmazottak részére szolgálattal jelleggel, felnőtt- és gyermek házi- és gyermekorvosi feladatok ellátására szolgálattal jelleggel
- törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján
- bérbeadás közérdekű célok megvalósítása érdekében
- bérbeadás HVT területén feltétel bekövetkeztéig
- bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt bérbeadása
- bérbeadói felmondással érintett lakás használatba adása
- bérleti jogviszony folytatásának elismerése, megtagadása
- bérlőtársi jogviszony keletkezése, megszüntetése:
 - a.) bérlőtársi jogviszony megszűnése a bérlőtársak nyilatkozata alapján
 - b.) bérlőtársi jogviszony megszűnése bíróság ítélete alapján
 - c.) bérlőtársi jogviszony megszűnése elhalálozással
- befogadás
- albérletbe adás
- állampolgári cserék – bizottsági döntés alapján – teljes körű ügyintézése
- lakbér megállapítása
 - a) a szociális helyzet alapján fizetendő szociális lakbér megállapítása
 - b) költségelví lakbér megállapítása
 - c) piaci alapú lakbér megállapítása
- jogcím nélküli lakáshasználók felé a használati díj megállapítása
- minőségi cserék – bizottsági döntés alapján – teljes körű 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 Előszervezés 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 hozzájuk forduló hátralékos ügyfelekkel kapcsolatban
- bérbeadói hozzájárulások meghozása, bérleti szerződések megkötése
- megüresedett lakások nyilvántartása
- ÜVEG programban az adatváltozások rögzítése, nyilvántartások vezetése
- ügyfélfogadás

A Lakásgazdálkodási Csoport 2018. évi összesítője:

2018. év végéig mindösszesen 772 db különböző szerződések, egyéb bérbeadói nyilatkozatok és megállapodások kerültek elkészítésre, melyek lebontva típusok szerint az alábbiak szerint oszlanak meg:

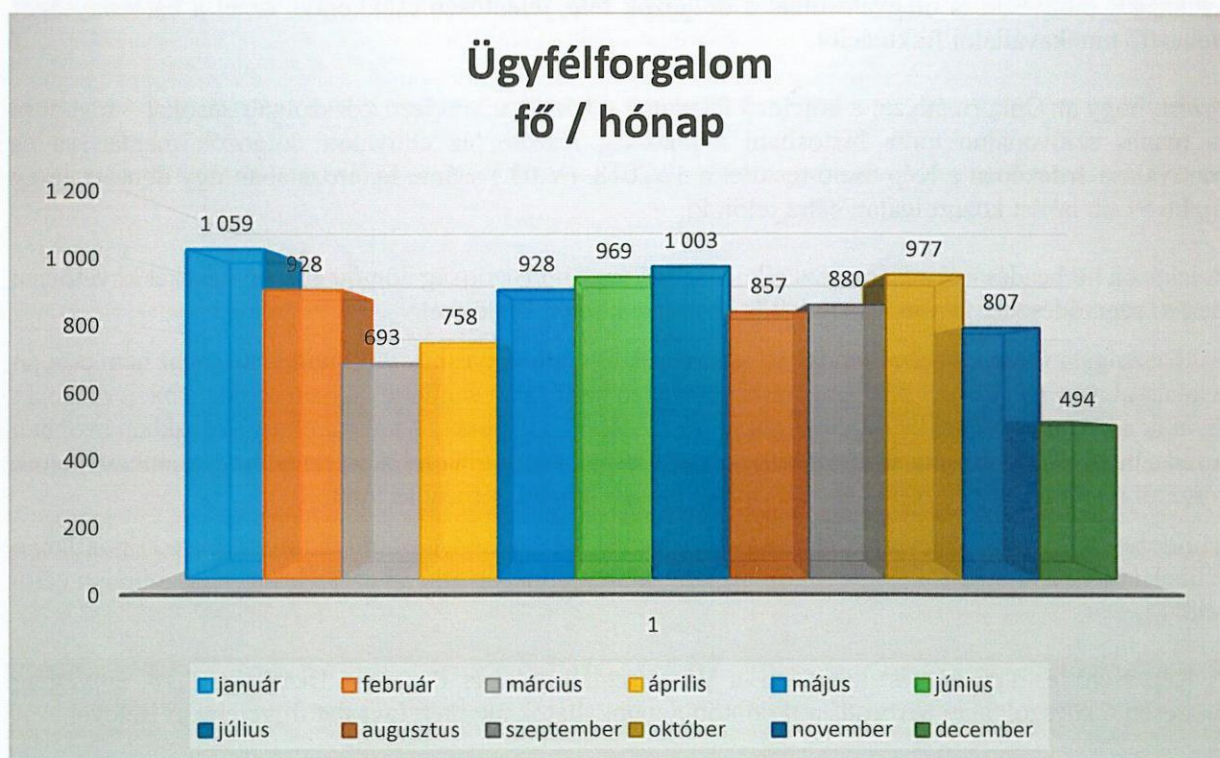
	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév	IV. negyedév	Összesen
Bérleti szerződés	117	162	137	135	551
Elő-bérleti szerződés	0	0	0	0	0
Használati megállapodás	6	1	0	1	8
Megállapodás	10	10	9	2	31
Bérbeadói nyilatkozat	29	45	61	47	182
Mindösszesen:	162	218	207	185	772

Előterjesztések készítése számszerűsítve a Bizottságok illetve a Képviselő-testület felé:

	Összes Előterjesztés (darabszám)
Képviselő-testület felé	1
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság felé	97
Emberi Erőforrás Bizottság felé	4
Mindösszesen:	102

Ügyfélforgalom:

A Lakásgazdálkodási Csoport 2018. január 1-től 2018. december 31-ig mindösszesen 10.353 ügyfelet fogadott, mely havi lebontásban az alábbi diagramon van részletezve:



JW
8

Pályázatok:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2018. évben két bérlakás pályázat kiírásáról döntött, amely az alábbi volt:

- 2018. május 30-tól 2018. június 29-ig, „LNR-ZEM/2018.” típusú nyílt pályázat
A pályázat olyan Józsefvárosban élő személyek részére akik: a pályázat benyújtásakor lakással nem rendelkeztek, 60. életévüket nem töltötték be és józsefvárosi zenei előadó művészek.

A bérlakás pályázat érvényes volt, amelyre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 787/2018. (VIII.27.) számú határozata alapján az eredményhirdetés megtörtént.

- 2018. november 5. – 2018. december 7. között „LNR-EKA/2018.” típusú nyílt pályázatot írt ki a pályázat benyújtásakor 35. évüket már betöltött, de 55 évet meg nem haladó korú, gyermektelen egyedülálló, lakással nem rendelkező közalkalmazottak részére.

A pályázati kiírás, valamint a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1027/2018. (X.25.) számú határozata által jóváhagyott Pályázati felhívás alapján az eredményt legkésőbb 2019. február 8. napjáig kell kihirdetni.

Közszolgálati lakások:

Az Önkormányzat messzemenőig 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 kívánja a kerületi közigazgatásban, illetve egészségügyben dolgozók lakhatási- és életkörülményeit.

A közszolgálati lakáspályázat jogcímen történő bérbeadással egyrészt a kötelező feladatainak ellátásában résztvevő munkatársak élethelyzetén javíthat, másrészt a bérbeadott lakások után befizetett bérleti díjjal a bevételeit is jelentősen növelheti, nem utolsósorban pedig a színvonalas feladatellátáshoz szükséges motiváció is megvalósulhat a dolgozók felé, jelentősen csökkentve ezzel a hatékonyságot nehezítő munkavállalói fluktuációt.

Azért, hogy az Önkormányzat a kötelező feladatait – köztük a kötelező közszolgáltatásokat – továbbra is magas színvonalon tudja biztosítani a lakosság részére, az elhivatott dolgozók megtartása és motiválása érdekében a Képviselő-testület a 32/2018. (V.03.) számú határozatában úgy döntött, hogy újabb 51 db lakást közszolgálati célra jelölt ki.

A lakások bérbeadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntött és a döntéseket követően a bérleti szerződéseket folyamatosan kötöttük meg a kijelölt bérlőkkel.

A közszolgálati lakáspályázat rendkívül sikeresnek és eredményesnek volt mondható, mert nem csupán a lakással nem rendelkező közigazgatásban dolgozó kollégákat segítette, hanem azokat a házi orvosokat is, akik a kerületben látnak el egészségügyi alapellátási feladatokat. Az azóta eltelt időszakban azonban mind a hivatali, mind pedig az intézményi- és gazdasági társasági vezetők jelezték, hogy munkavállalóik részéről további igények merültek fel a közszolgálati jellegű bérbeadás iránt.

Mindezeket figyelembevéve a Képviselő-testület 68/2018. (X.04.) számú határozatának 1) pontjában többek között döntött arról, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 35 darab lakást közszolgálati célra jelöl ki.

A Képviselő-testületi döntést követően, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. év végéig összesen 6 közszolgálati bérbeadásról döntött a munkáltatók által tett javaslat figyelembevételével.

Az Önkormányzat elhivatott a kerület közbiztonságának növelése érdekében is, ezért a közszolgálati célú lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezéseket is módosította és kiterjesztette a rendvédelmi szervek alkalmazásában álló személyek körére is, mellyel megnyílt a lehetőség arra, hogy a rendvédelmi szervek alkalmazásában álló személyek is élni tudjanak a közszolgálati célú lakás bérbeadásának lehetőségével.

A fent leírtak figyelembevételével a Képviselő-testület a 68/2018. (X.04.) számú határozatának 2) pontjában 25 db önkormányzati tulajdonú bérlakást közszolgálati célú bérbeadásra jelölt ki azzal, hogy ezen ingatlanok tekintetében a BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitányság vezetője tehet javaslatot a polgármesternek a lakások bérlőjére.

A Képviselő-testületi döntést követően, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. november és december hónapokban összesen 7 rendvédelmi dolgozó részére történő közszolgálati bérbeadásról döntött a BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitányság kapitányságvezetője által tett javaslat figyelembevételével.

Házfelügyelői szolgálati lakások:

2018. évben összesen 5 esetben döntött a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság házfelügyelő alkalmazásáról, mellyel egyidejűleg a munkaviszony fennállásáig szolgálati lakás biztosításáról is döntött. Az 5 db házfelügyelői szolgálati lakásra (Korányi Sándor u. 20. fszt. 3., Lujza u. 15. fszt. 8., Sárkány u. 11. fszt. 1., Százados út 3-13. O. ép. fszt. 29., Szigetvári u. 4. II. em. 26.) a tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottság döntése alapján a bérleti szerződéseket megkötöttük.

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. §-a szabályozza.

A 2018. évben összesen 81 db ilyen jellegű kérelem érkezett, ezek közül 49-en a kérelem benyújtását követően írásos nyilatkozatot tettek a rendelet szabta feltételek vállalásáról. 2018. évben összesen 24 db pályázaton kívüli minőségi lakáscserében született VPB döntés. A minőségi csere teljesítése a mindenkori ellátandó feladatok függvényében történik, ezért ezen igények lakáspályázaton kívüli teljesítésére nem tud határidőt vállalni az Önkormányzat.

Épület kiürítések:

- A 2017. év első félévben Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 113/2017. (V.11.) számú határozatában döntött az Önkormányzat tulajdonában álló **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 15. szám** alatti, 36623 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről és az arra kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, amely által a lakóépület értékesítésre került.

Az épület kiürítésre vállalt határidő 2018. december 31. napja volt. A lakók elköltöztetése és az épület kiürítése a vállalt határidő lejárta előtt végrehajtásra került, a kiürített ingatlan a vevőnek 2018. december 17. napján átadásra került.

- A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi 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 Önkormányzat köteles az épületet legkésőbb 2020. szeptember 19. napjáig kiüríteni, a bérlőket cserelakásban elhelyezni, vagy a bérleti jogviszonyukat közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében megszüntetni.

Az Önkormányzat az ingatlan kiürítésével kapcsolatos feladatokkal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t bízta meg, ezért a fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében, megkezdtek 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, a másik bérlő bérleti jogviszonya pedig pénzbeli térítés ellenében került megszüntetésre. Mindkét kiürített ingatlan birtokbavétele 2018. december 31. napjáig megtörtént.

- A Képviselő-testület a 111/2016. (V. 05.) számú határozatában döntött arról, hogy az Önkormányzat pályázatot nyújt be „A leromlott településrészekben 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.

A Képviselő-testület 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 programleírását és döntött arról, hogy az LP2 / Műszakilag szükséges épületek bontása projekt elemet kiegészíti a **Budapest VIII. kerület, Illés u. 20. szám** alatti ingatlan „B” és „C” leromlott állapotú épületszányaival.

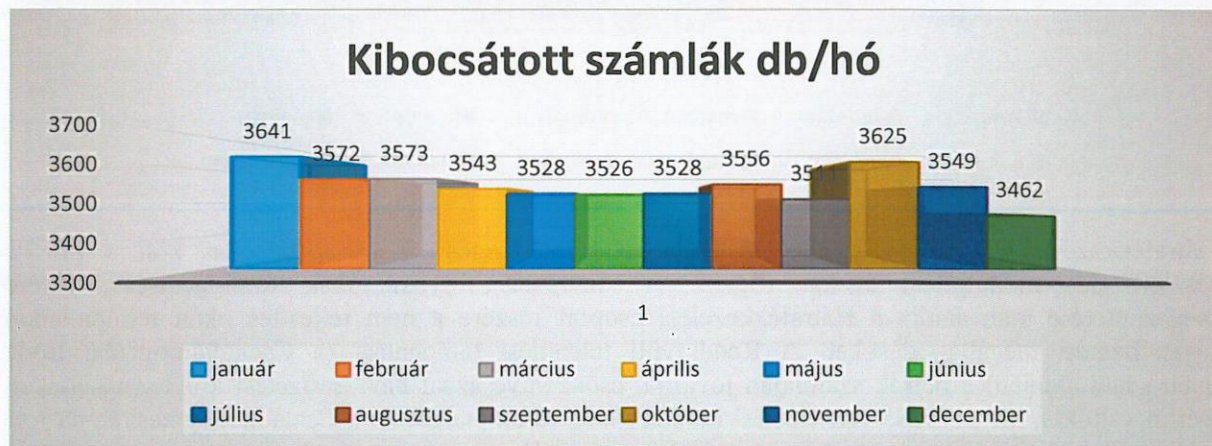
A kiköltöztetéssel kapcsolatos feladatokkal az Önkormányzat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t bízta meg, ezért a fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében, a programban érintett épületek lakóinak tájékoztatása 2018. évben megtörtént. Az épületek lakóival a tárgyalások megkezdése 2019. első negyedében, a kiköltöztetések pedig előreláthatólag 2019. második és harmadik negyedében várhatóak.

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DÍJBESZEDÉSI IRODA

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

A felsorolt díjakat, letiltással megtérült költségeket, kamatokat a beszedés érdekében – elkülönített, saját nevére – nyitott bankszámlára, és a saját házipénztárába (önkormányzati) szedi be, illetve az Önkormányzat lakbérbevételek bankszámlájára még érkeznek bevételek annak ellenére, hogy a bankszámlaváltozás 2017. évben mind a bérlők/használók felé közlésre került a számlákon, valamint a végrehajtók is tájékoztatva lettek.

A Lakásgazdálkodási Csoporttól kapott bérleti/használati szerződés, illetve lakbér/használati díjkieljárás alapján a bérlők/használók részére, az Önkormányzat nevében számlát állít ki havi rendszerességgel, valamint szükség szerint helyben készült számlát állít ki. 2018. évben összesen 42 614 db számla készült.



A Lakáskezelő csoporttól kapott birtokbavételi jegyzőkönyvek, vagy az Értékesítési irodától kapott adás-vételi szerződések alapján a számlázást lezárja, illetve elhalálozás esetén – amennyiben a lakást nem lakják – a számlázást felfüggeszti a tényleges birtokba vételig (a felfüggesztéssel a szerződés még nem kerül lezárásra, csak a birtokbavétellel, azonban tényleges számla kibocsátására nem kerül sor).

A 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetében – a hatályos önkormányzati- és kormányrendeleteknek, megállapodásoknak megfelelően – a központi fűtés tekintetében a havi számlázásban, a Számviteli 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.

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

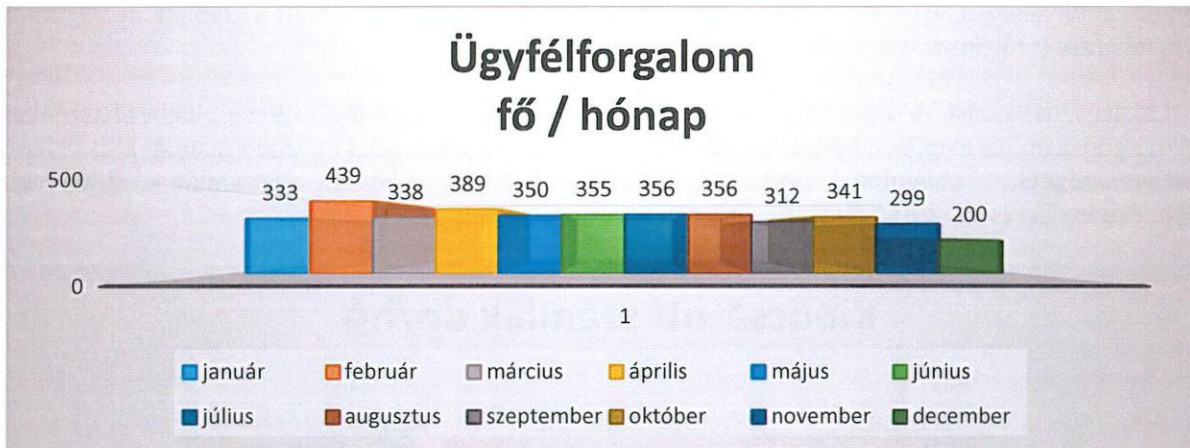
A fővárosi-, és a helyi önkormányzati rendeleteket folyamatosan figyelemmel kíséri, a díjváltozásokat az analitikában rögzíti, s így alkalmazza a számlázásban.

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

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

Ügyfélforgalom:

A Lakásgazdálkodási Díjbeszedési iroda a tárgyi évben mindösszesen 4.068 ügyfelet fogadott, mely 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 megszüntetése után átadja a Hátralékkezelési csoport részére a nem teljesítés okán felmondandó részletfizetési megállapodásokat. A Rendkívüli települési támogatást (a Családtámogatási Iroda határozatai alapján) a bérlők számláján jóváírja, csökkentve azzal havi befizetési kötelezettségeiket. Bérlői változás, megszűnés, havi fizetési kötelezettség változása esetén a Családtámogatási Iroda felé intézkedik a támogatás megszüntetése, módosítása céljából.

Jogerős ítélet vagy bírósági meghagyás alapján átállítja a fizetendő díjakat, a bíróság által a kiürítésig megítélt díjak összegére. A 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 2017. évi zárszámadást, melynek alapján 32 db, bruttó 22.920.237,- Ft összegű behajthatatlan követelés került 2018. május hónapban hitelezési veszteségként leírásra az Iroda által.

A lakásbérleti/használati díjak bevételei 2018. évben:

A lakásgazdálkodási terület összesen 3.350 db. bérbeadott/hasznosított önkormányzati lakást kezel, az átlagos lakbér 291-Ft/m². Az üres lakások (átlagosan 1.100db.) nagy része lakhatatlan, romos, a rendeltetésszerű használatnak nem felel meg.

A lakásbérleti- és használati díjbevételek 2018. évi tervezete 520 000 e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 483 077 e Ft, a bevétel 510 613 e Ft volt. A beszedettség (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 105,7 %-ra, a tervezett előirányzathoz képest 98,2 %-ra teljesült.

A beszedettség %-os mutatóit lefelé torzítja, hogy a közszolgálati célra bérbeadott lakások bérlőinek – beruházási megállapodás alapján – az általuk elvégzett, Társaságunk által műszakilag átvett, teljesítésigazolással rendelkező beruházások összegéig nem kell teljesíteniük a lakbér befizetését, mivel azt a lakbér 100 %-áig lelakhatják. 2018. évben azonban még egyetlen beruházás bérbeszámításának pénzügyi elszámolása sem történt meg.

Bérbeszámítás elszámolásának hiányában azonban vannak olyan közszolgálati bérlők, akik annak ellenére teljesítik havi lakbérfizetési kötelezettségüket, hogy a beruházás tőlük már műszaki átvételre került, tehát annak „lelakását” megkezdhették volna. A kiadási utalványrendelet kiállításával egy időben – a beruházás összegének erejéig – a bérbeadás kezdetétől, visszamenőleg jóváírásra kerül az addig kiszámlázott lakbér összege. Valamint a beruházás összegéből a jóváírás idejéig még fel nem használt összeg erejéig a jövőben havonta kiszámlázandó lakbér is jóváírásra kerül.

Lakásbérleti/használati díjhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjak bevételei 2018. évben:

A víz-csatornahasználati díjak 2018. évi tervezete 123 000 e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 95 777 e Ft, a bevétel 116 498 e Ft volt. A beszedettség (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 121,63 %-ra, a tervezett előírányzathoz képest 94,71 %-ra teljesült.

A szemétszállítási díjak 2018. évi tervezete 115 000 e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 103 621 e Ft, a bevétel 110 349 e Ft volt. A beszedettség (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 106,5 %-ra, a tervezett előírányzathoz képest 95,87 %-ra teljesült.

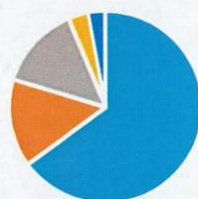
A fűtésszolgáltatási díjak 2018. évi tervezete 21 000 e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 24 421 e Ft, a bevétel 26 809 e Ft volt. A beszedettség (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 109,1 %-ra, a tervezett előírányzathoz képest 127,66 %-ra teljesült.

Lakásbérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevételek 2018. évben:

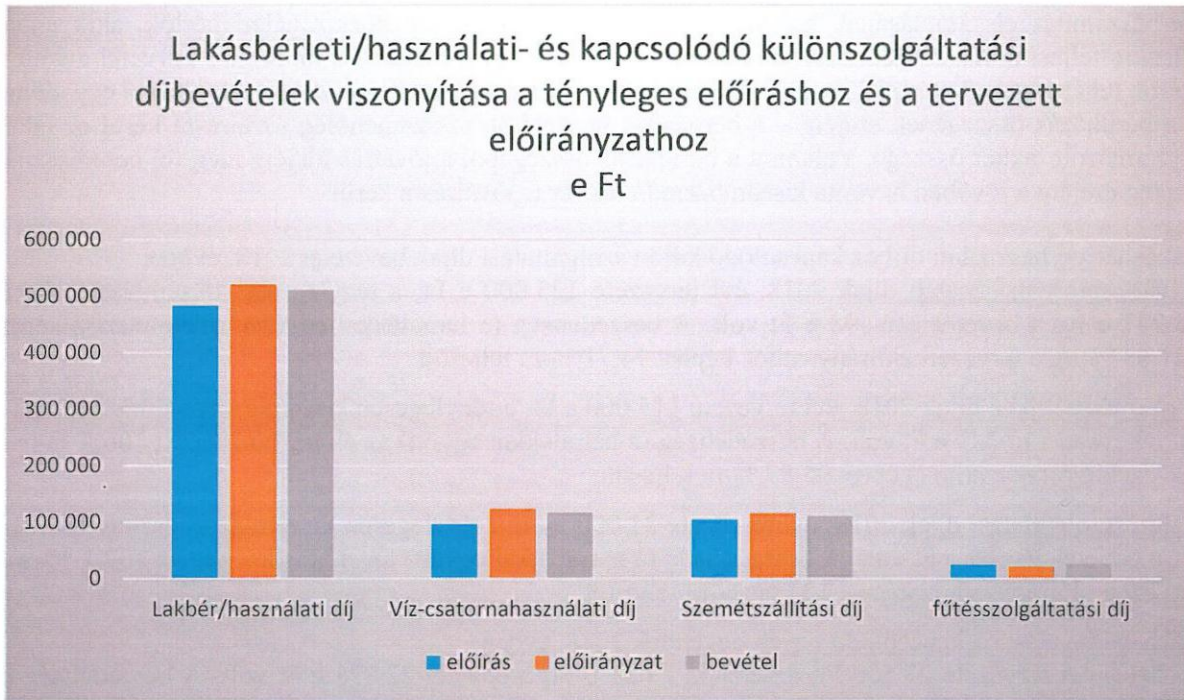
A 2018. évi tervezete 27 500 Ft, az előírás 2 658 e Ft, a bevétel 22 878 e Ft volt. A beszedettség az előíráshoz képest 86,72 %-ra, a tervezett előírányzathoz képest 83,19 %-ra teljesült.

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

Lakásbérleti/használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjbevételek aránya



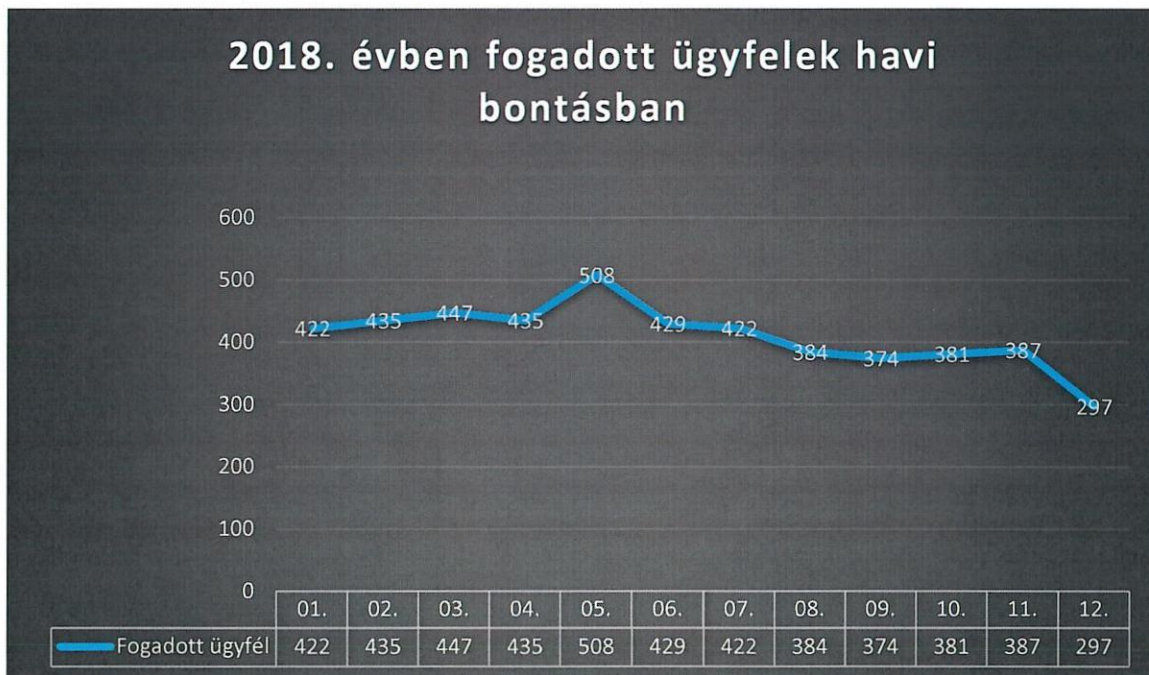
■ lakásbérleti/használati díjak ■ víz-csatornadíjak ■ szemétszállítási díjak
■ fűtésszolgáltatási díjak ■ egyéb bevételek



HÁTRALÉKKEZELÉSI CSOPORT

2004. december 31-ig a hátralékokat a Díjbeszedő Holding Zrt. kezelte, majd 2005. január 1-től már az Önkormányzat Lakásügyi Irodája. Később az Önkormányzat ezt a feladatot a vagyongazdálkodó szervezetéhez delegálta, melyet a JGK Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóságának Lakásgazdálkodási divízióján belül működő Hátralékkezelési csoport végez, közel 10 éve. A csoporton belül dolgozó 4 fő referens munkáját a csoportvezető közvetlen irányításával végzi, és az ügyfélfogadást, valamint a csoporton belüli feladatok ellátását utcaszintű területi felosztás szerint látja el.

A Hátralékkezelési csoport 2018. évben mindösszesen 4.921 ügyfelet fogadott.



JW

15

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

A 2018. évben postázott 394 db – összességében 50.772.558,- Ft tőkehátralékra - fizetési felszólító levélben tájékoztatta a bérlőket/jogcím nélküli lakáshasználókat elmulasztott befizetéseikről annak érdekében, hogy a hátralék ne halmozódjon tovább, illetve azért, hogy bérlők esetében megpróbálja elkerülni a bérleti jogviszony felmondását, peres eljárás elindítását. 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 többször módosított 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: *Rendelet*) foglalt felhatalmazás alapján, a bérlőkkel és a jogcím nélküli lakáshasználókkal – a fennálló tartozás 10 %-ának egy összegben való, vagy 60 napon belüli megfizetését követően – maximum 36 havi részletfizetési megállapodást köthet.

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 jogcím nélküli 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 lakbérbevételé alakul át, lakbérjövájírás formájában. A támogatás igénybevételére vonatkozó kérelmet a Józsefvárosi Szociális és Gyermekjóléti Központnál lehet benyújtani.

A Hátralékkezelési csoport 2018. évben 1 db igazolást adott ki a támogatás igényléséhez. Jogosultsági feltételeknek 1 fő felelt meg, és részesült mindösszesen 572.242,- Ft összegű támogatásban.

A Hátralékkezelési csoport 2018. évben 93 db részletfizetési megállapodást kötött, összesen 41.712.346,- Ft összegű lejárt fizetési határidejű tartozásra.

A megkötött részletfizetési megállapodások esetén figyelemmel kísérik a befizetéseket, ha elmaradást észlelnek – akár a tárgyhavi bérleti/használati díjak, akár a részletek tekintetében – felszólító levelet küldenek pontos összeg, illetve az elmaradt hónapok darabszámának megjelölésével. Tekintettel a kiküldött felszólítóokban megjelölt fizetési határidőn belül teljesítés 28 db korábban megkötött részletfizetési megállapodás tekintetében nem történt, ezek – egy összegben történő fizetésre való felszólítással – 16.978.641,-Ft összegben felmondásra kerültek.

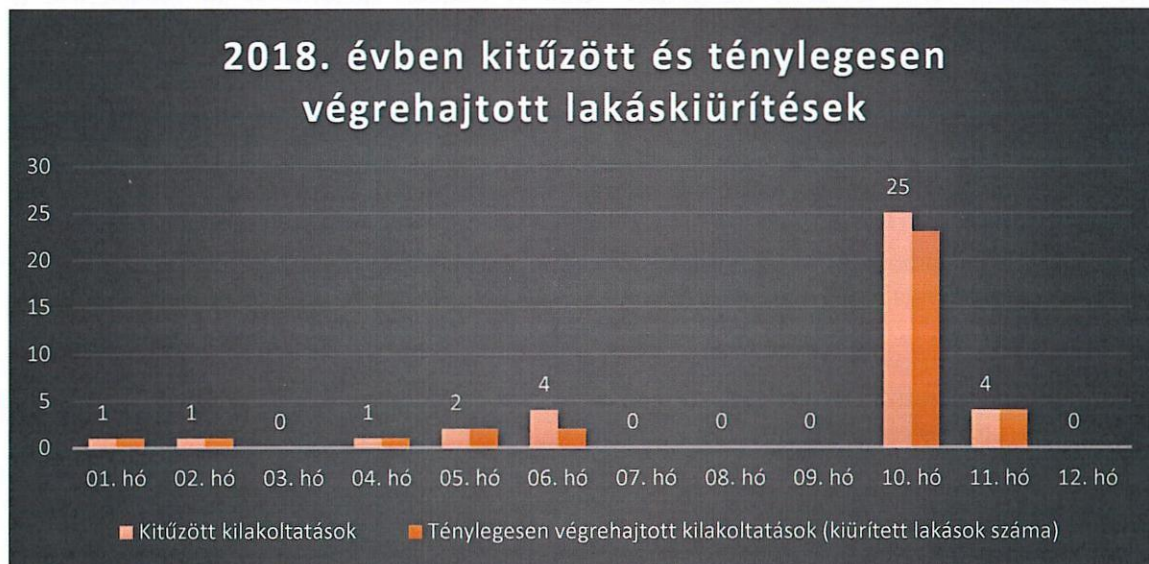
Azokkal szemben, akik a segítségnyújtás, a támogatási-, illetve az egyéb lehetőségek igénybevételével nem élnek, vagy a díjhátralékon felül más egyéb (például: magatartási problémák, engedély nélküli befogadás, stb.) is bizonyítottan beigazolódnak – bérlők esetében a bérleti jogviszony felmondását követően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

A Hátralékkezelési csoport 2018. évben összesen 45 esetben kezdeményezett lakásbérleti jogviszony felmondására irányuló új eljárást. Figyelembe véve a korábbi időszakban kezdeményezett felmondásra átadott ügyeket, valamint a felmondás szabályszerűségére vonatkozó törvényi szabályozásokat is, a tárgyi évben összesen 31 bérlő esetében került sor a lakásbérleti jogviszony felmondására, majd kiürítési és hátralékérvényesítési eljárás kezdeményezésére.

18 új esetben – korábban felmondott, vagy lejárt bérleti szerződéssel rendelkező – jogcím nélküli lakáshasználóval szembeni kiürítési és hátralékérvényesítési eljárás kezdeményezésére került sor, míg 54 esetben – összességében 31.614.800,- Ft tőke összegű pénzkövetelésre – fizetési meghagyásos, azaz nem peres eljárás kezdeményezése történt. Jogerős bírósági végzés alapján a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárások száma 2018. évben 43 db, míg a hátralék érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárások száma 83 db volt.

A tárgyévet megelőző időszakban kibocsátott és jogerőre emelkedett fizetési meghagyásokat is figyelembe véve – a pusztán pénzkövetelésre indult – végrehajtási eljárások száma 2018. évben 26 db volt.

Józsefvárosban 2018. évben az önálló bírósági végrehajtók által összesen 38 esetben került sor karhatalmas lakaskiürítéssel járó végrehajtás időpontjának kitűzésére, amelyből a ténylegesen végrehajtott kilakoltatások száma: 34. A végrehajtók által foganatosított 34 kilakoltatásból, 9 esetben jogerős bírósági végzésben elrendelt önkényes elleni kiürítésre került sor.



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

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

A Hátralékkezelési csoport feladatkörébe tartozik a hagyatéki igények érvényesítése is. 2018. évben 13 esetben, összesen 16.639.269,- Ft tőke összegű tartozás után történt hagyatéki hitelezői igénybejelentés közjegyző felé. Hagyaték hiányában, a visszacsatolódó információk megfelelően a hátralék – a többi megvizsgált, és ténylegesen behajthatatlannak minősített követeléssel együtt – feladásra kerül.

A 2017. évi zárszámadás elkészítéséhez 32 db, bruttó 22.920.237,- Ft összegű – lakóház működtetési bevételekkel kapcsolatos követelés került a Hátralékkezelési csoport által feladásra, amelyek behajthatatlan követelésként történő leírását javasolta. A Képviselő-testület a 27/2018. (V.03) számú határozatában a behajthatatlan követelésre tett javaslatot elfogadta. A 22.920.237,- Ft összegű követelés a Képviselő-testület döntését követően a Lakásgazdálkodási Díjbeszedési Iroda által kivezetésre került.

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 egyenlítsse ki. Ezzel a kedvezménnyel a fizetési határidők kitolódnak, így a hátralék behajtásának ideje, akár évekkal is elhúzódik. A nem fizető bérlők peres eljárásának eredménye is több év múlva hozhat csak eredményt, a hosszadalmas jogi procedúrákra tekintettel.

LAKÁSKEZELŐ CSOPORT

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

- pályázatra, eladásra, minőségi cserére és közszolgálati célra kijelölt lakások helyszínen történő megtekintésének biztosítása (228 db)
- lakások bérleti jogviszony keletkezésével, megszüntetésével kapcsolatos birtokba vétele, birtokba adása ennek során mérőórák leolvasása, kulcsok átadása-átvétele, jegyzőkönyv (fotó) készítése, közművek felé változások lejelentése (201 db)
- bérlemény ellenőrzés keretén belül bérlővel rendelkező vagy üres lakásokban végzett ellenőrzések során eltérő használat vagy a lakás állagát rongáló tevékenység esetén szükséges intézkedés megtétele társirodák felé, megrongált közüzemi órák jelzése a szolgáltatók felé
- karhatalmi végrehajtás során az önkormányzat képviselőjében részt veszünk a lakás birtokba vételénél, intézkedünk a kiürítés iránt
- önkormányzati lakóépületek közös területeinek folyamatos loomtalanítása
- bérleményellenőrzéseken észlelet önmaga ellátására nem vagy csak részben képes személyek élethelyzetének javítása, illetve ha közegészségügyileg is kifogásolható állapotú lakáskörülményeket tartanak fenn vagy a lakóközösség nyugalma zavaró magatartást tanúsítanak az illetékes irodák haladéktalan tájékoztatása
- rovarirtás lebonyolítása (2x) 72 db önkormányzati lakóépületben és szükség szerint társasházakban lévő önkormányzati bérleményekben (1895 db)
- Irodában ügyfélszolgálat biztosítása: bérlők szóbeli, írásbeli panaszbejelentések fogadása, szükség szerinti azonnali kivizsgálása (1132 db)
- önkényes beköltözők felszólítása, velük szemben peres eljárás kezdeményezése
- közmű órák leolvasása, cseréje szolgáltatókkal előre leegyeztetett időpontban
- változások felvezetése üvegprogramba
- épület kiürítés Bródy Sándor u. 15 szám alatti épületből, bérlők költöztetése/folyamatos/
- lakóépületbe folyamatos vissza költöztetés: Nagyfuvaros utca 26.
- munkaidőn kívüli ügyeleti feladatellátás