



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Kovács Ottó István az igazgatóság elnöke

Tárgy: Javaslát a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt 2020. évi közszolgáltatási beszámolójának elfogadására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: LÁNG GÁBORNÉ GAZDASÁGI IGAZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *igényel*

JOGI KONTROLL: *1 MR*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKKERNÉ DR. RINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi:

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság

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 2020. év vonatkozásában 2020. március 13-án kerültek aláírásra, és 2020. 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.

VH

A Zrt. elkészítette a 2020. évre vonatkozó beszámolót, amely a számszaki adatok mellett a feladatok részletes elemzését is tartalmazza, feladatcsoportonként külön, a mellékletek szerint:

1. számú melléklet: a visszafizetendő kompenzáció számszaki bemutatása
2. számú melléklet: szöveges beszámoló
3. számú melléklet: létszám alakulása

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Felügyelő Bizottsága 2021. évi 3. rendes ülésén tárgyalta az éves beszámolót és 11/2021. (05.12.) számú döntésével elfogadta azt. A Felügyelő Bizottság döntését az előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

II. A beterjesztés indoka

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt a közszolgáltatási feladatok ellátásáról, a kompenzáció felhasználásáról – a szerződési alapján – beszámolni köteles, a beszámoló elfogadására – a Jogszabályi környezetben foglaltak alapján -a Polgármester Úr jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2020. évre vonatkozó közszolgáltatási beszámolójának elfogadása, valamint a 2020. éves kompenzáció elszámolásának elfogadása (az elszámolás számszaki adatai külön táblázatban csatolva).

Az elszámolás alapján az át nem utalt támogatásokkal, pénzmaradvánnyal csökkentett összeg – 2021. április 29-én – visszautalásra került az Önkormányzat bankszámlájára.

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;

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Mellékletek:

1. számú melléklet: a visszafizetendő kompenzáció számszaki bemutatása

2. számú melléklet: szöveges beszámoló
3. számú melléklet: létszám alakulása
4. számú melléklet: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt 2021. május 12-én megtartásra került Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvi kivonata

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (V.....) 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 2020. évre vonatkozó éves jelentését a közszolgáltatási szerződés keretében ellátott feladatokról, a kompenzáció felhasználásáról, valamint annak elszámolásáról elfogadja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóságának elnöke
Határidő: 2021. május 31.

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

Budapest, 2021. május 12.

Kovács Ottó István s.k.
az igazgatóság elnöke

h. Vh

1. SZ. M.

közfoglalkoztatási szerződés megnevezése (Bruttó)	önk. kv. címrend	kompenzáció tervezése Ft nettó számlázott	kompenzáció tervezése Ft bruttó zártól nélkül	át nem utalt kompenzáció összege Ft	pénzmaradvány elszámolása 2021- ben történik	kompenzáció elszámolt összege Ft nettó számlázott	kompenzáció elszámolt összege Ft bruttó	visszafizetendő kompenzáció összege Ft nettó számlázott	visszafizetendő kompenzáció összege Ft bruttó	átutalandó kompenzáció összege Ft bruttó
lakások és helyiségek elidegenítése		85 148 182	108 138 191			69 017 098	87 651 714	16 131 084	20 486 477	
nem lakóscélú helyiségek bérbeadása		105 530 298	134 023 478			72 881 121	92 559 074	32 649 177	41 464 454	
lakószolgáltatások/bérbeadás		237 358 242	301 444 967			219 336 447	278 557 288	18 021 794	22 887 679	
Házvezető csoport		162 160 080	205 943 301			138 693 278	176 140 463	23 466 802	29 802 838	
lakószolgáltatások tulajdonosi képviselői		73 001 820	92 712 311			61 200 369	77 724 469	11 801 451	14 987 843	
Műszaki feladatok		245 161 298	311 354 849			203 020 227	257 835 688	42 181 071	53 519 161	
Vagyongazdálkodás, lakóházüzemeltetés	11602	908 389 920	1 153 617 098			784 148 541	978 468 647	144 211 379	183 148 451	-
Intézményműködtetés	11601-01		129 081 645	1 457 653			199 305 901		10 356 744	8 898 091
Új Teleki tér Piac	11407	62 585 204	79 483 209			60 258 041	76 527 712	2 327 183	2 955 497	-
Városüzemeltetés	11601-03		1 088 160 980	74 358 980			1 083 451 570		4 709 410	-
Városüzemeltetés (pénzmaradvány takarítógép + adapterek)	11601-03				32 000 000					-
Városüzemeltetés (Életmentő Pontra jutó kompenzáció)	11601-03		8 272 700				7 412 108		860 592	-
Parkolás	11401	607 881 339	772 009 306			490 987 815	623 554 625	116 893 524	148 454 775	-
Informatikai támogatás és nem utalt	11602		19 051 900	19 051 900			19 051 900		148 454 775	-
Összesen			3 250 256 832	94 866 533	32 000 000		2 899 772 362	263 432 066	350 484 469	223 615 937
								bruttó		
								334 558 724		

334 558 724	számlás visszafizetési kötelezettség
9 758 683	nem számlás visszafizetési kötelezettség
344 317 406	összes visszafizetési kötelezettség
- 223 615 937	már befizetett kötelezettség
120 701 470	még utalandó visszafizetési kötelezettség (JGK által utalandó)
120 701 470	az utólagosan többletfinanszírozásként a maradvány terhére biztosított összeg (önkormányzat által utalandó)

5.
K

6. 1h

BESZÁMOLÓ
a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2020. évi
közzszolgáltatási feladatellátásáról

Tartalom

I. Általános bevezetés:	3
II. Naturáliák bemutatása	3
III. Eredmények bemutatása	4
IV. Értékelés és várható adatok prognosztizálása	6
V. Következő évre vonatkozó üzleti terv előirányzat	6
VI. Részletes beszámoló az éves közszolgáltatási feladatokról	7
Vagyongazdálkodás	7
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓ	7
Lakásgazdálkodási Iroda	7
Díjbeszedési és Hátralékkezelési Iroda	17
VAGYONHASZNOSÍTÁSI DIVÍZIÓ	27
Elidegenítési Iroda	27
Helyiséggazdálkodási Iroda	31
Társasházi Tulajdonosi Képviselői Iroda	37
BERUHÁZÁSI ÉS MÉRNÖKI IRODA	40
ÜZEMELTETÉSI DIVÍZIÓ	43
Ingatlanszolgáltatási Iroda – tevékenysége a műszaki területtel együtt kerül elszámolásra	43
intézményműködtetés	51
ÚJ TELEKI TÉRI PIAC ÉS TERMELŐI PIACOK	56
VÁROSÜZEMELTETÉS	62
Köztisztasági feladatok részletes értékelése:	66
Közterületi karbantartói tevékenység:	68
Kerületőri/térgondnoki tevékenység:	69
Kertészeti tevékenység:	70
PARKOLÁS	75

2

2. Vh

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2020. 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 képviselői feladat, melyet piaci szolgáltatásként végez a cég, valamint a Polgármesteri Hivatal székhelyének és telephelyeinek takarítása.

Feladatváltozás 2020-ban nem volt.

A közszolgáltatási szerződések alapján előírányzott 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 közvetett költségek az előző évhez képest csökkenő tendenciát mutatnak, míg 2019. év folyamán nettó 498.820,66e Ft összegű közvetett költséget számolt el a JGK Zrt, addig 2020. évben – a takarékos gazdálkodásnak köszönhetően – nettó 475.904,38 e Ft-ra csökkent. A közvetett költségek a személyi jellegű ráfordítások között magukban foglalják az igazgatóság, a felügyelő bizottság, a pénzügy – számvitel – házelszámolás, a személyügy, bér – TB, adminisztráció, beszerzési – belső ellátás, informatika, valamint adatvédelem költségeit, míg a dologi költségek között megjelennek a központhoz tartozó munkavállalókhoz kapcsolódó beszerzési, közüzemi, szolgáltatási költségeken, értékcsökkenési leíráson kívül az üzemorvosi, biztosítási, bankköltségek, az egész cég vonatkozásában felmerülő, szakmai egységre fel nem osztható adók, illetékek.

A munkabérek 2016. októbertől rendezésre és egységesítésre kerültek, az azonos munkakörben dolgozók bére nagyjából azonos szinten került megállapításra. A tárgyév folyamán április 1-től került sor általános béremelésre 4%-os mértékben, ez azonban nem volt elegendő arra, hogy a piaci béreket lekövesse (a béremelés természetesen a tulajdonos által előzetesen engedélyezett volt). Az év eleji minimálbér és garantált bérminimum változás hatásait próbáltuk lekövetni, azonban az átlagbérek így

is jelentősen az országos átlag alatt vannak. A munkaerőhiány, a magas szakmai elvárások és az alacsony bérek rendkívül magas fluktuációt okoznak, a 2020. évi átlagos állományi létszám 335,7 fő volt, míg egész évben összesen 102 fő munkaviszonya szűnt meg a cégnél (összehasonlításként 2019-ben 149 fő munkaviszonya szűnt meg).

Az igazgatók bére 2 részből áll, az egyik rész munkabér, a másik pedig az igazgatói megbízáshoz kötött megbízási díj, ezen felül költségterítést és vezetői cafeteriát kapnak, egyéb juttatásuk nincs. Az igazgatóság ugyanazon juttatásokat kapja, mint a korábbi, a juttatások az új igazgatóság megalakulását követően sem változtak a Képviselő-testület 146/2019. (XI.07). számú határozata alapján (a részletes adatok a Társaság honlapján megtekinthetők).

Az átlagbér a Zrt.-nél 2020. december 31-ével bruttó 271.100-Ft volt (amely tartalmazza a vezetők és dolgozók, teljes és részmunkaidősek bérét is), összehasonlításképpen a 2019. december 31-i átlagbér bruttó 257.800,-Ft volt.

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

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

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

III. Eredmények bemutatása

A 2020. évi gazdálkodás eredményeként – a Teleki téri Piac kivételével – minden területen viszonylag jelentős összegű megtakarítást értünk el.

1. Vagyongazdálkodás: a műszaki terület 2020. évi előirányzata nettó 245.161.298 Ft volt, míg összesen nettó 203.020.227 Ft összeg volt az összes felhasznált kompenzáció. A jelentősebb megtakarítás a bérköltségek területén volt, szinte egész év folyamán óriási létszámhiánnyal küzdött a terület. A műszaki referens átlagbér nem érte el a bruttó 350e Ft-ot az év folyamán, ezért legnagyobb igyekezetünk ellenére sem sikerült a hiányzó létszámot feltölteni. A dologi költségek csak minimális szinten maradtak a tervezett alatt. Év közben a kompenzáció összege módosult, emelkedett nettó 39.212,6e Ft-tal, mert a bérleményellenőrzések, műszaki felmérések elvégzésére eredetileg külső piaci szereplővel tervezett díj átadásra került a kompenzációba, a bér jellegű költségek közé. Az üres lakások és az egyes, meghatározott területeken lévő helyiségek műszaki felmérését saját dolgozóinkkal végeztük, plusz juttatás ellenében.

A háztakarítási feladatkörben a nettó 162.160.080 Ft összegű előirányzathoz képest összesen nettó 138.693.278 Ft összegű kompenzációt használtunk fel. Ezen a területen is a bérköltségek szintjén volt magasabb összegű megtakarítás, a dologi kiadások kis mértékben meghaladták a tervezettet.

A lakásgazdálkodási területen a tervezetben nettó 237.358.242 Ft volt, míg összesen nettó 219.336.447 Ft összegű kompenzáció került felhasználásra. A létszámhiány itt nem volt kiemelkedő, de az év közben felmerülő többletfeladatok jelentős terhet róttak a területre.

A helyiséggazdálkodási területen ennél jóval jelentősebb megtakarítást realizáltunk, mivel a tervezetben nettó 105.530.298 Ft összegű kompenzációt terveztünk, de ebből csak nettó 72.881.121 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 dolgozót annak érdekében, hogy a terület el tudja látni a szükséges feladatait!

Elidegenítés: A tervezett nettó 85.148.182 Ft összegű előirányzathoz képest összesen nettó 69.017.098 Ft összegű kompenzációt számláztunk az év folyamán. A megtakarítás fő oka itt a dologi költségek területén volt. Oka, hogy a vírushelyzetből adódóan kevesebb bérbeadás

történt az év folyamán a tervezettnél, így – többek között – az értébecslések, energetikai tanúsítványok alacsonyabb szinten realizálódtak.

A társasházi tulajdonosi képviselő területén a tervezett nettó 73.001.820e Ft összegű kompenzációból csak nettó 61.200.369 Ft összeg fogyott el. Az alacsonyabb teljesítés oka itt is a dologi költségek szintjén keresendő, a pandémia okán kevesebb közgyűlés került megtartásra az év folyamán, amely költségmegtakarítást eredményezett.

Fentiek alapján a vagyongazdálkodási területen – a területre előirányzott bevételek magas szintű teljesítése mellett - összesen 144.211.379 Ft + ÁFA összegű megtakarítást értünk el. 2020-ban.

2. Parkolás: a 2020. évi tervezetben összesen nettó 623.629,7 Ft összegű költségeket terveztünk (amelyből nettó 15.748e Ft végül nem került átutalásra, zárolás miatt), így összesen 607.881.339 Ft kompenzációt kaptunk 2020. évre. Ehhez képest mindösszesen nettó 490.987.815 Ft összegű kompenzációt használtunk fel, a megtakarítás: 116.893,5e Ft + ÁFA). A parkolási területet kiemelten érintette a járványhelyzet, a 2020. április 06 és 2020. július 1-e közötti időszakban, majd 2020 november 04-től ismét díjmentes parkolási tevékenység miatt a bevételek jelentősen elmaradtak a tervezettől (erről a költségvetés teljesítése tárgyú beszámolóinkban részletes adatokat közöltünk). A két időszak között is alacsonyabb volt a parkolási hajlandóság, ennek fő oka a home office munkavégzés és on line oktatás. A díjmentes időszakokban a költségeket az alábbi intézkedésekkel igyekeztünk minimalizálni: valamennyi parkolóellenőrt átirányítottunk más területre (főleg közterületi takarítói munkakörbe, de bérleményellenőrzést is végeztek), a parkolás üzemeltetéssel összefüggő szerződéses partnereinkkel pedig megállapodtunk abban, hogy a díjakat az átmeneti időszakban 20 – 50%-kal csökkentjük. Fentiek eredményeként végül nettó 116.893.524 Ft összegű megtakarítást értünk el a kompenzáció területén.
3. Teleki téri piac: Ez az egyetlen terület, ahol a tervezethez képest csak minimálisan alacsonyabb összegű kompenzáció került felhasználásra (a nettó 62.585,2e Ft összegű tervhez képest nettó 60.258e Ft). Ennek oka, hogy itt a költségek csak egy kisebb részét (a személyi állományhoz kapcsolódó költségek) terveztük 2020-ban a szolgáltatási díjak között, a magasabb összeget költségtérítésként (ezzel nem számoltunk el, hanem a felmerülést követően azonnal továbbszámláztuk az Önkormányzat felé, 2021.03.01-től ez változott), így könnyebben tervezhető volt, hiszen a viszonylag alacsony állományi létszám bér jellegű költségei magas biztonsággal tervezhetők. A visszafizetendő összeg nettó 2.327.163-Ft.
4. Városüzemeltetés: Ezen a területen év közben jelentős módosítások történtek a kompenzációban, bár összességében nem változott jelentősen az eredeti költségvetésben jóváhagyott és a záró, év végi kompenzáció összege. Az eredeti költségvetésben bruttó 1.135.735e Ft összegű támogatás volt jóváhagyva, a közterületi feladatok elvégzésére, az év közbeni módosítások figyelembevételével év végére összesen bruttó 1.176.674e Ft volt a jóváhagyott kompenzáció összege, amelyből bruttó 88.513e Ft zárolásra került. Az év folyamán felhasznált kompenzáció összege ugyanakkor 1.083.451,6e Ft volt, Életmentő Pont nélkül.
A felhasználható, átutalandó összeg tehát 2020. évben – Életmentő Pont nélkül - (a módosítások és a zárolás figyelembevételével) bruttó 1.088.160.980 Ft volt, azonban az Önkormányzat az év folyamán ennél alacsonyabb, összesen bruttó 1.013.802.000 Ft támogatást utalt. Az éves felhasználás összege – Életmentő Pont nélkül - 1.083.451.570 Ft volt. Ez azt jelenti, hogy a 2020. évre járó kompenzációból megmaradna 4.709.410 Ft, mivel azonban 74.358.980 Ft-tal alacsonyabb összegű kompenzáció került átutalásra, a különbözet összegével – bruttó 69.649.570e Ft-tal alulfinanszírozta az Önkormányzat a városüzemeltetési területet. Ezen túlmenően az Életmentő Pont elszámolása a következő: 2019. évről maradt 8.272.700 Ft (pénzmaradvány), 2019-20. évben felhasználásra került 7.412.108 Ft, tehát visszafizetendő a különbözet: bruttó 860.592 Ft.
A 2020. évi kompenzáción felül pénzmaradványként kezelünk bruttó 32.000e Ft összeget, új takarítógép és adapterek beszerzésére, a költségek elszámolása 2021-ben történik meg.
5. Intézményműködtetés: A 2020. évi kompenzáció előirányzata összesen bruttó 129.661.645 Ft volt (amely év közben egyszer került módosításra, az iskolabusz üzemeltetési feladatok fedezetkiegészítésével), az év folyamán pedig bruttó 119.305.901 Ft került felhasználásra a

költségekre. A karbantartói állomány itt is létszámihiánnyal küzdött az egész év folyamán, a bevételi előirányzatot (sportsátor és iskolai egyéb hasznosítások) a járványhelyzet miatt nem sikerült maradéktalanul teljesíteni. A kompenzáció elszámolását követően a visszafizetendő összeg bruttó 10.355.744-Ft, azonban a kompenzáció bruttó 1.457.653 Ft-tal alacsonyabb összegben (129.661.645 Ft helyett 128.203.992 Ft) került átutalásra az év folyamán..

Fentiek alapján összesen bruttó 350.484.469-Ft visszafizetendő kompenzáció járna az Önkormányzat részére. Az összeget csökkenti a városüzemeltetés és intézményműködtetés át nem utalt kompenzációja (74.358.980-Ft + 1.457.653-Ft), továbbá a pénzmaradványként áthozott bruttó 32.000.000-Ft (takarítógép és adapterek vásárlása) összeg, valamint az informatikai támogatásra jóváhagyott és elszámolt bruttó 19.051.905-Ft összeg (mely a külön támogatási szerződéssel jóváhagyott bruttó 31.750.000-Ft-ből elszámolt, felhasznált összeg: 15.001.500-Ft + ÁFA, mivel a támogatás a jóváhagyott támogatási szerződés ellenére nem került átutalásra a JGK Zrt bankszámlájára). Az elszámolások eredményeként az éves kompenzációs számlákat elkészítettük és benyújtottuk az Önkormányzat felé, illetve különbözetként elszámolt, összesen bruttó 223.615.931.-Ft összeg is átutalásra került 2021. április 29-én az Önkormányzat bankszámlájára. Az át nem utalt támogatások, illetve a pénzmaradványként áthozott összeg, melyekkel a visszautalt összeget csökkentettük – az Önkormányzat kérésének megfelelően, a bruttó elszámolás elve okán – még átutalásra kerül az Önkormányzat részére, az összegek rendezésére/visszaautalására a 2020. évi pénzmaradvány elfogadását követően kerül majd sor az Önkormányzat részéről.

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. Sajnos 2020-ban szinte egész évben rányomta bélyegét feladatellátásunkra a COVID-19 járvány és az általa okozott gazdasági problémák, ami 2021. év első negyedében is folytatódott. Fő intézkedéseink ezért a veszteségek minimalizálása, a problémás időszak minél alacsonyabb veszteségekkel való túlélése irányába mutattak. Bízunk abban, hogy az év második felében a pandémia visszahúzódásával gazdasági törekvéseink megvalósulhatnak.

V. Következő évre vonatkozó üzleti terv előirányzat

A társaság tárgyévi üzleti tervét a Képviselő-testület hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége fogadja el, a tárgyévi közszolgáltatási szerződéseinket, illetve azok alapját képező költségtervet pedig a 98/2021. (II. 25.) Polgármesteri döntésben. A terv és a közszolgáltatási szerződések az év folyamán felmerült költségvetési módosításoknak megfelelően változnak.

6

12. Vh

VI. Részletes beszámoló az éves közszolgáltatási feladatokról Vagyongazdálkodás

2020-ban az Igazgatóságon a munkafolyamatok áttanulmányozását követően több szervezeti, szervezési átalakításra került sor, amelyek eredményessége rövid és hosszú távon egyaránt vizsgálандók.

Az igazgatóság mindennapi feladatellátásában komoly szerepet játszanak a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában a vagyonhasznosítási feladatok.

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓ

Lakásgazdálkodási Iroda

A Lakásgazdálkodási Iroda főbb feladatai:

- határozott idejű bérleti jogviszony hosszabbítása, ismételt bérbeadás,
- 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,
- bérbeadó 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) 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 Előszerveződés 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,

B. Vh

– ÜVEG programban az adatváltozások rögzítése, nyilvántartások vezetése.

A Lakásgazdálkodási Iroda 2020. évi összesítője:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások száma 2020. december 31-én 4238 db volt az alábbi megoszlásban:

	Társasház		Önkormányzati épület		Összesen:
	Üres	Nem üres	Üres	Nem üres	
összkomfortos	17	159	26	257	459
komfortos	111	697	300	1049	2157
félkomfortos	34	120	45	114	313
komfort nélküli	71	306	250	612	1239
szükséglakás	3	15	27	17	62
nem besorolható	0	3	4	1	8
Összesen:	236	1300	652	2050	4238
	1536		2702		

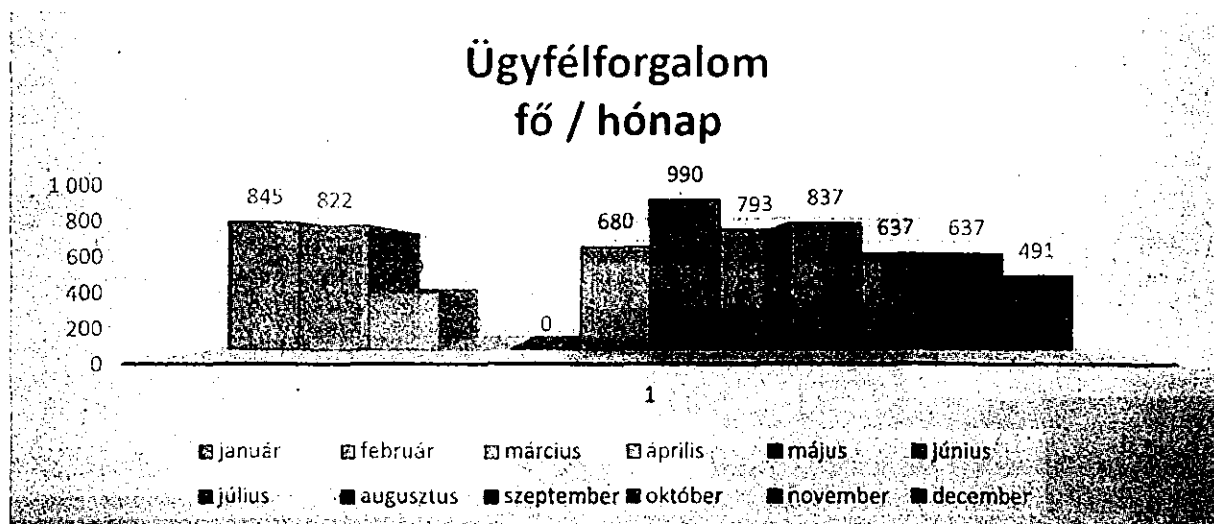
A lakások száma az eladások függvényében változott, míg az üres lakások darabszámát a bérbeadások, megüresedések, valamint eladások befolyásolták.

A tárgyévben mindösszesen 455 db különböző okirat – szerződés, egyéb bérbeadói nyilatkozat és megállapodás – került elkészítésre, amelyek típusonként az alábbiak szerint oszlanak meg:

	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév	IV. negyedév	Összesen
Bérbeadói nyilatkozat	31	35	24	18	108
Bérleti szerződés	82	92	107	45	326
Használati megállapodás	1	0	4	1	6
Megállapodás	1	4	6	4	15
Mindösszesen:	115	131	141	68	455

Ügyfélforgalom:

A Lakásgazdálkodási Iroda a tárgyévben mindösszesen 7111 ügyfelet fogadott, ami havi lebontásban az alábbi diagramon látható részletezve:



Mivel a tavalyi évben a koronavírus vilájárvány okán kialakult veszélyhelyzet miatt a személyes ügyfélfogadás átmenetileg – közel két és fél hónapon keresztül – szünetelt, így az irodánkon ténylegesen fogadott ügyfelek száma szinte nullára esett. Ennek ellenére az ügyintézés korántsem állt le. Az ügyfelek számára egyéb más módon biztosítottuk a zökkenőmentes ügyintézés. A Lakásgazdálkodási iroda munkatársai a rendkívüli helyzet ellenére is igyekeztek, és a lehetőségekhez képest sikeresen meg is oldották a folyamatos ügyintézés.

A 2020. április és május hónapokban csak statisztikailag (sorszámhívó alapján) szünetelt a személyes ügyfélfogadás, mert egyes esetekben – természetesen kellően biztonságos módon – bizonyos ügyfeleket fogadtunk, mint például szerződések aláírása, illetve épületek kiürítésének ügyében, ahol a személyes találkozás elkerülhetetlen volt.

Pályázatok:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2020. első félévben bérlakás pályázatok kiírásáról nem döntött. A Józsefvárosi Önkormányzat a korábbiaktól eltérő módon kívánta lebonyolítani a pályázat folyamatát, így az év második felében megkezdődött a pályázatok előkészítése és kiírása.

Az alábbi pályázatok kerültek kiírásra:

- I. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 57/2020. (VII.07.) számú határozata alapján, 2020. július 13. – 2020. augusztus 14. között, „LNR-J/2020.” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére, összesen 10 db bérlakásra.

helyrajzi szám	cím	szobaszám	alapterület	komfortfokozat
35609	Kisfaludy u. 10-12. 1. emelet 16.	1 szobás	22,66 m ²	komfortos
35609	Kisfaludy u. 10-12. 2. emelet 24.	1 szobás	27,90 m ²	komfortos
35245/A/12.	Tavaszmező u. 5. 1. emelet 5.	1 szobás	32,00 m ²	komfortos
34739/A/20.	Teleki László tér 22. 2. emelet 20.	1 szobás	26,00 m ²	komfortos
34933.	Tolnai Lajos u. 21. 1. félemelet 8.	1 szobás	24,10 m ²	komfortos
34933.	Tolnai Lajos u. 21. 1. emelet 1.	1 szobás	24,10 m ²	komfortos

15. Vh

34933.	Tolnai Lajos u. 21. 1. 1 szobás emelet 5.	34,80 m ²	komfortos
34933.	Tolnai Lajos u. 21. 1. 1 szobás emelet 8.	31,87 m ²	komfortos
35599.	Vajdahunyd u. 11. 1. 1 szobás emelet 13.	23,80 m ²	komfortos
35599.	Vajdahunyd u. 11. 1. 1 szobás emelet 14.	33,96 m ²	komfortos

A pályázatra 62 pályázó nyújtott be mindösszesen 122 db ajánlatot, tekintettel arra, hogy egy pályázó összesen három lakás bérbevételére nyújthatott be ajánlatot. Mind a tíz lakásra érkezett pályázati ajánlat.

Az előzetes ellenőrzést követően 51 pályázó részére – a hiányosan benyújtott pályázati ajánlat miatt – hiánypótlási felhívás került kibocsátásra (hiányosságok: nyilatkozatok hiányos kitöltése, illetve aláírása), melyeket a pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján 2020. augusztus 31. és 2020. szeptember 4. napja között a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján vehettek át. Amennyiben a pályázó személyesen, vagy meghatalmazottja útján nem vette át a hiánypótlási felhívást, tértivevényes levélben küldtük azt meg részükre.

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

A feldolgozás alapján a 62 pályázótól beérkezett, összesen 122 db pályázati ajánlatból, 37 db pályázati ajánlat nem felelt meg a pályázati felhívásban előírt feltételeknek.

A pályázati felhívásban az eredményhirdetés határideje 2020. október 15. napjáig került megjelölésre, amelyet 30 nappal meghosszabbítottak. Az új elbírálási határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról – a pályázat kiírásával azonos módon – hirdetmény útján kaptak tájékoztatást a pályázók.

A feldolgozást követően a Budapest VIII. kerület, Kisfaludy utca 10-12. 2. em. 24. szám alatti lakás tekintetében az első helyezett, a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyd utca 11. 1. em. 14. szám alatti lakás tekintetében a második helyezett, a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 21. 1. em. 1. szám alatti lakás tekintetében a harmadik helyezett, valamint ezeket követően a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 21. 1. em. 1. szám alatti lakás tekintetében az ötödik helyezett és a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyd utca 11. 1. em. 14. szám alatti lakás tekintetében – szintén – az ötödik helyezett megállapítása nyilvános, közjegyző jelenlétében – 2020. október 30. napján 11.30 órai kezdettel – megtartott sorsoláson került sor.

A bérlakás pályázat érvényes volt, amelyre a 357/2020. (XI.13.) számú polgármesteri döntés alapján az eredményhirdetés megtörtént.

helyrajzi szám	cím	szobaszám	alapterület	komfortfokozat
35918/A/24.	Baross utca 125. 2. 2 szobás emelet 2.		64,65 m ²	komfortos
35485/A/4.	Dankó utca 33. 1. emelet 2,5 szobás 5.		107 m ²	összkomfortos
35474.	Dankó utca 34. földszint 2,5 szobás 8.		58,10 m ²	komfortos
35417/A/33.	Dobozi utca 25. 2. emelet 2 szobás 28.		77 m ²	komfortos

35148/A/30.	Mátyás tér 14. 2. emelet 10.	1,5 szobás	45 m ²	komfortos
34786/A/6.	Népszínház utca 25. földszint 2.	2 szobás	78,91 m ²	komfortos
36107.	Tömő utca 60. 1. emelet 19.	1,5 szobás	40,60 m ²	komfortos
36338.	Üllői út 58. 1. emelet 14.	2 szobás	57,30 m ²	komfortos

A pályázatra kiírt lakásokra a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítással, piaci bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a nyertes pályázóval.

Miután ennél a pályázatnál a nyertes pályázóknak a döntést követően volt szükséges az igazolásokat benyújtani, ezért az elnyert lakásokra vonatkozó szerződéskötések is hosszadalmasabb folyamatot vettek igénybe.

II. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 66/2020. (VII.14.) számú határozata alapján, 2020. július 27. – 2020. augusztus 28. között, „MCS/2020.” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor legalább 2 éve józsefvárosi tulajdonú önkormányzati lakást bérlők részére, 8 db bérlakásra.

A pályázatra 54 pályázó nyújtott be mindösszesen 111 db pályázati ajánlatot, tekintettel arra, hogy egy pályázó összesen három lakás vonatkozásában nyújthatott be bérbevételi ajánlatot.

Az előzetes ellenőrzést követően 44 pályázónak – a hiányosan benyújtott pályázati ajánlat miatt – hiánypótlási felhívás került kibocsátásra (hiányosságok: nyilatkozatok hiányos kitöltése, illetve aláírása), melyeket a pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján 2020. szeptember 14. és 2020. szeptember 16. napja között a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján vehettek át (1. hiánypótlás).

Az igazolások csatolására vonatkozó hiánypótlásra 2020. szeptember 23. és 2020. október 2. napja között volt lehetőség a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodáján, melyet a pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján teljesíthettek (2. hiánypótlás).

A hiánypótlást követően a pályázatokat – a jóváhagyott értékelési szempontok alapján – a Lakásgazdálkodási Iroda munkatársai feldolgozták, és értékelték. Az 54 pályázótól beérkezett, összesen 111 db pályázati ajánlatból, 89 db pályázati ajánlat nem felelt meg a Pályázati felhívásban előírt feltételeknek. Mind a 8 db lakásra érkezett pályázati ajánlat, azonban két lakás esetében – a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 14. 2. em. 10. szám alatti és a Budapest VIII. kerület, Tömő utca 60. 1. em. 19. szám alatti lakásokra – nem volt érvényes pályázati ajánlat, míg a Budapest VIII. kerület, Baross utca 125. 2. em. 2. szám alatti lakásra vonatkozóan volt érvényes pályázati ajánlat, de végül egyetlen helyezett sem lett, mivel erre a lakásra pályázók közül, mindegyik pályázó az általa előrébb rangsorolt lakásnál első helyezett lett.

A pályázati felhívásban az eredményhirdetés határideje 2020. október 29. napjáig került megjelölésre, mely határidő 30 nappal meghosszabbításra került. Az új elbírálási határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról – a pályázat kiírásával azonos módon – hirdetmény útján kaptak tájékoztatást a pályázók.

A feldolgozást követően a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 33. 1. em. 5. szám alatti lakás tekintetében az első helyezett, a Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. 1. em. 14. szám alatti lakás tekintetében a második helyezett, megállapítása nyilvános, közjegyző jelenlétében – 2020. november 12. napján 11.00 órai kezdettel – megtartott sorsoláson került sor.

11

17. Vh

A pályázat fentiek alapján érvényes volt, amelyre a 410/2020. (XII.04.) számú polgármesteri döntés alapján az eredményhirdetés megtörtént. Mivel az eredményhirdetést követően egy pályázó óvást jelentett be, és a felülvizsgálatot követően megállapításra került, hogy az elért pontszáma alapján az általa megpályázott egyik lakásnál első helyezett lehet, így a fenti döntés a 13/2021. (I.15.) számú polgármesteri döntés alapján módosításra került, és a Budapest VIII. kerület, Baross utca 125. 2. em. 2. szám alatti lakás vonatkozásában a pályázat eredményessé vált.

A pályázatra kiírt lakásokra a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, a beruházási ráfordítások egy részének bérbeszámításával, költségelvű bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, határozatlan időre szóló bérleti szerződést köt a nyertes pályázókkal. Az elnyert lakásokra vonatkozó szerződéskötések folyamatban vannak.

III. A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 128/2020. (X.27.) számú határozata alapján, 2020. november 2. – 2021. január 4. között, „LNR-J/2/2020.” típusú nyílt pályázat került meghirdetésre, a pályázat benyújtásakor **lakással nem rendelkező józsefvárosi lakosok részére.**

A nyertes pályázóval a tulajdonos Önkormányzat felújítási kötelezettséggel, bérbeszámítás nélkül, költségelvű bérleti díj előírása mellett, óvadékfizetési kötelezettséggel, határozatlan időre szóló bérleti szerződést köt a nyertes pályázóval, az alábbiakban felsorolt szobaszámú, alapterületű és komfortfokozatú, összesen 8 darab bérlakásra:

helyrajzi szám	cím	szobaszám	alapterület	komfortfokozat
35923/A/6	Baross utca 129. fszt. 2.	1 szobás	31,00 m ²	komfortos
35316	Dankó utca 16. fszt. 4.	1 szobás	25,31 m ²	összkomfortos
35314	Dankó utca 20. fszt. 2.	2 szobás	51,70 m ²	komfortos
35314	Dankó utca 20. 2. em. 7.	1 szobás	35,13 m ²	komfortos
35313/A/18	Dankó utca 22. 1. em. 7.	1 szobás	26,28 m ²	komfortos
38601/2/A/460	Delej utca 51. 17. lh. 1. em. 8.	1 szobás	34,00 m ²	komfortos
34953	Déri Miksa utca 11. 2. em. 24.	2 szobás	48,00 m ²	komfortos
35976/A/13	Déri Miksa utca 11. 2. em. 24.	1 szobás	40,00 m ²	komfortos

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

A bérlakás pályázat benyújtásra nyitva álló módosított határideje már letelt, mely időszak alatt a korábbi pályázati eljárásokkal szemben jelentősen több pályázati anyag érkezett. Az összesen 8 db bérlakásra 313 fő pályázó nyújtotta be, összesen 732 db ajánlatát. A pályázatok feldolgozása, értékelése még folyamatban van, ami jelentős mennyiségű, a vártnál és tervezett mértéknél jóval nagyobb feladatot ró a Lakásgazdálkodási Iroda munkatársaira.

Az eredményhirdetésre megszabott határidő 2021. április 19. napja, ami egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítható.

Közszolgálati lakások:

12

18.

VH

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

Az Önkormányzat segíteni kívánta a kerületi közigazgatásban, az egészségügyben, valamint a rendvédelmi szervek alkalmazásában álló dolgozók lakhatási- és életkörülményeit.

Mindezek, valamint a közszolgálati célú bérbeadás iránt mutatkozó dolgozói igényekre tekintettel a hivatalt, 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 lakások közül közszolgálati célú bérbeadásra lakásokat jelöl ki.

A Képviselő-testület a 205/2015. (IX.17.) számú határozatában összesen 150 db 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 további 51, míg a 68/2018. (X.04.) számú határozatban további 60 db lakás kijelöléséről döntött a testület. Utóbbi döntéssel lakások közül – az adott épület tervezett kiürítése okán – 1 db lakás közszolgálati jellege a későbbiekben törlésre került, majd a 44/2019. (II.21.) számú határozattal további 37, míg a 110/2019. (VII.04.) számú határozattal további 1 db lakás került közszolgálati célú bérbeadás érdekében 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, a – rendeletben foglalt felhatalmazás alapján – Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1023/2019. (IX.09.) számú határozatában a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ dolgozói részére 7 darab lakást jelölt ki.

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

Összességében megállapítható, hogy a közszolgálati lakáspályázat a célját elérte. 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 alkalmazásában álló személyek, illetve a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ által a kerületben fenntartott általános iskola pedagógusai lakhatási helyzetének megoldását, életkörülményeinek javítását.

Tekintettel arra, hogy a közszolgálati célra kijelölt lakások közül 60 db lakás vonatkozásában egyáltalán nem került sor közszolgálati célú pályázat keretében történő hasznosításra, vagy a bizottság által kijelölt bérlő visszalépése okán a bérbeadásra nem került sor, szükségessé vált a közszolgálati célra történő kijelölés megszüntetése, ezzel lehetővé téve a lakások egyéb, lakásgazdálkodási célra történő felhasználását. A koronavírus világiárvány miatt kialakult veszélyhelyzetre tekintettel, a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester a 125/2020. (IV.06.) számú polgármesteri döntéssel, az üres közszolgálati lakás közszolgálati célú kijelölését megszüntette.

Továbbá 2020. év második felében a bérleti jogviszonyok megszűnésével egyidejűleg megüresedő lakások közszolgálati célú kijelölése a 364/2020. (XI.19.) számú polgármesteri döntés alapján folyamatosan megszüntetésre kerülnek. Kivételt képeznek ez alól a BRFK VIII. kerületi kapitánysága, a katasztrófavédelem és a Szent Kozma Egészségügyi Központ, valamint a Budapest Főváros VIII.

13

19

Vh

kerület Józsefvárosi Önkormányzat területén ellátási kötelezettséggel tevékenykedő gyermek-, felnőtt háziorvosok és védőnők részére történő bérlőjelölési joggal átadott közszolgálati lakások.

Házfelügyelői szolgálati lakások:

A bérházak állapotának megóvása, és fenntartásának biztosítása érdekében, a házfelügyelői rendszer kialakításával a házfelügyelők nem csupán a házak takarítását látják el. Azzal, hogy maguk is az adott ház életének szerves részét képezik és napi szintű kapcsolatot tartanak a vagyongazdálkodó szervezettel, elősegíthetik a házban élők nyugalmanak biztosítását, a közbiztonsági problémák megelőzését, az illegális használati módok elkerülését, és jelzést tehetnek a kisebb, de szükséges karbantartási feladatok elvégzésére.

A házfelügyelői teendők ellátására jelentkezők önéletrajzai folyamatosan érkeznek mind az Önkormányzathoz, mind a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-hez. Társaságunk illetékes irodáinak munkatársai – az előzetesen lefolytatott állásinterjúkat követően – kiválasztják azokat a személyeket, akik alkalmasak lehetnek a házfelügyelői pozíció betöltésére, majd javaslatot tesznek arra vonatkozóan is, hogy melyek azok az épületek, ahol a házfelügyelői teendőkkel járó feladatok ellátására – az adott épületben életvitelszerűen is ott lakó – házfelügyelő alkalmazása indokolt.

A 2020. évben új házfelügyelők kijelöléséről, valamint az ahhoz kapcsolódó munkaviszony idejére biztosítható házfelügyelői szolgálati lakások bérbeadásával kapcsolatosan az alábbi tulajdonosi döntések születtek:

- A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 91/2020. (VIII.18.) számú határozat 3/a. pontja alapján, a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 30. 1. em. 8. szám alatti felújított, üres házfelügyelői szolgálati lakás bérlőjének, munkaviszonya fennállásának időtartamára jelölte ki.
- A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 91/2020. (VIII.18.) számú határozat 3/b. pontja alapján, a Budapest VIII. kerület, Kis Fuvaros utca 8. fszt. 10. szám alatti felújított, üres házfelügyelői szolgálati lakás bérlőjének, munkaviszonya fennállásának időtartamára jelölte ki.

A kijelölt házfelügyelőkkel a lakásbérleti szerződések aláírásra kerültek.

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.

2020. évben összesen 17 db ilyen jellegű kérelem érkezett, ezek közül 3 kérelmező tett a kérelem benyújtását követően írásos nyilatkozatot a rendelet szabta feltételek vállalásáról. A tárgyévben összesen 4 db pályázaton kívüli minőségi lakáscsereben született – bizottsági döntést követően – bérleti szerződés. A minőségi csere teljesítése a mindenkor ellátandó feladatok függvényében történik, ezért ezen igények lakáspályázaton kívüli teljesítésére nem tud határidőt vállalni az Önkormányzat.

Az Önkormányzat a Lakásrendelet módosítását, ezzel egyidejűleg a minőségi csere pályázati formába terelését készítette elő a Lakásgazdálkodási Iroda közreműködésével. A rendelkezést a Képviselő-testület a 36/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendeletével módosította, így 2020. július 1. napjától a minőségi csere igények pályázat formájában kerülnek kielégítésre. A korábban hatályos rendelkezések szerint benyújtott, elbírálható állapotba került kérelmeket a benyújtáskor hatályos rendelet alapján bírálta el a hatáskörrel rendelkező bizottság.

Épület kiürítések:

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, 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 programleírását és döntött arról, hogy a MONP „LP2/Műszakilag szükséges épületek bontása” projekt elemet kiegészíti a **Budapest VIII. kerület, Illés utca 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.

aa.) A 36066 hrsz. alatt felvett Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 18. szám alatti épületben – az épület kiürítésének megkezdése előtti állapot szerint – összesen 15 db lakás volt 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 Iroda megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületekben lakókkal, amelynek eredményeként a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 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 megszüntetéséről 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 megszüntetéséről 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 megszüntetésre. 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 és a bizottság által elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó által lakott lakás birtokbavétele is megtörtént.

A fentiekben leírtak alapján, a Magdolna-Orczy Negyed programmal érintett **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 18. szám alatti épület** 2020. I. félévében került teljesen kiürítésre, mert az épület kiürítésének megkezdésekor lakott 13 lakásból 6 darab lakás 2019-ben, míg a maradék 7 lakás 2020. I. félévében került birtokbavételre.

ab.) A 36065 hrsz. alatt felvett Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 20. szám alatti épületben – az épület kiürítésének megkezdése előtti állapot szerint – összesen 4 db lakás volt 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 iroda megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületekben lakókkal, amelynek eredményeként a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 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 megszüntetéséről, valamint 2019. július 15-i ülésén – a bérlőtársak erre

irányuló kérelme alapján – a bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel történő megszüntetéséről 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 megszüntetésre. Ő az általa lakott lakást 2019. október 28. napján birtokba adta.

A fentiekben leírtak alapján, a Magdolna-Orczy Negyed programmal érintett **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 20.** szám alatti épület 2020. I. félévében került teljesen kiürítésre, mert az épület kiürítésének megkezdésekor lakott 3 lakásból 1 darab lakás 2019-ben, míg a maradék 2 lakás 2020. I. félévében került birtokbavételre.

- ac.) A 36096 hrsz. alatt felvett **Budapest VIII. kerület, Illés utca 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 – az épület kiürítésének megkezdése előtti állapot szerint – 1 lakásban határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő, 2 lakásban határozott idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő által lakott, és 1 lakás pedig már üresen állt.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében a Lakásgazdálkodási Iroda 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 megszüntetéséről 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 Magdolna-Orczy Negyed programmal érintett **Budapest VIII. kerület, Illés utca 20. szám** alatti „B” és „C” jelű épületrészekben lakott 3 lakásból, 2 darab lakás került kiürítésre 2019-ben. Az épületrész teljes kiürítése – az utolsó lakás 2020. március 4. napján megtörtént birtokbavételével – 2020. I. félévében valósult meg.

- b.) A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a 36194 hrsz. alatt nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23.** számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/A.** szám alatti, 962 m² alapterületű kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan és a 36193 hrsz. alatt nyilvántartott, **Budapest VIII. kerület, Tömő utca 23/B.** szám alatti, 557 m² alapterületű kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan. Az épület az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló Társasház.

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

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

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

Az ingatlan elidegenítésére kiírt pályázatot a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 849/2019. (VIII.12.) számú határozatában érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, egyúttal megállapította, hogy a kiírt pályázat nyertese a Futureal New Ages Kft. (cégjegyzékszáma: 01 09 206007, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet).

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

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

A fentiekben írt tulajdonosi döntés végrehajtása érdekében a Lakásgazdálkodási Iroda megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületekben lakókkal, azonban a koronavírus világjárvány miatt kialakult helyzetre tekintettel, Magyarország Kormánya a koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Korm. rendelet 1.§-a értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

Bár a koronavírus terjedésével összefüggésben kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. valamennyi telephelyén a személyes ügyfélfogadás 2020. március 16-tól - 2020. június 2-ig átmenetileg szünetelt, a Lakásgazdálkodási Iroda munkatársai – a védekezéssel összefüggő szabályok betartása mellett – az épület ürtésével kapcsolatos feladatait folytatta tovább, amelynek eredményeként több tulajdonosi döntés tudott születni ezen időszak alatt is.

A veszélyhelyzetre tekintettel, a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága a veszélyhelyzet előtt és után, 2020. évben összességében 14 bérlő cserelakásba történő elhelyezéséről, 1 bérlő korábban benyújtott minőségi lakáscsere kérelmének jóváhagyásáról, 7 bérlő esetében a bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséről, 1 jogcímnélküli lakáshasználó másik lakásba történő elhelyezéséről, valamint a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ által működtetett LÉLEK-program keretében hasznosított lakás helyett, másik lakás biztosításáról döntött.

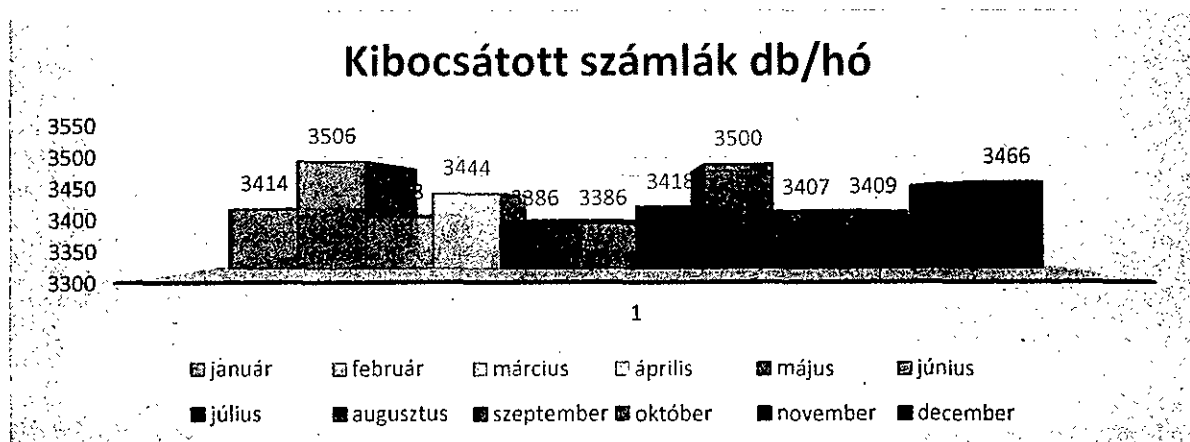
Díjbeszedési és Hátralékkezelési Iroda

Díjbeszedési Csoport

A JGK Zrt. Vagyongazdálkodási igazgatóságának Lakásgazdálkodási divízióján belül működő Díjbeszedési és Hátralékkezelési Iroda Díjbeszedési Csoportja 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 havi rendszerességgel, valamint szükség szerint helyben készült számlát állít ki. 2020. évben összesen 41 126 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 birtokbavételig.

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 áll fenn, 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 Képviselőtet ellátó iroda adatszolgáltatása alapján (a közgyűlési határozatok szerint) számlázza, egyeztetést és nyilvántartás-helyesbítést követően.

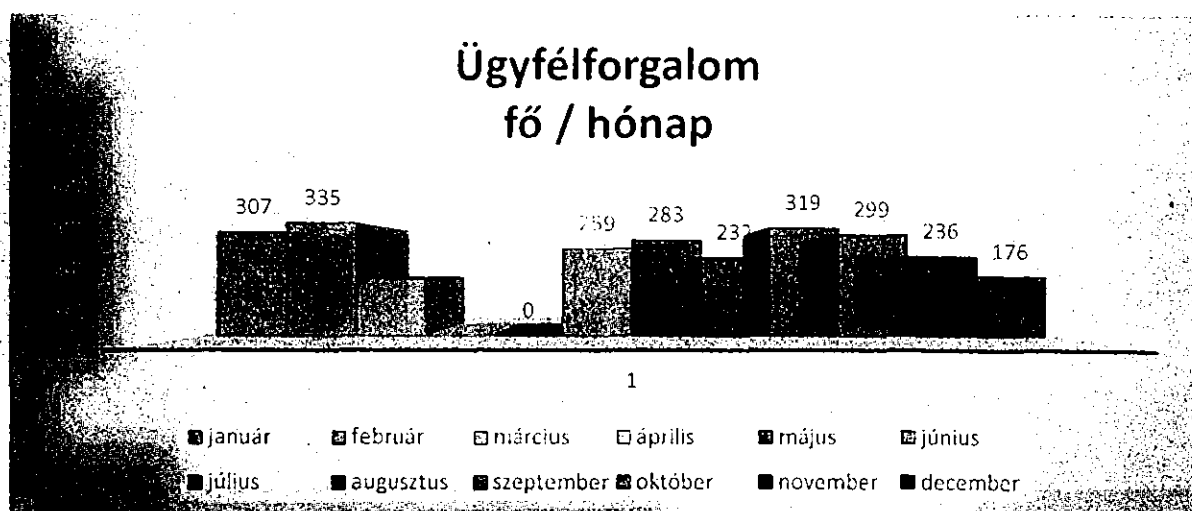
A fővárosi-, és a helyi önkormányzati rendeleteket folyamatosan figyelemmel kíséri, a díjváltozásokat az analitikában rögzíti, s így alkalmazza a számlázásban.

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

Ügyfélfogadási időben egyeztet a bérlőkkel/használok, kezeli esetleges panaszait, igyekszik segítséget nyújtani fizetési nehézségeik megoldásához. A bérlők/használok 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, valamint a Hálózat Alapítvánnyal.

Ügyfélforgalom

A Díjbeszedési Csoport 2020. évben mindösszesen 2616 ügyfelet fogadott, ami havi lebontásban az alábbi diagramon van részletezve. A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Korm. rendelet 1. §-a veszélyhelyzetet hirdetett ki Magyarország egész területére. A koronavírus terjedésével összefüggésben kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel 2020. március 16. napjától 2020. június 2. napjáig a személyes ügyfélfogadás szünetelésre került, így az irodánkon ténylegesen fogadott ügyfelek száma jelentősen lecsökkent. Ennek ellenére az ügyintézés korántsem állt le. Az ügyfelek számára egyéb más módon biztosítottuk a zökkenőmentes ügyintézt. Az iroda munkatársai a rendkívüli helyzet ellenére is igyekeztek, és a lehetőségekhez képest sikeresen meg is oldották a folyamatos ügyintézt.



A csoport a 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, mivel az egyösszegű, 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 lakásbérleti/használati díjak bevételei 2020. évben

A lakásbérleti- és használati díjbevételek 2020. évi tervezete 490.000e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 463.799e Ft, a bevétel 491.588e Ft volt. A beszedettség (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 105,99%-ra, a tervezett előirányzathoz képest 100,32%-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. 2020. évben 89 bérlő felé történt meg a beruházás bérbeszámításának pénzügyi elszámolása, illetve az Önkormányzat által kiállított pénzügyi utalványrendelet alapján a bérbeszámítás összegének lekönnyvétele, mint lakbérbevétel.

Lakásbérleti/használati díjhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjak bevételei 2020. évben

A víz-csatornahasználati díjak 2020. évi tervezete 110.000e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 98.988e Ft, a bevétel 105.768e Ft volt. A beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 106,85 %-ra, a tervezett előirányzathoz képest 96,15 %-ra teljesült.

A szemétszállítási díjak 2020. évi tervezete 104.000e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 99.610e Ft, a bevétel 101.754e Ft volt. A beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 102,15 %-ra, a tervezett előirányzathoz képest 97,84 %-ra teljesült.

A fűtésszolgáltatási díjak 2020. évi tervezete 27.000e Ft, a ténylegesen kiszámlázott előírás 27.659 e Ft, a bevétel 28.069 e Ft volt. A beszedettsége (a hátralékkal együtt) az előíráshoz képest 101,48 %-ra, a tervezett előirányzathoz képest 103,96 %-ra teljesült.

Lakásbérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevételek 2020. évben

Itt többek között a Díjbeszedési Csoport és a Hátralékkezelési Csoport által beszedett késedelmi kamat, végrehajtási- és perköltség bevételek is szerepelnek. A bevételek egy része számlázott (előírt), egy része számla nélküli (nem előírt), melyek előre nem tervezhetők.

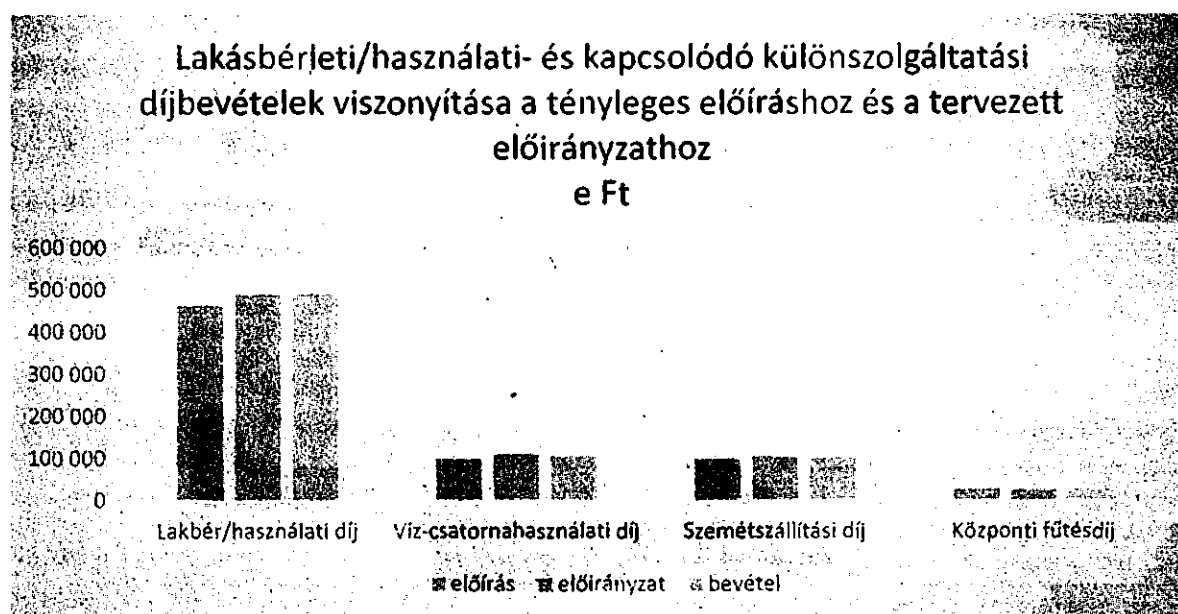
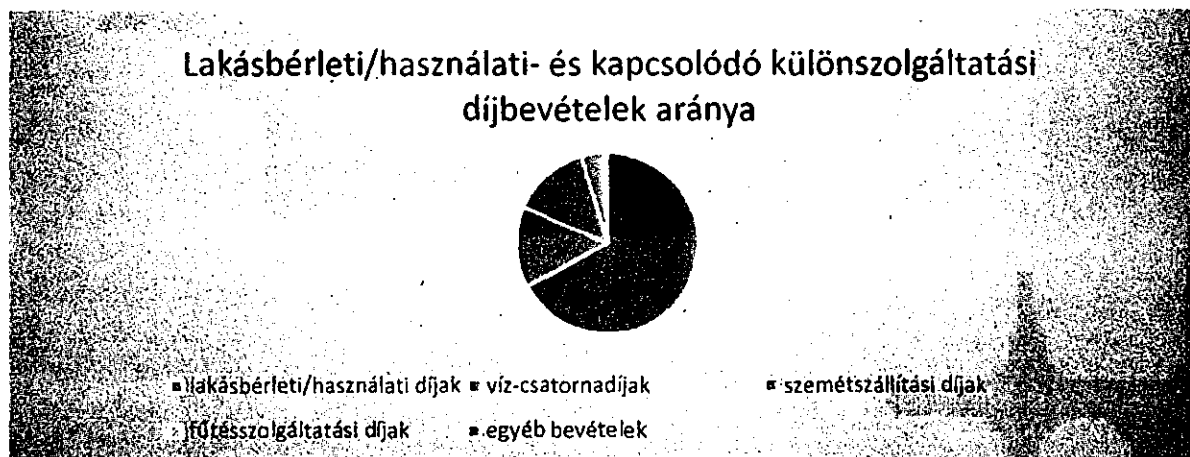
A kamat-beszedettség a díjbeszedés és a hátralékkezelés hatékonyságát tükrözi. Csak azoknak a bérlőknek/használóknak kerül megállapításra a késedelmi kamat összege, akiknek a

12

25.

Vh

hátralékmegállapítása és befizetése megtörtént (részletfizetési megállapodás megkötése, bérleti jogviszony rendezése, lakcímbeljelentés és elidegenítés céljából kikért nullás igazolás).



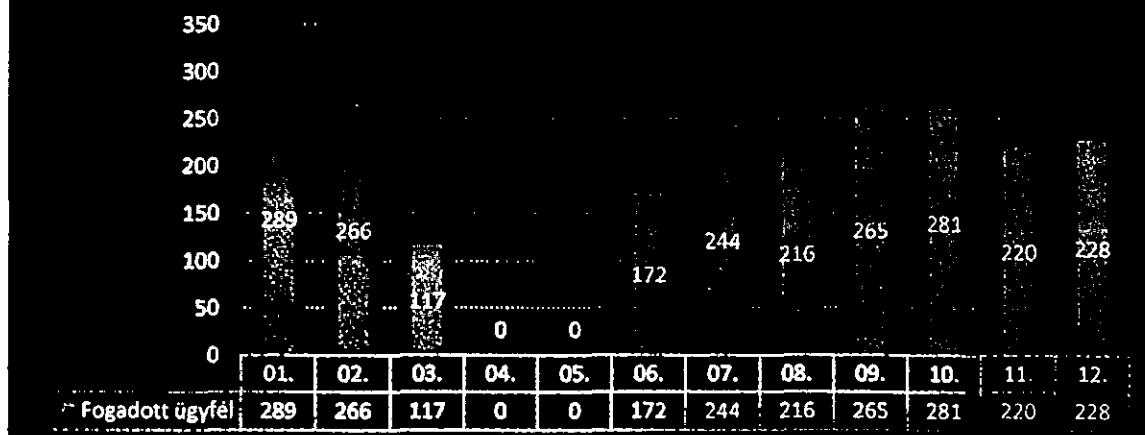
Hátralékekezelési Csoport

A feladat ellátását a Lakásgazdálkodási divízióján belül működő Hátralékekezelési Csoport végzi, közel 10 éve. A csoporton belül dolgozó 3 fő referens a munkáját a csoportvezető közvetlen irányítása alatt végzi. A csoport az ügyfélfogadást és az azon belüli feladatellátást utcaszintű területi felosztás szerint látja el.

Ügyfélfogadás

A Hátralékekezelési Csoport 2020. évben mindösszesen 2298 ügyfelet fogadott. A koronavírus világjárvány miatt kihirdetett veszélyhelyzet elrendelését követően az ügyfélfogadás itt is szünetelt 2020. március 11. és 2020. június 01-ig, azonban az előző irodákhoz hasonlóan az elvégzendő feladatok száma nem csökkent, így a munkavégzés továbbra is folyt.

A 2020. évi ügyfélforgalom alakulása havi bontásban



Hátralékkezelési feladatok

A Hátralékkezelési Csoport folyamatosan figyeli az aktuális havidíjak, a három hónapon túli tartozások, valamint a részletfizetések teljesítését. Amennyiben a befizetések teljesítésénél elmaradást észlel, felszólító levelet küld, amelyben tájékoztatja a bérlőket, jogcím nélküli lakáshasználókat az elmulasztott befizetéseikről annak érdekében, hogy a hátralék ne halmozódjon tovább, illetve a 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. 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 2020. évben postázott 274 db (2019-ben 229 db) – összességében 40.561.775,- Ft tökehátralékra (2019-ben 29.131.423,- Ft) – 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. A 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.

Bérlővédelmi program

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

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

21

27. Vh

lakáshasználók támogatását szolgálja. A támogatással a részletfizetési megállapodás alapján az elmaradás 49 %-ának megfizetése alól mentesülnek a kerületi családok azáltal, hogy ezt az összeget az Önkormányzat támogatásként biztosítja. Ez a fizetéskönnyítés nagy segítség lehet az elmaradásukat jórészt már visszafizető személyek és családok részére. Ennek keretében a megállapított támogatás lakbérbevétel alakul át, lakbérjováírás formájában. A támogatás igénybevételére vonatkozó kérelmet a JSZSZGYK-nál lehet benyújtani.

2020. évben a Hátralékkezelési Csoport, a támogatás igényléséhez 1 db (2019-ben 0 db) igazolást adott ki, 683.137,- Ft összegben.

Részletfizetési megállapodások

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, részletekben történő megfizetésére.

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 – részletfizetési megállapodások megkötésére ad felhatalmazást a bérlők és a jogcím nélküli lakáshasználók esetében 36 havi, illetve olyan harmadik személy tekintetében, aki a bérlő, illetve jogcím nélküli lakáshasználó fennálló tartozását fizeti meg 24 havi részletben történő teljesítésre.

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

A részletfizetési megállapodások 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 évekkel is elhúzódik.

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

Tekintettel arra, hogy a 22 db korábban megkötött részletfizetési megállapodás tekintetében 2020-ban a kiküldött – részletfizetési megállapodás felmondása előtti – felszólítóokban megjelölt fizetési határidőn belül teljesítés nem történt, ezek egy összegben történő fizetésre való felszólítással 9.094.601,- Ft összegben felmondásra kerültek.

Fizetési halasztások

Vannak olyan bérlők, akik renitens magatartásukkal évek óta nem fizetik a bérleti/használati és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat, a lakásban maradnak és tovább halmozzák a hátralékukat.

A Képviselő-testület a 14/2020. (IV. 08.) számú határozatával, – a koronavírus terjedésével összefüggésben kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel – a bérlők és használók részére 2020. április 1. és 2020. június 30. közötti időszakban a bérleti/használati díj és kapcsolódó külön szolgáltatási díj tekintetében a fizetési kötelezettség teljesítésére haladékot adott, amennyiben erre vonatkozó kérelmét a lakáshasználó 2020. május 15-ig a Hátralékkezelési Csoporthoz benyújtotta és nyilatkozott a halasztás feltételeinek elfogadásáról.

A bérlő/használó a 2020. április 1. és 2020. június 30. közötti időszakban meg nem fizetett bérleti díj és kapcsolódó külön szolgáltatási díjak teljesítésére 2020. augusztus 1. napjától hat havi, egyenlő és kamatmentes részletekben volt jogosult. Azon bérlők/használók esetében, akik korábbiakban fennálló hátralékuk rendezésére céljából részletfizetési megállapodással rendelkeztek, a fizetési halasztás a részletfizetési megállapodásban meghatározott részletekre nem vonatkozott.

A 14/2020. (IV.08.) önkormányzati rendelet alapján, a 2020. április, május és június hónapokra nyújtott lakbér/használati és kapcsolódó külön szolgáltatási díjak fizetési halasztására vonatkozóan

Társaságunkhoz összesen 47 db kérelem érkezett, amelyből 14 db esetben a halasztás okafogyottá vált, mivel a kérelem elbírálásáig ezen díjak megfizetésre kerültek.

A fennmaradó 33 db esetben a fizetési hajlandóság az alábbiak szerint alakult:

- 1 ügyfél esetében a halasztás időszakát is magába foglaló hátralék Hátralékkezelési támogatással teljes mértékben kiegyenlítésre került,
- 1 esetben a közszolgálati bérlő részére a bérbeszámítás megtörtént, az így fennmaradó hátraléka már nem a fizetési halasztás időszakára esik,
- 1 ügyfél a fizetési halasztásban foglalt díjakat önerőből teljesítette, a fizetési halasztás részletfizetési lehetőségével nem élt, viszont korábbi nagy összegű hátralékát magába foglaló részletfizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- 5 ügyfél a fizetési halasztás részleteit önerőből teljesítette, a kiegyenlítéshez nem élt a fizetési halasztáshoz nyújtott részletfizetéssel, de a havi számlákat nem teljesítette maradéktalanul,
- 4 ügyfél önerőből teljesített, kérelmét benyújtotta, de nem vette igénybe a fizetési halasztást,
- 8 ügyfél élt a halasztott időszak díjainak részletekben történő megfizetésével és havi számláit is rendszeresen teljesítette,
- 13 ügyfél nem teljesített maradéktalanul – a használó vagy a részletet, vagy a havi díjat nem fizette meg határidőben, esetleg egyiket sem teljesítette.

Fentieket összegezve, a fizetési halasztás lehetősége nem mozgatótt meg tömegeket. Ugyanakkor azon lakáshasználók is nyújtottak be kérelmet, akik nem kerültek fizetési nehézségbe, de – biztonsági célból – mégis szerettek volna élni a lehetőséggel. Akik viszont fizetési nehézséggel küzdenek, azok részére a halasztás egy kis időre könnyebbséget jelentett, de a felhalmozott hátralék későbbi megfizetése ugyanúgy problémát okozott. Így, ha nem a részletfizetés teljesítésével, akkor a havi számlákkal vagy korábbi részletekkel kerültek ismét elmaradásba, tehát a halasztás összességében igazi segítséget nem nyújtott számukra.

Peres eljárások

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

A Hátralékkezelési Csoport 2020-ban összesen 40 (2019-ben 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 21 bérlő esetében került sor a lakásbérleti jogviszony felmondására, és 3 esetben került sor kiürítési- és hátralékérvényesítési peres eljárás kezdeményezésére.

Korábban felmondott, vagy lejárt bérleti szerződéssel rendelkező jogcím nélküli lakáshasználóval szemben 18 (2019-ben 5) új esetben került sor kiürítési- és hátralékérvényesítési eljárás kezdeményezésére, míg 14 (2019-ben 21) esetben – összességében 4.987.451,- Ft (2019-ben 9.191.182,- Ft) tőke összegű pénzkövetelésre – fizetési meghagyásos, azaz nem peres eljárás kezdeményezése történt.

Jogerős bírósági végzés alapján a lakáskiürítésre kezdeményezett végrehajtási eljárások száma 2020. évben 20 db (2019-ben 25), míg a hátralék érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárások száma 24 db (2019-ben 34 db) volt.

A tárgyévet megelőző időszakban kibocsátott és jogerőre emelkedett fizetési meghagyásokat is figyelembe véve – a pusztán pénzkövetelésre indult – végrehajtási eljárások száma 2020. évben 14 db (2019-ben 27 db) volt.

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

23

29

Vh

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

A végrehajtási költség-rész megfizetését követően, a bíróság által kijelölt végrehajtó a lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtását megkezdi. A végrehajtó ezt követően felszólítja az adóst arra, hogy önként tegyen eleget lakás kiürítési kötelezettségének.

Amennyiben a kötelezett a megadott határidőn belül ennek nem tesz eleget, abban az esetben az eljáró végrehajtó a Vht. 173. §-a alapján – a végrehajtási eljárás további módjának meghatározása érdekében – beterjeszti az iratokat a bíróságra. Ezt követően a bíróság a Vht. 174. §. d.) pontja értelmében a rendőrség közreműködésével rendeli el a kötelezettség teljesítését. Amennyiben a bíróság (karhatalmas) végzésben elrendeli a rendőrség közreműködésével történő kiürítést, úgy a végrehajtó által a kilakoltatás időpontja 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 azoknak a családoknak, amelyek ezt igénylik.

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

Jelenleg a lakaskiürítéssel járó végrehajtások – azaz a kilakoltatások kezdeményezése – az akár több hónapig, vagy évig is tartó peres eljárás lezárását követően született jogerős bírósági végzések alapján történnek meg.

A rendelet 2019. július 5. napjától hatályos módosításai következtében, az ezt követően újonnan kötött bérleti szerződések esetében nem lesz szükség az idő- és költségigényes peres eljárások lefolytatására, mivel a bérelő kötelezettségvállalásának gyors és hatékony kikényszeríthetősége érdekében a bérleti szerződés a bérelő részére a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételét írja elő.

A közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján a kötelezettség teljesítése – egyéb feltételek fennállása esetén –, amennyiben a bérelő a nyilatkozatban vállalt kötelezettségét nem teljesíti, úgy a feleknek nem kell bírósághoz fordulni és hosszú éveken keresztül pereskedni, hanem a kötelezettség azonnal kikényszeríthetővé, közvetlenül végrehajthatóvá válik.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1.§-a veszélyhelyzetet hirdetett ki Magyarország egész területére. Az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzet során a végrehajtással kapcsolatban teendő intézkedésekről szóló 57/2020. (III. 23.) Korm.rendelet 3.§ (3) bekezdése, valamint 6.§ (1) bekezdése alapján, az ingatlan kiürítésével kapcsolatban nem lehetett intézkedni, sem birtokbaadásra, sem a lakásügyben hozott határozat végrehajtását nem lehet foganatosítani.

A veszélyhelyzet megszüntetéséről szóló 282/2020. (VI. 17.) Korm. rendelet 1.§-a az elrendelt veszélyhelyzetet 2020. június 18. nappal megszüntette. A határidők a veszélyhelyzet megszűnését követő 15. napon kezdődtek újra, ezáltal 2020. július 2. napjától lehetett az ingatlan kiürítése iránt újra intézkedni.

A Képviselő-testület a lakáskiürítési moratórium bevezetéséről szóló 305/2020. (VII. 16.) számú határozatával döntött arról, hogy a jogerős végzéssel rendelkező lakáskiürítési eljárásokat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendelet vonatkozó módosításáig, de legkésőbb 2020. október 31-ig felfüggeszti.

Kivételt képeznek ez alól azon jogcím nélküli használók, akik a lakást életvitelszerűen nem lakják, az önkényes lakásfoglalók, valamint a bizonyított droghasználatú vagy prostitúciós tevékenységet folytatók. A határozat alapján nem kérhető a karhatalmas kilakoltatás, ha a jogcím nélküli lakáshasználó és a vele együtt költöző családtagok minimálisan elfogadható együttes elhelyezése a főváros közigazgatási területén nem biztosított.

Józsefvárosban 2020-ban a bíróság által a végrehajtási eljárás lefolytatására kijelölt önálló bírósági végrehajtók összesen 15 (2019-ben 56) esetben tűztek ki olyan kilakoltatási időpontot, ahol a kötelezett önkéntes teljesítésének elmaradása okán, a bíróság a rendőrség közreműködésével történő kikényszerítésről döntött. A 15 esetből 4 esetben a kitűzött kilakoltatás lemondásra és 1 esetben az időpont módosításra került.

Tekintettel a Képviselő-testület a lakáskiürítési moratórium bevezetéséről szóló 305/2020. (VII.16.) számú határozatára, valamint figyelembe véve a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt, amely szerint 2020. november 15. napjától lakáskiürítési moratórium kezdődött, így a 15 kitűzött kilakoltatásból a ténylegesen végrehajtott kilakoltatások száma 10 (2019-ben 22), amelyből 2 (2019-ben 3) esetben jogerős bírósági végzésben elrendelt önkényes elleni kiürítésre került sor.

A Képviselő-testület a lakáskiürítési moratórium bevezetéséről szóló 305/2020. (VII. 16.) számú határozatával a jogerős végzéssel rendelkező lakáskiürítési eljárásokat legkésőbb 2020. október 31-ig felfüggesztette. A határozat lejáratáig 1 esetben történt kilakoltatás, mivel a használó nem lakta a lakást. További 10 esetben a kilakoltatás a határozat lejártát követően a téli kilakoltatási moratórium előtt valósult meg.

A polgármesteri döntéssel 2019-ben bíróságon felfüggesztett 32 kilakoltatás 2020-ban továbbra is felfüggesztett szakaszban volt. 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 32 db ügyből 8 okafogyottá vált, mert a lakók a lakást elhagyták.

Önkényes lakásfoglalók

2020. évben 10 önkormányzati lakásban állapítottak meg önkényes lakásfoglalást, amelyek közül 2 esetben rendelkezünk karhatalommal történő kiürítésre vonatkozó bírósági végzéssel.

Hagyatéki igények érvényesítése

A Hátralékkezelési Csoport feladatkörébe tartozik a hagyatéki igények érvényesítése is. 2020-ban 3 esetben, összesen 1.045.522,- Ft tőke összegű tartozás után történt hagyatéki hitelezői igénybejelentés közjegyző felé. Hagyaték hiányában, a visszacsatolt információk alapján a hátralék a többi megvizsgált, és ténylegesen behajthatatlannak minősített követeléssel együtt, feladásra kerül (behajthatatlan követelésként történő leírás javaslata).

A 2019. évi zárszámadás elkészítéséhez 56 db, bruttó 30.914.334,- Ft összegű – lakóház működtetési bevételekkel kapcsolatos – követelés került a Hátralékkezelési Csoport által feladásra, mely összeg a Lakásgazdálkodási Díjbeszedési Csoport által kivezetésre került.

A hátralékkezelési tevékenység következtében az elmúlt években megnövekedett a támogatást igénylők száma, ezzel párhuzamosan növekedett a folyósított támogatások összege és a részletfizetést

igénylők száma is. Ennek alapján magas a hátralék-beszedettség mértéke, azonban mind a hátralékokat, mind a tárgyévi bevételeket is átütemezi, így azok megtérülése csak későbbi időszakban, esetleg több év alatt várható.

A lakbérek és kapcsolódó különszolgáltatási díjak hátralékos állománya stagnál, illetve minimális csökkenést mutat, míg 2019. év végén a hátralékos állomány bruttó 1.204.762.462-Ft volt, 2020. év végére a teljes hátralék összege bruttó 1.166.898.795-Ft volt (ennek 95%-a 90 napon túli hátralék).

VAGYONHASZNOSÍTÁSI DIVÍZIÓ

Elidegenítési Iroda

Az Elidegenítési Iroda az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban JGK Zrt.) között létrejött 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 kötbérvételezés érvényesítését látja el.

Az Elidegenítési Iroda a 2020. 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. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete vagy a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozta meg, valamint a Polgármester gyakorolta a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján a veszélyhelyzetben.

2020. évben a pandémiás helyzetre való tekintettel a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 12 alkalommal ülésezett. Az ülésekre összesen 45 db előterjesztés készült az Elidegenítési Iroda részéről, üres lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló előterjesztések száma 6 db, önkormányzati lakások értékesítéséről szóló előterjesztések száma 19 db, önkormányzati helyiségek értékesítéséről szóló előterjesztések száma 17 db, telkek pályázati úton történő értékesítéséről szóló előterjesztések száma 3 db.

Több alkalommal készítettünk elő pályázatot telek értékesítésre, azonban ezek az előterjesztések nem kerültek napirendre, a költségvetésben azonban szerepelnek. Az Önkormányzat új koncepciót kíván kidolgozni a telek értékesítésekkel kapcsolatban. Többen is érdeklődtek a telkek értékesítése felől.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság döntése alapján szeptemberben pályázat útján történő értékesítésre meghirdetésre került a Budapest VIII. kerület, Karácsony S. u. 29. szám alatti telek, amely pályázat – bár előzetesen volt érdeklődés a telek iránt – eredménytelenül zárult. 2020. november hónapban került kiírásra a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 9. szám alatti telek és a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 3. szám alatti üres épület. Mindkét pályázat érvényesen, de eredménytelenül zárult pályázó hiányában.

A 2020. évben tartott Képviselő-testület üléseire összesen 3 db előterjesztés készült az Elidegenítési Iroda részéről, rendelet módosítással kapcsolatos előterjesztések száma 1 db (Lakás elidegenítési rendelet került módosításra), képviselő-testületi határozat módosítások száma 1 db (Versenyeztetési Szabályzat került módosításra), valamint 1 db csereszerződéssel kapcsolatos előterjesztés.

A 2020. I. félévében 3 db polgármesteri döntés született, mivel 2020. március 5. és 2020. május 6. között lakás és helyiség elidegenítési ügyekben – annak ellenére, hogy előterjesztések készültek – egyáltalán nem született döntés.

A II. félévben 9 db polgármesteri döntés született.

A 2020. évben összesen 48 db ingatlan került értékesítésre, elővásárlási jog alapján bérlők részére 12 db ingatlan került értékesítésre, árverésen 31 db, árverésen kívül 5 db üres ingatlan került elidegenítésre. 2020. évben telek értékesítésre nem került sor.

2020. évben 4 db elektronikus árverés került kiírásra. Az árverésen meghirdetett és értékesített ingatlanok megoszlását a következő táblázat tartalmazza.

Megnevezés	Meghirdetett	Értékesített
------------	--------------	--------------

27

33. Vh

	ingatlanok száma (db)	ingatlanok száma (db)
lakás	26	21
helyiség	17	10
telek	0	0
Összesen:	43	31

Az ingatlanértékesítési tevékenységhez, valamint egyéb gazdálkodási műveletekhez kapcsolódóan az ingatlanállomány a társasházakban a következőképpen alakult.

Dátum	Kezelt házak	Önkormányzati albetétek száma (db)
2020.01.01	782	2961
2020.12.31	775	2904
Változás:	-7	-57

A 48 db értékesített albetét által a társasházak száma 7 db-bal csökkent, amely mind az üzemeltetési, mind a fenntartási költségek csökkenésében megmutatkozott. Az önkormányzati albetétek számának eltérése valószínűsíthetően abból adódik, hogy jelenleg zajlik az ÜVEG program és az ingatlan-nyilvántartási adatok összevetése.

Az elidegenítési eljárások megkezdéséhez elengedhetetlen a forgalmi értékelési szakvélemények elkészítése, 2020-as évben keretszerződések és egyedi megbízási szerződések alapján 86 db értébecslést készített és ellenőrzött az Elidegenítési iroda.

A vonatkozó jogszabályok alapján az ingatlanok adásvételi szerződésének megkötéséhez az előírt esetekben szükséges energetikai tanúsítvány készítése, ezért 2020-as évben 47 db energetikai tanúsítvány került megrendelésre.

2020. évben az Önkormányzat a költségvetésben az alábbi bevételekkel tervezett:

	Működési bevételek (eFt)				Ingatlanok értékesítése (eFt)			
	Havi előirányzat	Eredeti előirányzat	Módosított előirányzat	Tény	Havi előirányzat	Eredeti előirányzat	Módosított előirányzat	Tény
ÖNKÉNT VÁLLALT FELADATOK								
Lakásértékesítés bevétele egyösszegű					3 333	40 000	40 000	61 754
Lakásértékesítés részletfizetési töketörlesztése					5 833	70 000	70 000	103 828
Lakásértékesítés részletfizetési kamattörlesztése	917	11 000	11 000	12 830				
Lakásértékesítés egyéb költség megtérülés				455				
Árverések lakás					16 667	200 000	200 000	239 362
Helyiségértékesítés bevétele					12 500	150 000	150 000	35 393
Helyiségértékesítés részletfizetési töketörlesztése					1 250	15 000	15 000	8 060
Helyiségértékesítés részletfizetési kamattörlesztése	42	500	500	861				
Árverések helyiség					10 000	120 000	120 000	68 248
Helyiségértékesítés részletfizetés ÁFA	100	1 200	1 200	1 370				
Szerződéskövetésből befolyó kötbér bevétele	83	1 000	1 000	13 299				
Dobozi u. 13. sz. alatti üres telek értékesítése	1 772	21 260	21 260		6 562	78 740	78 740	
Karácsony Sándor u. 29. sz. alatti üres telek értékesítés	1 772	21 260	21 260		6 562	78 740	78 740	
Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése	886	10 630	10 630		3 281	39 370	39 370	
Tömő u. 23/A és Tömő u. 23/B ingatlanok értékesítése								

ELIDEGENÍTÉSBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK ÉS HÁTRALÉKOK KEZELÉSE

2020. december 31.-én a teljes, Önkormányzat részére fennálló töketartozás 708 287 000 Ft.

A részletfizetéssel megvásárolt lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárából származó lejárt követelések összege 2020. december 31-én 7 392 423 Ft, amelyből a tőketartozás: 4 362 764 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.

2020. évben a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jogi képviselője 74 db ügyvédi felszólítást küldött ki, 6 db végrehajtási eljárást indított és 7 db jogerőre emelkedett fizetési meghagyás keletkezett. Tárgyi időszakban a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megkezdte az adósok levélben történő felszólítását, a JGK Zrt. által kiküldött fizetési felszólítások száma 441 db.

A COVID 19 vírushelyzetre való tekintettel az önkormányzat módosította rendeletét, amelyben lehetőséget biztosított a részletfizetéssel megvásárolt lakások vevőinek arra, hogy fizetési halasztást kaphassanak. Ezzel a lehetőséggel összesen 3 tulajdonos élt.

Kötbérfizetések nyomon követése

A korábban értékesített telkek kötbérköveteléseinek kezelését a JGK Zrt. Elidegenítési Irodája végzi. A 2020. évben a korábbi évekből származó ingatlanértékesítésből 8 db ügy volt folyamatban.

Az alábbi ingatlanok esetében az eljárások, tárgyalások nem zárultak le 2020-ban:

- Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 1.
- Budapest VIII. Tolnai Lajos utca 1-3.
- Budapest VIII. Festetics utca 9.
- Budapest VIII. Dugonics utca 12/B.
- Budapest VIII. Szentkirályi utca 4.
- Budapest VIII. Krúdy utca 11., Lőrincz pap tér 3.
- Budapest VIII. Kisfaludy utca 14. Vajdahunyad utca 5.
- Budapest VIII. Tolnai Lajos utca 38.

1 db ingatlan esetében a kötbértartozást felhalmozó cég ellen felszámolási eljárás volt folyamatban, a felszámoló szerint ezek a követelések behajthatatlannak bizonyulnak. Az érintett ingatlan: Budapest VIII. kerület, Fecske utca 41-43.

A Budapest VIII., Festetics utca 9. szám alatti ingatlan esetében az F9 Ingatlanbefektetési Kft. megfizetett az Önkormányzatnak 12.860.000,- Ft-ot kötbér jogcímén.

A Budapest VIII., Dugonics utca 12/B. szám alatti ingatlan vonatkozásában az egyezség szerint a Q-Project Alfa Kft 7 év alatt minden év június 30. napjáig egyenlő részletben megfizet 438.946,- Ft-ot, az erre az évre vonatkozó részlet megérkezett az Önkormányzat számlájára.

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 általános feladatai részletesen:

- Nem lakás célú helyiségek, illetve üres telkek, felépítményes ingatlanok gépkocsi beállók, és egyéb dologbérlet bérbevételi kérelmeinek, a bérleti kérelmek, panaszok fogadása, nyilvántartásba vétele, válaszadás, intézkedés.
- Vonatkozó bizottsági, testületi előterjesztések elkészítése, képviselők, határozatok végrehajtása.
- Üres telkek 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 átvesszik 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 bérletársi jogviszony, továbbá a bérleti jog átadása kapcsán előterjesztések készítése, a bérlet általi bérleti jogviszony felmondások elfogadása, a helyiségek nem rendeltetésszerű használata miatti felszólítás, illetve felmondás, valamint a kedvezményes bérleti díjon bérlet 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 bérletéről, amelyeket folyamatosan felülvizsgálják és aktualizálnak.

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

Az Iroda a bérleti és egyéb díj beszedés feladatai keretein belül végzi a számlázás előkészítését, a havi változások rögzítését és átvezetését, a befizetések könyvelését, az Önkormányzat Pénzügyi Ügyosztálya részére a havi jelentések készítését (ÁFA elszámolás, főkönyvi feladás, követelés-kötelezettség állományjelentés stb.), a bérlet helyett megfizetett díjak tovább számlázását a bérlet

részére, és az ügyfélkörünkbe tartozó cégek cégnyilvántartási adatainak folyamatos figyelését az Opten cégnyilvántartási rendszerben. Feladatkörünkbe 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 fentiekén 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.

2020. évben 146 db olyan előterjesztés készült a tulajdonosi jogkör gyakorlója felé (ez a helyiség forgalmi értékére figyelemmel a Képviselő-testület vagy a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság), amelyben döntés született. A 146 előterjesztésből 33 db készült a veszélyhelyzet idején a Képviselő-testület számára.

Az előterjesztések 41 alkalommal üres helyiség bérbeadására, 7 alkalommal bérleti jog átruházására, 41 alkalommal pályázat kiírására és eredménymegállapításra, 17 alkalommal lejáró szerződés hosszabbítására, illetve újbóli bérbeadásra 40 esetben pedig egyéb célból (bérbeszámítás, székhely bejegyzéshez, pályázattal kapcsolatos döntés, bérleti díj csökkentés stb.). Gépkocsi-beálló és garázs bérbevétele kapcsán 46 db szerződést kötöttünk.

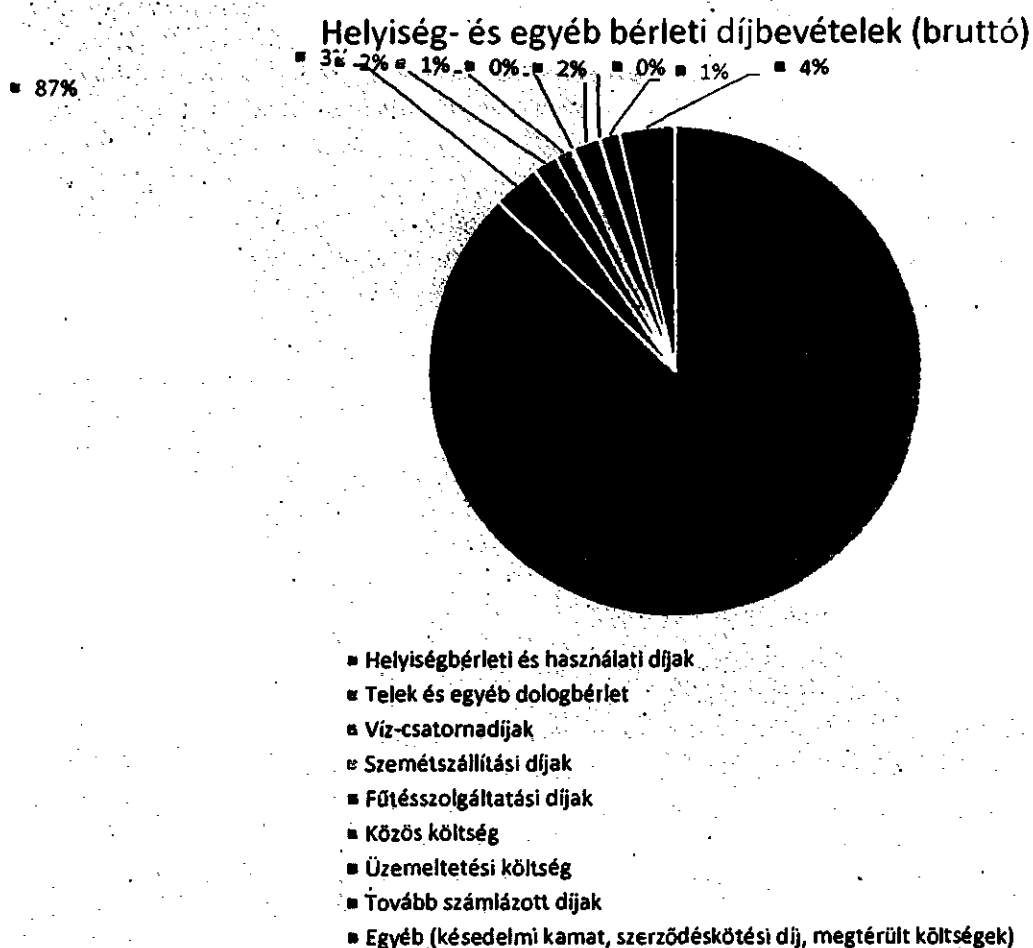
Szükséges és időszerű a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos rendeletek és képviselő-testületi határozatok módosítása is, továbbá azok egységes szerkezetű átdolgozása már elengedhetetlenné vált. Az előkészítő munkák megkezdődtek, amelyben Irodánk aktívan részt vesz.

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

2020. évben 692.700.258,- Ft nettó folyóévi előírás és 179.057.819,- Ft folyóévi ÁFA előírás volt, beleértve a kamatokat, végrehajtási költségeket, közjegyzői díjakat és használati díjakat a jogcím nélkül a helyiségben tartózkodó volt bérlők részére. Az előírásokból a rendszeres díjakat számlázandó 9.106 db havi számla került kibocsátásra az ügyfelek részére, valamint 340 db használati díj számla azon volt bérlők számára, akik fizettek be a hátralékukra a jogviszonyuk lejártát követően. A bérlők helyett megfizetett díjak tovább számlázása 29 esetben történt meg.

A bruttó helyiségbérleti díjbevételek megoszlása a következő:

Megnevezés	Bevétel
Helyiségbérleti és használati díjak	752 287 675,- Ft
Telek és egyéb dologbérlet:	26 565 875,- Ft
Víz- csatornadíjak:	13 802 251,- Ft
Szemétszállítási díjak:	9 699 659,- Ft
Fűtésszolgáltatási díjak:	1 364 817,- Ft
Közös költség:	15 214 389,- Ft
Üzemeltetési költség:	266 241,- Ft
Összesen	819 200 917,- Ft
Tovább számlázott díjak:	11 630 933,- Ft
Egyéb (késedelmi kamat, szerződés kötési díj, megtérült költségek):	31 805 242,- Ft



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

A helyiségbérleti díjak és kapcsolódó költszolgáltatási díjak követelésállománya 2019.12.31-én bruttó 662.378.835-Ft volt, míg 2020.12.31-ére a teljes hátralék bruttó 707.025.114-Ft-ra növekedett (a növekedés oka közvetlen összefüggésben van a járvány hatásaival).

2020. március hónapban 20 volt ügyfél adatait adtuk le, 29.539.395,- Ft + ÁFA összegben behajthatatlan követelés kapcsán törlésre a bérbeadási feladatkörökből felmerülő kintlévőségekből. Ehhez valamennyi volt bérlő esetében lehúztuk a cégkivonatból az adatokat, felvezettük táblázatba a követelés leírásának indoklását, jogcímenként a tartozás mértékét és három példányban lefűztünk valamennyi iratanyagot átadásra a Gazdasági és Pénzügyi Divízió és a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Ügyosztálya részére.

A 2019. évre vonatkozó, de 2020. március hónapban leadott javaslatra 2021. január hónapjában kapott Irodánk utasítást a leírásra.

A 2020. évre vonatkozóan 2020-ban havi szinten, illetve a 2020. december 31-i állapotról 2021. január végéig került kiküldésre az Egyenlegközlő állomány – csaknem 22.000 oldal, aminek kereteiben valamennyi még egyenleggel rendelkező ügyfél számára kiközlítettük 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. A túlfizetés visszautalásához egy kimutatással egyetemben mellékeljük a bérlő/volt bérlő kérelmét a Gazdasági és Pénzügyi Divízióknak, hogy juttassák vissza az ügyfél részére a megadott címre, avagy számlaszámra a kérdéses összeget.

2020. évben 5 db bérbeszámítási kérelem érkezett Irodánkhoz, és mind az öt esetben megtörtént 2020. december 31. napjáig az előterjesztés és született meg az ügyben Bizottsági döntés, ami alapján megkötésre került a bérlőkkel a bérbeszámítási megállapodás, összesen 5.347.357,- Ft + ÁFA kedvezmény megadásának összegén.

Ehhez bekértük az ügyfelektől a tételes árajánlatot a munkálatok kapcsán, amit elvégezni kívántak a bérleményben, megkértük az árajánlat felülvizsgálatát az Ingatlanszolgáltatási Irodától, majd az általuk elfogadott összeg és a bérlő kérelme alapján előterjesztést írtunk a Bizottság felé. Miután megszületett az ügyben a döntés, előkészítettük a bérbeszámítási megállapodást, megkötöttük az ügyféllel, valamint tájékoztattuk minden további tudnivalóról, többek között arról, hogy határidőre készen kell lenniük a munkálatokkal, azt leigazoltatni a Ingatlanszolgáltatási Irodával, majd benyújtani számunkra a Bizottság által megítélt bérbeszámítási kedvezmény összegéről szóló számlát, hogy tovább vihessük az ügyviteli folyamatot.

Amennyiben a bérlő minden feltételt teljesített, elkészítünk egy pénzügyi táblázatot arról, hogy a bérbeszámítási megállapodás érvényességének ideje alatt hogyan alakul a bérlő részére a számlázás, mekkora kedvezmény van számára biztosítva havonta, és hogy várhatóan mikor jár le a kedvezmény, és kell visszatérnünk az eredeti bérleti díj számlázásához.

A táblázatot, a bérlő által benyújtott eredeti számlát, egy éves kimutatást, valamint a bérbeszámítási megállapodást továbbítjuk a Gazdasági és Pénzügyi Divízió részére, hogy a leigazolásukat követően eljusson az Önkormányzat Pénzügyi Ügyosztályára, ahonnan egy utalványrendelet formájában megérkezik Irodánkba a bérbeszámítás összege az Önkormányzat kifizetésében, és az felköltségére kerül a bérlő folyószámlájára, az általunk ugyanakkora összegben kiszámlázott tételre.

A hátralékkézelési folyamat részeként miután havonta lehozzuk a 61 napon túl tartozók listáját, 155 db felmondás előtti felszólító levelet írtunk meg. A könyveléssel foglalkozó kollégák napi szinten vezetnek fel a lehozott bankkivonat alapján a helyiség bérbeadási számlára érkező bevételeket az ügyfelek folyószámlájára, a pénzügyi szabályoknak megfelelő sorrendben vezetve fel azt az előírásokra.

A felmondás előtti felszólítások folytatásaként – tekintettel a koronavírus okozta világjárvány miatti kialakult helyzetre – 2020. első felében helyiségbérleti szerződés felmondására nem került sor. A felmondás előtti felszólítások folytatásaként azoknál az ügyeknél, ahol időben postázásra került a levelünk, 5 db helyiségbérleti szerződését mondtuk fel közjegyzőnél, amihez két kolléga személyesen

megjelent a közjegyző irodájában, hogy elkészüljön az okirat és aláírják azt. Minden alkalommal közjegyzőhöz mentek ki a kollégák.

A folyamatban lévő jogi és végrehajtáson lévő ügyek kapcsán lefolytattuk a levelezést a végrehajtási vagy eljárási díjak teljesítése érdekében, majd felterheltük azokat a volt bérlok folyószámlájára. Minden hónapban átnézésre került a hátralékbehajtó kollégák által a Társaságunk ügyvédjei által megküldött 105 és 31 oldalas jogi beszámolók, hogy reagáljunk a felmerülő kérdésekre, vagy megtegyük a szükséges lépéseket a jogi képviselő keze alá dolgozva. Ennek érdekében folyamatos elektronikus levelezést is folytatunk a jogi képviselőnkkel, és igyekszünk mindig friss kimutatásokat küldeni a számára, és megválaszolni a hátralékos ügyekben felmerülő kérdéseket és átadni minden szükséges információt.

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

A fennálló jogviszonyok közül egy ügyfél sem került felszámolás alá, 1 ügyfél került végelszámolás alá és 5 esetben került kényszerítésként alá a bérlok vállalkozása. Ezek kapcsán a követelésünk bejelentését az illetékes szerv részére 1 esetben határidőn túl tettük meg. 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 33 alkalommal készítettünk elő saját hatáskörben, és a megállapodások megkötése is megtörtént, a Rendeletnek megfelelően, illetve azon bérlok, akik kérték (összesen 29 helyiségre) a Rendelet 45/A. § (3) bekezdése alapján 6 havi kamatmentes részletekben fizethették meg a 2020. április – 2020. június időszakot.

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 22 db civil szervezet bérel helyiséget Józsefvárosban. 9 db szervezetnek nincs semmilyen beszámolási kötelezettsége (2012-ben nem kötötte meg az új típusú szerződést), 13 db szervezetnek van rendszeresen beszámolási kötelezettsége.

A civil szervezetekkel kapcsolatos ügymenet

Minden év február végéig levélben kiértékeljük 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. 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 2020. évre vonatkozóan a beszámolók alapján a kedvezményes bérleti díjakról az Önkormányzat 2021-ben döntött, a veszélyhelyzetre való tekintettel a döntést a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester hozta meg. A döntésről minden szervezetet levélben értesítünk, a számlázó kolléga a döntésnek megfelelően rendezi a szervezet előírásait.

Társasházi Tulajdonosi Képviselői Iroda

A társasházakkal kapcsolatos feladatok, illetve az önkormányzati tulajdon képviselőjének 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 Közzolgáltatási Keretszerződés 1. számú melléklete „Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási-vagyonkezelési feladatok ellátásáról szóló Éves Közzolgáltatási Szerződés” és a 2003. évi CXXXIII. társasházi törvényben foglaltak alapján történik. Az Iroda feladata az önkormányzati tulajdonosi képviselő ellátása a társasházakban, illetve a közös- és egyéb költségek utalása.

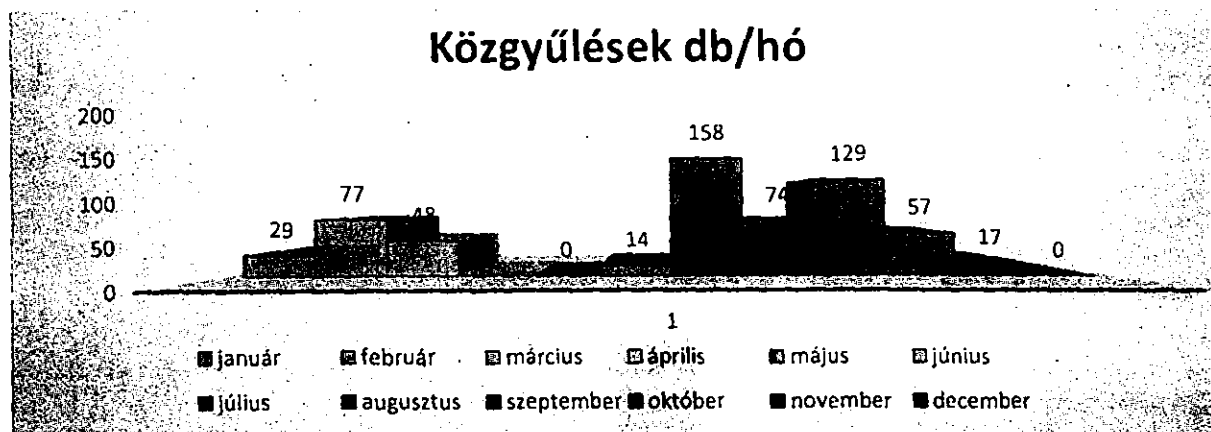
A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő vegyes tulajdonú társasházakban az önkormányzati tulajdon képviselőjének ellátása során 2020. évben szerzett tapasztalatainkat az alábbiak szerint összegezzük:

A 2020. január 1. és december 31. közötti időszakban 775 darab Társasházban és 3 db lakásszövetkezetben, 2904 darab önkormányzati tulajdonú albetétre láttuk el a tulajdonosi képviselői tevékenységet, illetve az önkormányzati tulajdonjoggal kapcsolatos egyéb ügyintézéseket. Ezen tevékenység keretén belül végeztük a társirodák, a közös képviselőkkel, a szolgáltatókkal stb. levelezést, az alapidokumentumok (alapító okirat, SZMSZ, adásvételi-szerződés, vállalkozói szerződés, megbízási szerződések stb.), rendeletek véleményezését, bizottsági előterjesztések készítését, egyeztető tárgyalások, megbeszélések megszervezését stb.

2020-as évben 889 db közgyűlésre kaptunk meghívót, amelyből 731 db beszámoló, 156 db rendkívüli közgyűlés és 2 db lakógyűlés volt. Ezen közgyűléseken személyesen, illetve levélben képviseltük az önkormányzati tulajdont. Továbbá 99 darab írásbeli szavazáson is kinyilvánítottuk véleményünket.

Összehasonlításként: a 2019-es évben 1190 db közgyűlésre kaptunk meghívást, melyből 737 db beszámoló közgyűlés, 450 db rendkívüli közgyűlés és 3 db lakógyűlés volt. Az írásbeli szavazások száma 84 db volt.

Időarányosan 2020-as évben összehívott, illetve megtartott közgyűlések száma csökkent az előző 2019-es év azonos időszakához viszonyítva. Ennek oka a 40/2020.(III.11.) Kormányrendelettel kihirdetett vészhelyzet, mely alapján a lakosság életének és egészségének megóvása érdekében a személyes közgyűlések megtartása tilalom alá esett. A 282/2020.(VI.7.) Kormányrendelettel a vészhelyzet megszüntetésre került. A közös képviselők a beszámoló közgyűléseket igyekeztek megtartani, ellenben rendkívüli ügyek esetében (amit a törvény és az SZMSZ megenged) inkább az írásbeli szavazást helyezték előtérbe. 2020. november 4-vel – 478/2020.(XI.3.) Kormányrendelet – ismételt kihirdetésre került a vészhelyzet, így újfent nem lehetett személyes közgyűléseket tartani. Elmondható, hogy a közös képviselők előnyben részesítik az írásbeli határozathozatal lehetőségét a rendkívüli közgyűlések összehívásával szemben, amely az írásbeli szavazások növekvő számából is látható.



Addig, amíg a 2019-es évben 13 fővel vettünk részt a közgyűléseken, a 2020-as évben a részvétel 15 főre emelkedett. Ebből 7 fő főállású dolgozó volt és 8 fő megbízási szerződéssel csak a közgyűlésen való részvételt látta el. A közgyűlésen résztvevő főállású dolgozók száma nem változott, a külső munkatársak száma 2 fővel emelkedett a tárgyévben.

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

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 53 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 háttér munka (a társasházak közös képviselőivel, tulajdonosaival folyamatos, megbízható, és rugalmas munkakapcsolat, és nem utolsósorban a jogi irodával folytatott hatékony és eredményes napi tevékenység). Az idei évben is a rugalmas munkakapcsolat fenntartását tervezzük.

A közgyűlésen elhangzott jelzések vagy a tulajdonosok írásos, személyes vagy telefonon történt bejelentések, a helyszíni szemlék, illetve a Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda által kibocsátott határozatok (cca. 45 db) alapján megállapítható, hogy a házak műszaki állapota lassú, de javuló tendenciát mutat, a tulajdonosi megtakarításoknak köszönhetően. Pályázati pénzekre csak életveszélyes helyzetek megoldása céljából (gázlezárás stb.) lehetett benyújtani igényt. 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.

Irodánk feladatkörébe tartozik az osztatlan közös tulajdonban lévő vagyonrészek elidegenítése, csatolása, hasznosítása ügyében a hatáskörrel rendelkező bizottsági (Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterülethasznosítási Bizottság) előterjesztés készítése és a bizottsági döntés birtokában, annak végrehajtása. A társasház alapító okirat módosítása, és az ehhez kapcsolódó dokumentumokat az önkormányzat nevében aláírja, amennyiben a jogszabályoknak megfelel és az önkormányzat érdekeit nem sérti. 2020-as évben 9 db dokumentum került aláírásra.

KÖZÖS KÖLTSÉGGEL KAPCSOLATOS PÉNZÜGYI FELADATOK ELLÁTÁSA

A Budapest Főváros VIII. kerület 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 vízőrás és vízőra nélküli közös költség előírások vonatkozásában), társirodák felé is feladatai közé tartozik.

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

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

A 2020-as évben a pénzügyi területen, 775 db társasházra és 3 db lakásszövetkezetre eső közös költséggel kapcsolatos pénzügyi feladatokat két főállású dolgozó látta el. A 2020. évben a közös költség kötelezettség teljesítése céljából 580 M Ft összegben közös költség keret és további 90 M Ft összegű felújítási keret, valamint fűtés és vízmelegítési díj céljára 22 M Ft volt elkülönítve az Önkormányzat költségvetésében, mely keret 94,52 %-ban felhasználásra is került.

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, 2020-ra ez a szint már majdnem elérte a 15 %-ot.

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

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

A szakmai szervezeti egység kiemelt konkrét projektszemléletben bonyolítandó területfejlesztési céljai:

Lakóház és Intézményi- ingatlanok, házirovisi rendelők fejlesztése:

- Elkészült a **Nagytemplom utca 3. szám alatti műemléképület Gyermekkert Bölcsőde** udvari homlokzat felújítás tervezése. Állami pályázat keretében az Önkormányzat az elkészült dokumentációval pályázati anyag beadásáról döntött az Önkormányzati feladatellátását szolgáló fejlesztések támogatása keretében. Irodánk segítséget nyújtott a pályázati arculatnak megfelelő dokumentáció összeállításában

MAGDOLNA-ORCZY NEGYED PROGRAM

Józsefvárosi Önkormányzat 2016 augusztusában benyújtotta „A leromlott településrészekben 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.

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 elvégzése.

Épületbontások LP2:

- **Kálvária utca 18.** - elkészült, megtörtént a Földhivatali nyilvántartásban történő átvezetetés.
- **Kálvária utca 20.** - elkészült, megtörtént a Földhivatali nyilvántartásban történő átvezetetés.
- **Illés utca 20.** (földszintes épületek bontása közművek kiváltásával) - elkészült, szükséges még a Földhivatali nyilvántartásban történő átvezetetés.

Épület-felújítások LP1:

- **Kőrös utca 4/a.** - a tetőfelújítás, függőfolyosó csere, nyílászáró cserék, alap és felszálló közművezetékek – víz, csatorna, elektromos – cseréje, az utca, udvar, kapualj, és a lépcsőházi homlokzatok felújítása, padlásfödém hőszigetelése, valamint az alaptestek injektálásos szigetelése, pince teljes kiürítése elkészült.
- **Dankó utca 7.** - a tetőfelújítás, függőfolyosó csere, nyílászáró cserék, alap és felszálló közművezetékek – víz, csatorna, elektromos – cseréje, az utca, udvar, kapualj, és a lépcsőházi homlokzatok felújítása, padlásfödém hőszigetelése, valamint az alaptestek injektálásos szigetelése, pince teljes kiürítése elkészült.

Energetikai célzatú felújítások LP3:

- **Dankó utca 34.** homlokzati hőszigetelés, pótmunkában a tervezésben nem érintett, nem hőszigetelt épülethomlokzati felületek színezése is elkészült.
- **Dankó utca 40.** homlokzati hőszigetelés, központi kazán csere munkálatait készültek el.
- **180 lakásbérleményben** homlokzati nyílászárók csere üteme a 2020.év végével a 60%-os teljesítést meghaladta.

Szociális lakásfelújítások LP7:

- A program keretében 8 lakás, Kőrös utca 6. fsz. 2., Lujza utca 38. magasföldszint 7., Magdolna utca 47. fszt. 7., Diószegi Sámuel utca 15. II. em. 30., a Dankó utca 34. számú lakóházban az I. em. 5., II. em. 9., II. em. 8., IV. em. 1. lakások teljes körű felújítás megtörtént

Közterületi felújítás:

- **Kálvária téri játszótér és zöldfelületek** megújítása elkészült.
- **Kálvária tér déli oldalán levő hosszú járdaszakasz** felújítása elkészült.
- **Zöldudvarok megújítása** - A program keretében 2020. december végére elkészült a Kőrös utca 10., Kálvária utca 8., Lujza utca 15., Dankó utca 34., Dankó utca 40., Diószegi utca 7., Kőrös utca 4/a. lakóházak udvarán a zöldterület fejlesztése.
- Az Illés utca 20., zöldudvar kialakítása a 2021. év első negyedévében készül.

CORVIN SÉTÁNY PROGRAM

A Corvin Sétány Program mélyépítési projekt eleme, kapcsolódó közútfejlesztések.

- **Leonardo da Vinci utca** (Práter utca – Tömő utca között) felújítása.

EGYÉB ELKÉSZÜLT KÖZTERÜLET FEJLESZTÉSEK

- **Práter - Losonci utca parkoló** (kivitelezés) - vízvezeték kiváltás miatti altalaj csere.
- A „TÉR_KÖZ 2016 pályázathoz kapcsolódó a **Bláthy Park** kialakítása.
- A **Tolnai Lajos utca** felújítási munkái.

ÜZEMELTETÉSI DIVÍZIÓ

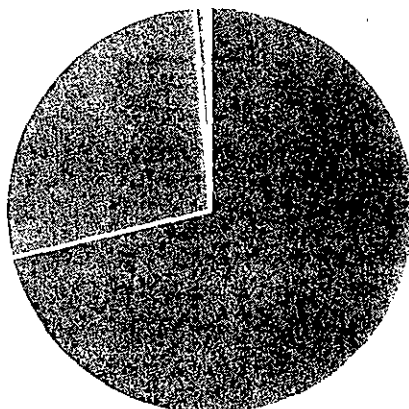
1 fő divízió vezető irányítása alá tartozik az Ingatlanszolgáltatási iroda és az Intézményműködtetési iroda.

Ingatlanszolgáltatási Iroda – tevékenysége a műszaki területtel együtt kerül elszámolásra
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, teljes körű 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-gyermekevédelmi 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. 137 db 100 % önkormányzati tulajdonú épületet, 783 db társasházi épületet, összesen 920 db épületben 4238 db lakás célú és 1585 db nem lakás célú helyiséget, valamint 5 db tároló. Továbbá 33 db telket, 8 db üzemépületet, 9 db háziorvosi rendelőt, 5 db körzeti megbízotti irodát, és 104 db intézményi telephelyet kezel.

kezelt ingatlanok száma



■ lakások ■ nem lakáscélú helyiségek ■ telkek ■ üzemi épületek ■ házi orvosi rendelők

2020. évben is kiemelt hangsúlyt kapott az önkormányzati lakóépületek energia fogyasztásának kérdése. A víz elfolyások csökkentése érdekében továbbra is folyamatosan jelezhetik a bérlők (munkaszüneti napokon is) a csőtöréseket és egyéb veszély elhárítási bejelentéseket.

A jogtalan áramvételezések kiemelt ellenőrzésével jelentős megtakarítás érhető el.

Azon épületek esetében, ahol a központi fűtést gázkazán szolgálja ki, rádió hullámos költségelosztót szereltettünk (Dankó utca 16. és a József utca 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. 2020-2022 évekre az ÉPKAR Zrt. és a Józsefvárosi Önkormányzat között létrejött szerződés értelmében az Ingatlanszolgáltatási Iroda minden hónapban bejelenti az egyes épületek túlzott vízfogyasztásának kivizsgálását a ÉPKAR Zrt. felé. A víz elfolyásokból eredő hibák esetén, a vezetékhálózat 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 eltéréseinek 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.

Az Iroda a Tömő utca 23./A és a 23./B. szám alatti épület kiürítésének megkezdése, a bérlők elhelyezése érdekében a cserelakások lakhatóvá tételéhez elvégezte a műszaki felméréseket. A bekért árajánlatok ellenőrzését követően – az átköltöző bérlők igényeinek figyelembevételével –, a pályázati anyagot a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatnak közbeszerzésre adta.

Az iroda a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat által kiírt „Otthon-felújítási” támogatás pályázatára a bérlők által benyújtott igények, pályázati anyagok ellenőrzését végzi. Ezt követően elkészítette az előterjesztéseket és benyújtotta a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat illetékes Tulajdonosi Vagyongazdálkodási és Közterülethasznosítási Bizottsága felé a támogatások odaítélése érdekében. 2020. évben 80 db befogadott pályázati anyagból 14 db elutasításra került, 4 bérlő pedig visszalépett, a pályázattól elállt.

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

Elvégzi a közszolgálati lakások és pályázati lakások bérlői által elkészített felújítások műszaki szemlét, ami alapján elkészítjük a teljesítés igazolásokat, az elszámolások érdekében. A hasznosítási javaslatok összeállításához, felmérjük az üres lakások állapotát és felújítási költségbecslést készítünk.

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 Beruházási és Mérnöki Iroda felé.

Az önkormányzati tulajdonú épületekben folyamatos a kaputelefonok javítása, karbantartása, felújítása. Az épületek gázkizárása esetén elvégezzük a felmérés, kivitelezés előkészítését, továbbá szükség esetén ideiglenesen elektromos fűtő berendezéseket biztosítunk a bérlőknek.

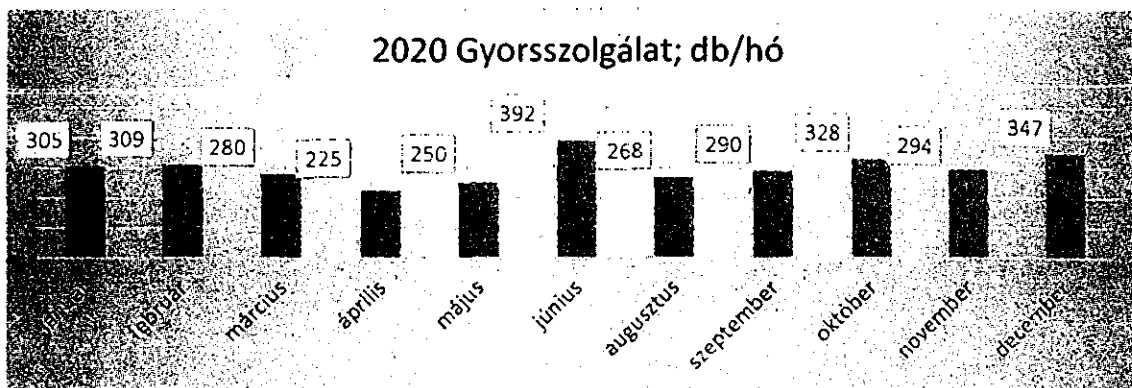
Viharkárok, tüzesetek, további vis major helyzetek esetén gondoskodunk a bérlők biztonságos elhelyezéséről, kármentéséről, hátságok értesítéséről, kár felmérésről, helyreállítás előkészítéséről, ellenőrzéséről stb.

ÉPÜLETEK KARBANTARTÁSA ÉS ÜZEMELTETÉSE

A lakossági bejelentések alapján és a bérleményellenőrzések, illetve az épület szemlék alapján folyamatosan rögzítjük és megrendeljük az épületekben keletkezett hibák kijavítását. Ezek általában gyorsszolgálati azonnali beavatkozást igénylő feladatok (életveszély-elhárítás, csőrepedés, dugulás, épület elektromos hálózatán keletkezett hibák, több lakás sötét, vezetékgégés azonnali nyitás – zárás).

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő épületek, albetétek esetében a **gyorsszolgálati hibaelhárításra, karbantartásra és üzemeltetésre** vonatkozóan a jelenleg érvényben lévő, az Önkormányzat nevében és megbízásából a JGK Zrt. és az ÉPKAR Zrt. között létrejött vállalkozási szerződés az irányadó.

Gyorsszolgálati tevékenységek (2020.01.01 – 2020.12.31.):



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

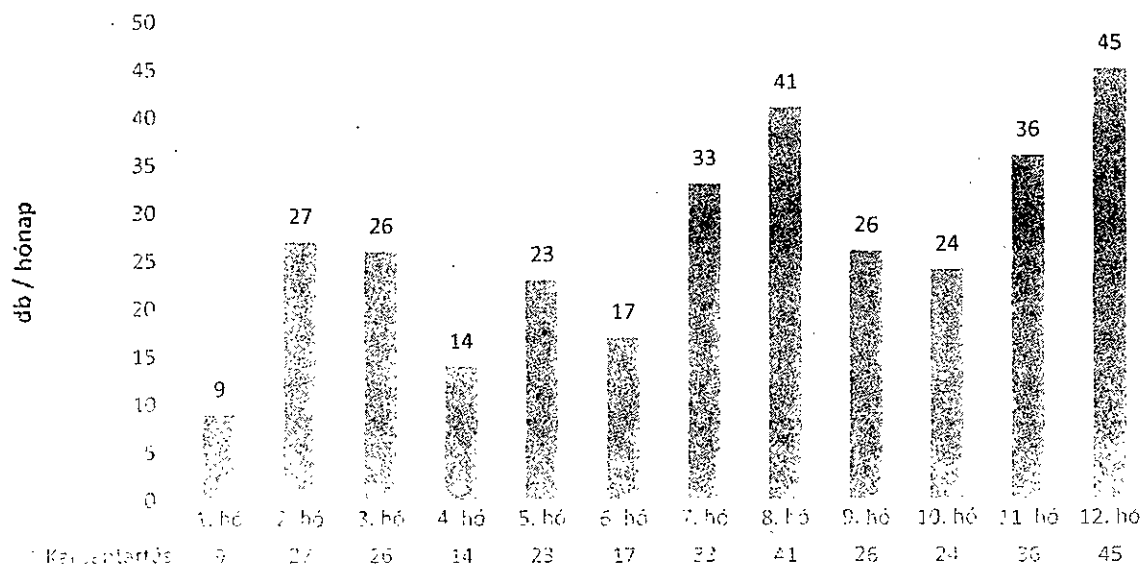
Hónap	Darabszám	Nettó	Bruttó	Bruttó görgetett:
január	305	9 816 548 Ft	12 467 016 Ft	12 467 016 Ft
február	309	13 672 228 Ft	17 363 730 Ft	29 830 746 Ft
március	280	13 202 668 Ft	16 767 388 Ft	46 598 134 Ft
április	225	10 509 118 Ft	13 346 580 Ft	59 944 714 Ft
május	250	11 733 073 Ft	14 901 003 Ft	74 845 716 Ft
június	392	17 952 535 Ft	22 799 719 Ft	97 645 436 Ft
július	329	14 963 859 Ft	19 004 101 Ft	116 649 537 Ft
augusztus	268	13 749 251 Ft	17 461 549 Ft	134 111 086 Ft
szeptember	290	12 334 623 Ft	15 664 971 Ft	149 776 057 Ft
október	328	13 636 457 Ft	17 318 300 Ft	167 094 357 Ft
november	294	11 888 403 Ft	15 098 272 Ft	182 192 629 Ft
december	347	10 354 176 Ft	13 149 804 Ft	195 342 433 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 gyorsaszolgálati feladatellátást.

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

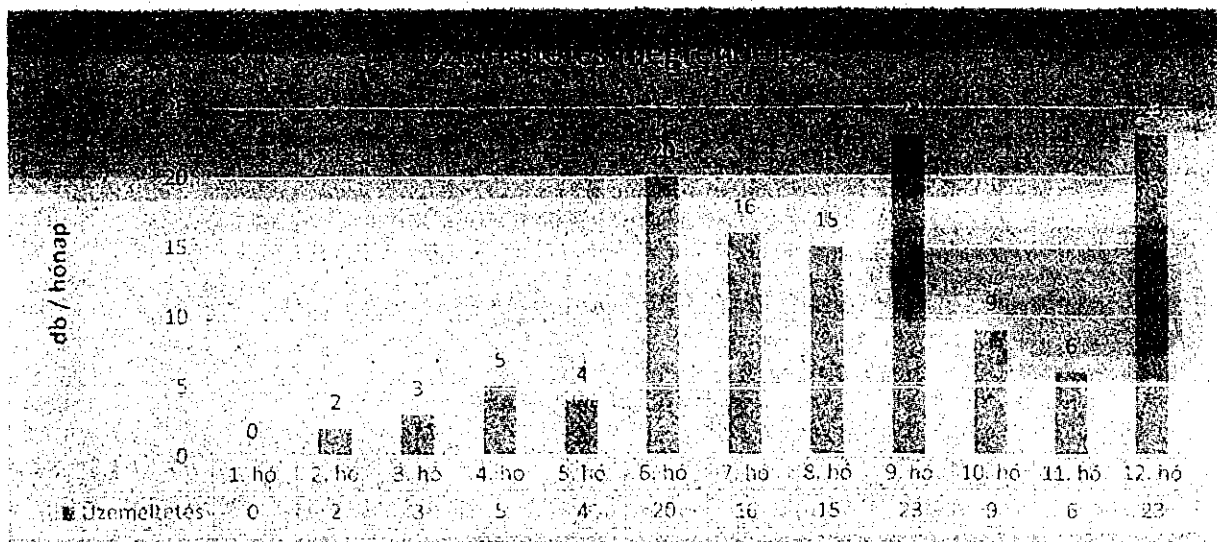
Karbantartási és üzemeltetési munkálatok megrendelése a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzati ingatlanokra a 2020. évben:

Karbantartás megrendelés



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

2020 év	karbantartás db	összt	Bruttó összegben:	összt	Br. átlag összeg / karbantartás	összt
1. hó	9	9	3 336 430 Ft	3 336 430 Ft	370 714 Ft	370 714 Ft
2. hó	27	36	20 756 071 Ft	24 092 501 Ft	768 743 Ft	669 236 Ft
3. hó	26	62	16 549 139 Ft	40 641 640 Ft	636 505 Ft	655 510 Ft
4. hó	14	76	12 125 717 Ft	52 767 357 Ft	866 123 Ft	694 307 Ft
5. hó	23	99	12 401 405 Ft	65 168 762 Ft	539 192 Ft	658 270 Ft
6. hó	17	116	9 303 212 Ft	74 471 974 Ft	547 248 Ft	642 000 Ft
7. hó	33	149	15 876 852 Ft	90 348 826 Ft	481 117 Ft	606 368 Ft
8. hó	41	190	18 321 917 Ft	108 670 743 Ft	446 876 Ft	571 951 Ft
9. hó	26	216	19 865 195 Ft	128 535 938 Ft	764 046 Ft	595 074 Ft
10. hó	24	240	15 466 755 Ft	144 002 693 Ft	644 448 Ft	600 011 Ft
11. hó	36	276	16 872 405 Ft	160 875 098 Ft	468 678 Ft	582 881 Ft
12. hó	45	321	39 679 152 Ft	200 554 250 Ft	881 759 Ft	624 780 Ft



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

2020 év	üzemeltetés	összt	Bruttó összegben:	összt	Bruttó átlag összeg / üzemeltetés	összt
1. hó	0	0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
2. hó	2	2	90 115 Ft	90 115 Ft	45 058 Ft	45 058 Ft
3. hó	3	5	610 853 Ft	700 968 Ft	203 618 Ft	140 194 Ft
4. hó	5	10	570 973 Ft	1 271 941 Ft	114 195 Ft	127 194 Ft
5. hó	4	14	645 253 Ft	1 917 194 Ft	161 313 Ft	136 942 Ft
6. hó	20	34	3 157 741 Ft	5 074 935 Ft	157 887 Ft	149 263 Ft

42

53.

Vh

7. hó	16	50	3 137 149 Ft	8 212 084 Ft	196 072 Ft	164 242 Ft
8. hó	15	65	2 453 236 Ft	10 665 320 Ft	163 549 Ft	164 082 Ft
9. hó	23	88	4 474 390 Ft	15 139 710 Ft	194 539 Ft	172 042 Ft
10. hó	9	97	1 289 388 Ft	16 429 098 Ft	143 265 Ft	169 372 Ft
11. hó	6	103	1 720 902 Ft	18 150 000 Ft	286 817 Ft	176 214 Ft
12. hó	23	126	4 180 063 Ft	22 330 063 Ft	181 742 Ft	177 223 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 kollaudoáljuk. A munkálatok műszaki ellenőrzése folyamatosan zajlik. A kollaudoált 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, kollaudoálását, majd a Házelszámolási Iroda felé történő továbbítását.

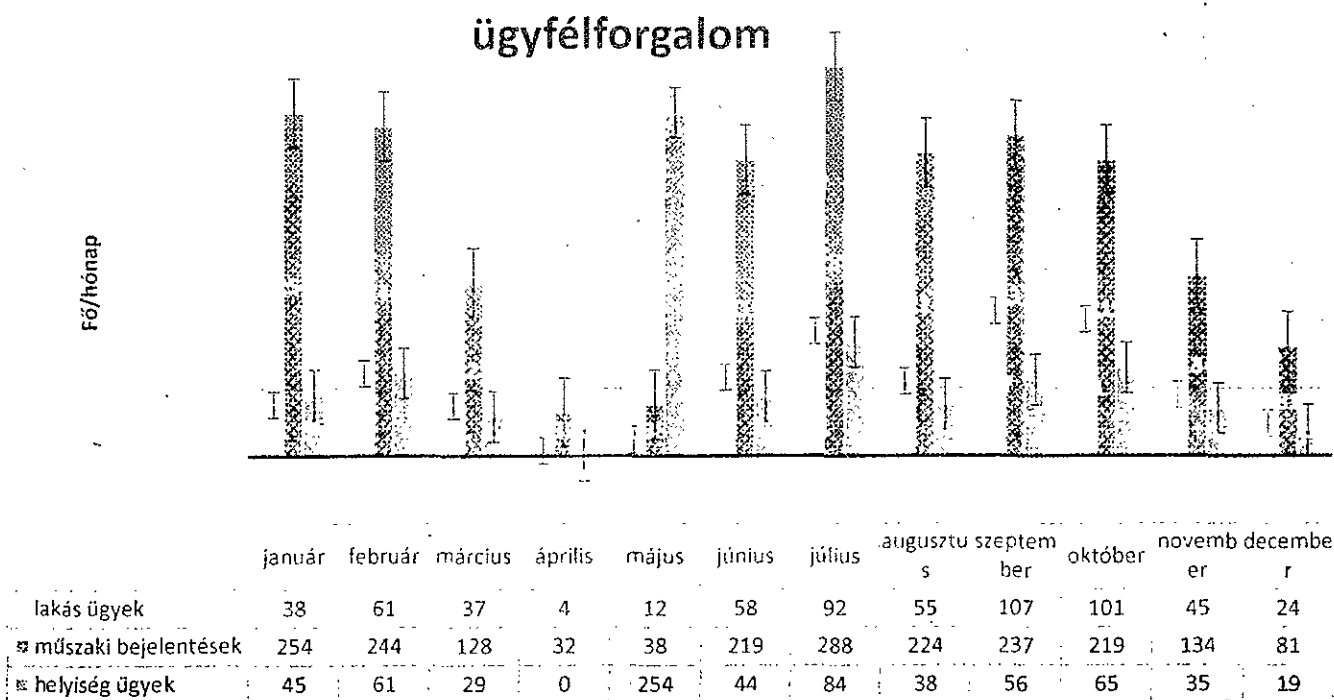
Rendkívüli bérleményellenőrzések alkalmával, valamint az ELMŰ értesítése alapján ellenőrzi az esetleges áramlopásokat, intézkedik a haladéktalan megszüntetésre. Áramlopások esetén intézkedik annak megtérítéséről.

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 bérlo szóbeli, írásbeli panaszbejelentéseit, szükség szerint azonnal, illetve egyeztetett időpontban a panaszt kivizsgálja.

2020. évben az ügyfélszolgálat 3227 ügyfelet fogadott a pandémiás járvány helyzet ellenére.

Az egyes ingatlantípusokhoz kapcsolódó ügyfélforgalom alakulása éves szinten:



2020. év	lakásügyek	műszaki bejelentések	helyiség ügyek	összesen
január	38	254	45	337
február	61	244	61	366
március	37	128	29	194
április	4	32	0	36
május	12	53	4	69
június	58	219	44	321
július	92	288	84	464
augusztus	55	224	38	317
szeptember	107	237	56	400
október	101	219	65	385
november	45	134	35	214
december	24	81	19	124
ÖSSZESEN:	634	2113	480	3227

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

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

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

Ezen belül is kiemelten a közüzemi szolgáltatók bejutásának biztosítása a mérő órák rendszeres, illetve rendkívüli leolvasása, cseréje vagy ellenőrzése érdekében. A közüzemi szolgáltatók számláinak ellenőrzése, ügyvitele és a szolgáltatási szerződések lebonyolítása.

2020. évben az Irodára 8400 db közműszámla érkezett be, amelyeket a munkatársak átnéznak, 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.

2020. évben is folytatódott a mellékvízmérő órák cseréje.

2020. évben a Tömő utca 23/A. és Tömő utca 23/B. szám alatti ingatlanok kiürítését kezdte meg az Iroda.

ÉPÜLETEK TAKARÍTÁSA, HÁZFELÜGYELŐI FELADATOK ELLÁTÁSA

A JGK Zrt. a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú 137 db lakóépületben ellátja a háztakarítói, házfelügyelői feladatokat.

A háztakarítók és házfelügyelők az évszaktól függő napi, heti és havi takarítási feladatokon kívül elvégzik az épületek lobogózását, az önkormányzati hirdetmények épületen belüli elhelyezését is.

Nem csak házfelügyelőinktől, de háztakarítóinktól is elvárjuk, hogy a lakók által, a közös területekre kihelyezett szemetet, lomot jelentsék a területi vezető felé, a kihelyező személy felkutatása, a lomok elszállítása érdekében. Sajnos a kihelyező személy felkutatása legtöbbször nem vezet eredményre, így a lomok elszállításának költsége az Önkormányzatot terheli.

Házfelügyelőink általában részmunkaidőben látják el feladatukat, amelynek rész a napi takarítási feladatokon kívül a házirend betartatása, az üres önkormányzati tulajdonú ingatlanok figyelemmel kísérése, az illetéktelen elfoglalásuk jelentése.

Intézményműködtetés

Az Intézményműködtetési iroda szervezeti egysége a 2020. év folyamán az üzleti tervnek, és az Szervezeti és Működési Szabályzatnak 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 Gyermekegészségügyi Központ székhelyén és telephelyein (ide tartoznak a JSzSzGyK üzemeltetésében lévő kerületi általános iskolák tálalókonyhái és ebédlői is), és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal székhelyén és telephelyein.

Az Önkormányzat hivatali épületében és telephelyein 6804 m²-en takarítási feladatokat láttunk el napi és ügyeleti rendszerben, a szerződés 2020. szeptember 30-ig szólt, ezt követően munkaerő kölcsönzéssel láttuk el a feladatot.

Az Önkormányzat által önként vállalt feladatként biztosítottuk:

- 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 intézményeiben a tanári szobák ballonos vízellátást.

Az iroda által ellátott karbantartási és egyéb működtetési feladatok – a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat épületei mellett – összesen 14 db tagóvoda, 9 db bölcsőde, 10 db Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekegészségügyi Központ telephely, 32 db LÉLEK lakás, 17 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 végeztük.

A 2020. márciusától kialakult pandémiás időszaktól kezdődően, az intézményi (ebédlők) bérleményeket nem hasznosíthattuk, bevétel onnan nem keletkezett. 2020. évben összesen 3 512 e Ft bevétel keletkezett (ebből a Gőr Nagy Mária Színitanoda 1 049 e Ft. tartozást halmozott fel.)

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,

51

57

VH

- egyszerűbb földmunkák, helyszíni betonozási munkák végzése, falban utólagos nyílások kiváltásának elkészítése, nyílászárók beépítése, falfelületek vakolása, glettelése, előkészítése, festése.

Napi teendők felsorolása a teljesség igénye nélkül:

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

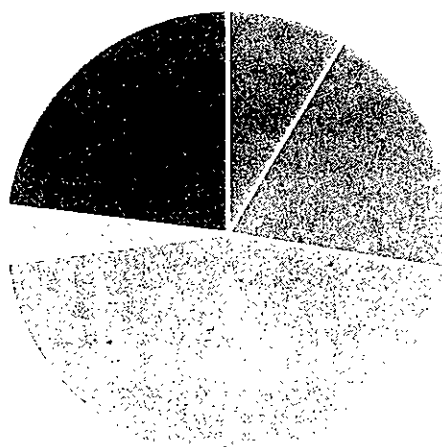
Önkormányzat hivatali takarítása, annak rendszeres és folyamatos ellenőrzése.

Belső karbantartók folyamatos készenléti állapotának biztosítása.

2020. ÉVBEN MEGRENDELTT ÉS ELVÉGZETT FELÚJÍTÁSI, KARBANTARTÁSI MUNKÁLATOK AZ INTÉZMÉNYEKBEN

NEO (Napraforgó Egyesített Óvoda) tagóvodáiban:	48 db
JEB (Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék) intézményeiben:	108 db
JGK (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.) telephelyein:	255 db
JÖNK (Józsefvárosi Önkormányzat) telephelyein:	23 db
JSZSZGYK	
(Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermejkölési Központ) telephelyein:	129 db

KARBANTARTÁSI MEGRENDELÉSEK



NEO JEB JGK JÖNK JSZSZGYK

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

2020. ÉVBEN ELKÉSZÜLT NAGYOBB VOLUMENŰ MUNKÁK

JEB (Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék) intézményeiben:

Fecsegő-típegők Bölcsőde, Százados út 1.

- személyzeti WC felújítása
- udvari kerítésfalánk cseréje

Tücsök-lak bölcsőde - Tolnai Lajos utca 19.

- padló összefolyók cseréje után az aljzat javítása és padlólapozása
- telepítendő motoros kapuhoz elektromos betáp kiépítése
- Vezetői iroda ablak beállványozása, és tisztítása
- Épületen belüli esőcsatornák tisztító nyílásainak ellenőrzése/átalakítása
- Szivattyú cseréje és fűtési rendszer vizsgálata/beüzemelése

Játékvár bölcsőde - Horánszky utca 21.

- Világítás korszerűsítési munkák

NEO (Napraforgó Egyesített Óvoda) tagóvodáiban:

Csodasziget Tagóvoda - Tömő utca 38/A.

- az óvoda radiátorainak hőmérséklet szabályozására alkalmas szelepekkel való ellátása
- személyzeti WC felújítása

Katica tagóvoda - Vajda Péter utca

- irodában mosdó visszaépítése, vizes problémák javítása
- régi dajka öltöző festése és padlóburkolat lerakása

Gyerek-Virág Tagóvoda - Baross utca 111/B.

- tálalókonyha mennyezeti repedések és beázás nyomok javítása festéssel

Várunk Rád Tagóvoda – Csobánc utca 5.

- udvari burkolat javítása, térkövek betonozása

JGK (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.) telephelyein:

Elnökség és Vagyongazdálkodási igazgatóság - Őr utca 8.

- elnöki iroda, tárgyaló, titkárság, előtér és a konyha felújítási munkálatai
- titkárságra elektromos ajtónyitó beszerelése
- leheletvédő plexik és pultok összeszerelése, elhelyezése, rögzítése
- Díjbeszedési és Hátralékkezelés mellékhelyiségeinek felújítása (elektromos)
- Díjbeszedési és Hátralékkezelés mellékhelyiségeinek felújítása

Működési és Beszerzési iroda – Baross utca 84.

- ÉV-EBF hibák javítása
- a bejelentésben szereplő telephelyeken a kézfertőtlenítő adagolók felszerelése
- klímákhoz elektromos betáp hálózat kiépítése

Társasházkezelő Iroda – Baross utca 84.

- ÉV-EBF hibák javítása

Ingatlankezelő csoport – Tavaszmező utca 2.

- pincében polcrendszer összeszerelése, bekötése az EPH hálózatba

Társasházkezelő Iroda – Kiss József u. 19.

- ÉV-EBF hibák javítása

Ingatlankezelő csoport - Tavaszmező utca 2.

- ÉV-EBF hibák javítása

Intézményműködtetési Iroda - Leonardo da Vinci utca 2.

- ÉV-EBF hibák javítása

Gazdasági igazgatóság – Losonci utca 2.

- ÉV-EBF hibák javítása

JSZSZGYK (Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ) telephelyein:

Családi-és Gyermekjóléti Kp - Kőrös utca 35.

- felső szint teljes festése
- polcok, bútorok helyére rakása

Gazdasági szervezet - Kőrös utca 35.

- pszichológus helyiség felújításhoz kapcsolódó konvektor le-és felszerelés, elektromos szerelések
- recepció helyiségben gipszkarton válaszfal készítése, helyiség festése, dugaljak kiépítése

Családfejlesztés - Dobozi utca 23.

- Beázás utáni falazat javítása, festése

Mentálhigiénés csoport - Kőrös utca 35.

- teljes faljavítás, festés

Németh iskola - Német utca 14.

- gazdasági bejárat, folyosó és lépcsőház festése NÉBIH jegyzőkönyv alapján

EGYÉB, ÖNKORMÁNYZATI FELADAT ELLÁTÁST SZOLGÁLÓ ÉPÜLETEKBEN

Teleki téri piac

- A parkoló kidőlt bejárat kapu + kerítés javítása

35

GL

Vh

ÚJ TELEKI TÉRI PIAC ÉS TERMELŐI PIACOK

Az Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok 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 és Termelői Piacok fenntartásáért, üzemeltetéséért a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatósága - Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok divíziója felel.

Az Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok bevételei vonatkozásában 2020. év december 31-ig bruttó 65.815.571 - Ft összeg került realizálásra.

Ezen belül a bérleti díjbevételek teszik ki a legnagyobb arányt, a bérleti díj jellegű bevételek csökkenésének oka az előző évhez képest a belépési díjak, szerződéskötési díjak befizetésének kifutása a 2019-es évben.

Az Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok 2020. évi költségvetésére a legnagyobb hatással a bérleti belépési díjak fizetési ütemezésének lejárata, valamint az őrzés-védelem megbízási díjainak emelkedése volt, valamint a Covid19 járvány miatt a termelői asztalok csökkent bevétele, és az egyes kereskedelmi egységek üzemelésének átmenti szünetelése miatt kiesett rezsi bevételek.

A legnagyobb kiadási tételt az őrzés-védelem költsége jelentette, a külső szerződött partner felé mintegy 14.527.530 Ft-tal, amelynek összege a vagyonvédelem számára előírt kötelező minimális rezsióradíj bevezetése miatt az előző évhez képest is tovább nőtt, valamint a Covid19 járvány miatt bevezetett egészségvédelmi intézkedéseket előíró jogszabályi rendelkezések betartatása miatt (idősávós korlátozások, kötelező egészségügyi maszkviselés) az üzemeltetésnek magasabb létszámban kellett igénybe vennie a szolgáltatást. Mivel a feladatellátást 2020. május 1-től a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. saját munkavállalókkal - a Józsefvárosi Kerületőrség bevonásával - látta el, így a biztonsági szolgálat költségei az év második részében csökkenhettek volna, azonban az azóta is hatályban lévő egészségügyi intézkedést előíró jogszabályi rendelkezések betartatása (kötelező maszkviselés a piacokon) miatt továbbra is az átlagosnál magasabb költségeket generált. A saját munkavállalóval ellátott őrzési tevékenység költségei a kiadások között nem látszanak, mivel az a közszolgáltatási szerződés kompenzációjában érvényesül.

KÜLSŐ SZOLGÁLTATÓK

Az Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok 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 alapesetben 3 fő, a fennmaradó munkanapokon pedig 2 fő látta el az élőerős őrzés-védelmi feladatokat, az objektum éjszakai őrzési feladatait 1 fő vagyónőr látta el. Az előző részben említett -a piacokra vonatkozó- egészségvédelmi intézkedések betartatása miatt azonban magasabb létszámot kellett igénybe vennünk a feladat biztonságos ellátásához, amelynek időtartama a járványhelyzet folyamatos változása miatt megbecsülhetetlen.

Tűz- átjelzési és távfelügyeleti rendszer karbantartása

A 2020. évben a feladatok ellátására szerződött partner felelt az Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok tűz- átjelzési és távfelügyeleti rendszerének üzemben tartásáért, karbantartásáért, a Tűzparipa Kft. a piaccsarnok tűzoltó készülékeinek és tűzvédelmi felszereléseit, tűzgátló ajtóit, tűzoltó vízforrásait és azok tartozékait, vészvilágítását, tűzjelző, gravitációs hő-és füstelvezető rendszere, beépített tűzjelző

rendszere és épületfelügyeleti biztonságtechnikai rendszere karbantartási és javítási munkálatainak elvégzéséért.

A tevékenység ellátása 2020-ban 1.196.213 Ft költséget jelentett.

Rágcsáló és rovarirtás

Kártevő és rovarmentességért szintén külsős cég felel, amely a piac üzemeltetésénél nélkülözhetetlen feladat ellátás. A legtöbb kártevő kívülről kerül be a piac területére, az áru beszállításának alkalmával. A 2020. évben a piacvezetőség két alkalommal /a jogszabályi előírásnak megfelelően előírt félvényenkénti/ kötelezettségének eleget tett, az év második felében további egy alkalommal vált szükségessé a szolgáltatás megrendelése. A rágcsáló- és rovarirtás szükségszerű kiadása 2020-ban: 277.368 Ft.

KAPACITÁS KIHASZNÁLTSÁG

Kereskedelmi egységek

Az Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok Teleki téri csarnoképületében 43 db szolgáltató egység (üzlethelyiség) található, amelyből jelenleg 42 db üzlethelyiség bérbeadott. A kapacitás kihasználása a 2019-es 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 (2020. június 01-től – 2020. szeptember 30-ig) adtuk bérbe ideiglenes kitelepülés, szezonális zöldség-gyümölcs, valamint virág árusítás céljára.

Termelői asztalok (ős- és kistermelői árusítás)

Östermelői asztalokból 18 db áll rendelkezésre, amelynek kihasználtsága az év első három hónapjában teljes kapacitással állt a vásárlók rendelkezésére. A Covid19 járvány beköszöntével azonban több (főként időskorú) östermelőnk szüneteltette tevékenységét, emiatt átmeneti bevétel kiesést kellett elkönyvelnünk. E tekintetben 2020. június hónaptól kezdtünk ismételten teljes kapacitás-kihasználtsággal működni, a nyár végeztével (a járványhelyzet újbóli súlyosbodásával azonban ismételten visszaesett a kihasználtság). Östermelőink, kistermelőink havi, vagy napi díjas konstrukcióban bérelhetik a rendelkezésre álló termelői asztalokat. Éves szinten a termelői asztalok bérbeadásából az előző évhez képest -a fenti okokra tekintettel- kevesebb bevétel származott.

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, östermelők és a piac-vásárlói részére biztosít parkolási lehetőséget, hanem az egyéb parkolóhelyet igénybe vevők számára is.

A 2020. évben a parkoló teljes kapacitás kihasználtsággal működött, azaz 40-45 db gépjármű használta a területet, pusztán szerződéses jogviszony alapján, ezen felül a parkoló szabad kapacitását továbbra is fenn kell tartanunk a piac vásárlói részére. Kizárólag akkor van lehetőségünk új Bérlővel szerződéses jogviszonyt kialakítani, ha valaki részéről felmondásra kerül a bérleti jogviszony.

Fenyőfa árusítás a piac Szerdahelyi utcai parkolójában:

Szintén pozitív hatása a bevételek növelésére, hogy minden év december hónapban sikerül a parkoló területének egy részét bérbe adni fenyőfa árusítás céljára, amely igények már 2020. I. félévében beérkeztek, a terület bérbeadására vonatkozó szerződések már augusztus hónapban megkötésre kerültek, a parkoló mintegy 48 nm-es területe december hónapban ismét bérbeadásra került fenyőfaárusítás céljából.

Reklámfelületek

A 2020. évben a 8 db reklámfelületből 2 db plakáthely (Óriásplakát) került bérbeadásra, társintézmény által használt plakáthely 6 db, teljes kihasználtsággal működött.

A piac bevételeinek növelése és a minél nagyobb számú vásárló, látogató bevonása érdekében a 2020-as évben célul tűztük ki csomagátvételi pont létesítését a piaccsarnok Karácsony Sándor utca felőli oldalán, amelyre vonatkozóan már év elején felvettük a kapcsolatot a nevezett szolgáltatással foglalkozó cégekkel. 2020. decemberében valóra vált ezirányú elképzelésünk, sikerült területbérleti szerződést kötnünk az Alza.hu Kft-vel, a csomagautomata még a 2020-as év végén telepítésre került. A várható éves bevételünket ezzel növelni tudjuk a 2021-es évben.

KÖZSZOLGÁLTATÁSI FELADATOK

A 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 2020. 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,
- Bérllökkel 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, a rezszi- és bérköltségek jelentették.

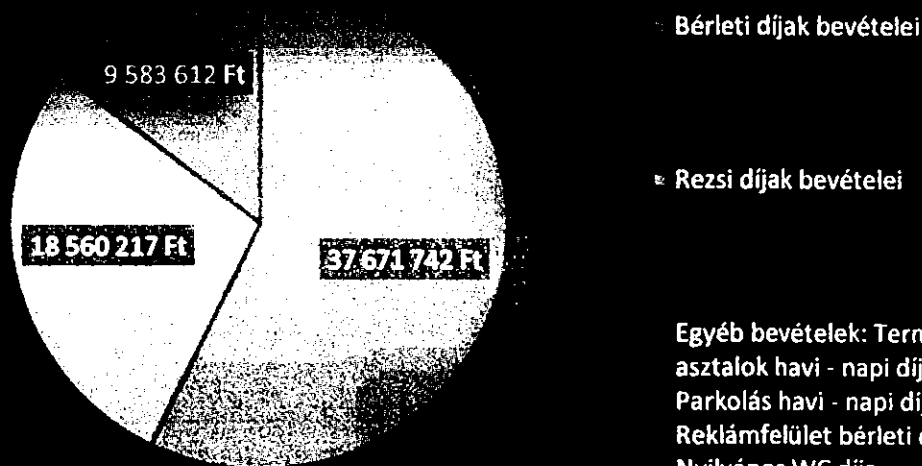
Az Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok 2020. évi bruttó bevételei, összesen bruttó 65 815 571Ft

Bérleti díjak bevételei – 2020. január 1. – december 31.	
Bérleti díjak:	28.110.887 Ft
Belépési díj 30%:	1.371.600 Ft
Belépési díj havi:	2.516.952 Ft
Szerződéskötési díj 30 %:	0 Ft
Szerződéskötési díj havi:	392.546 Ft
Toalett:	1.125.855 Ft
Kipakolás:	2.915.144 Ft
Ideiglenes kipakolás (szezónális):	356.616 Ft
Ideiglenes kipakolás (fenyőfa árusítás):	520.192 Ft
OTP ATM területhasználati díj:	304.800 Ft
Alza.hu Kft. területhasználati díj:	57.150 Ft
Összesen:	37.671.742 Ft

Rezsi díjak bevételei – 2020. január 1. – december 31.	
Villany:	11.942.690 Ft
Víz:	474.333 Ft
Csatorna:	447.821 Ft
Gáz:	2.524.369 Ft
Hulladék:	3.171.004 Ft
Összesen:	18.560.217 Ft

Egyéb bevételek – 2020. január 1. – december 31.	
Termelői asztalok havi díja:	2.404.237 Ft
Termelői asztalok napi díja:	1.284.100 Ft
Nyilvános WC díj:	672.750 Ft
Parkolás (Bérlők, Östermelők):	1.607.655 Ft
Bérparkoltatás:	2.796.870 Ft
Parkolás napi díja:	56.000 Ft
Reklámfelület Bérleti díja (Óriásplakát):	762.000 Ft
Összesen:	9.583.612 Ft

2020 január 1. és december 31. közötti bevételek



Az Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok 2020. évi bruttó kiadásai, összesen bruttó 49 672 858Ft

KÖZMŰ KIADÁSOK	
Elmű:	16.966.250 Ft
Vízművek:	410.373 Ft
Csatorna:	676.607 Ft
NKM: (Főgáz)	3.326.246 Ft
NHKV: (hulladékszállítás)	8.863.787 Ft
Telekom:	104.158 Ft
Összesen:	30.347.421 Ft
NEMZETKÖZI TESTŐR KFT.:(Élőerős őrzés-védelem)	
KERETSZERZŐDÉSBEN SZERZŐDÖTT PARTNEREK	
Intelli Alarm Zrt.: (tűzfelügyeleti átjelzés)	167.386 Ft
Tűzparipa Zrt.: (tűzjelző rendszer, kamerarendszer, beléptető rendszer)	1.028.827 Ft
Higi Hand Kft.: (tisztítószer keretszerződés):	868.425 Ft
Green Office Solution Kft.:(papír-írószer):	85.749 Ft
Guard Control Kft.: (checkyngsystem szolgáltatási díj)	55.806 Ft
Colorspektrum Kft.:	108.440 Ft
Natur Asset Kft.: (hulladékszállítás)	494.919 Ft
Abatox Kft.: (kártévőmentesítés)	277.368 Ft
GreenQuest Kft.: (útszóró só)	18.237 Ft
Gold Delikát Kft.: (téli védőital)	13.024 Ft
Összesen:	3.118.181 Ft
EGYÉB KIADÁSOK	
Takarítógépek javítása	334.374 Ft
Érvill Bt.: (érintésvédelmi szabványosági felülvizsgálat)	675.860 Ft
Szekeres Adrián Csaba ev.: (zsírfogó tisztítás, duguláselhárítás)	218.500 Ft
Holló és Fiai Kft.: (csatorna tisztítás)	252.984 Ft
Hu.Ray Kft.: (fűtési rendszer légtelenítése, újraindítása)	35.560 Ft
Rextra Kereskedelmi Kft.:	109.700 Ft
Hungaro Management Kft.: (kézszárító javítása)	37.783 Ft
Demeter és Buró Kft., N+N szerelvénybolt	14.965 Ft
Összesen:	1.679.726 Ft
Végösszeg:	49.672.858 Ft
Ellátmányból finanszírozott kiadások: JGK: 676.745 Ft	



A fenti költségek nem tartalmazzák a kompenzációval finanszírozott személyi és dologi költségek összegét, amely 2020. évben összesen bruttó 76.527.712-Ft volt (a kompenzáció elszámolásáról szóló, csatolt táblázat szerint).

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 piac bevételeinek növelése és a minél nagyobb számú vásárló, látogató bevonása érdekében a 2021-es évben szeretnénk újabb csomagátvételi pontot létesíteni a piaccsarnok Karácsony Sándor utca felőli oldalán, amelyre vonatkozóan már korábban felvettük a kapcsolatot a Magyar Posta Zrt-vel és a Foxpost Zrt-vel. Ez utóbbi szolgáltató kifejezte szándékát az együttműködésre, a tárgyalások és a tulajdonosi hozzájárulás előkészületei megtörténtek. Reményeink szerint 2021. nyarára válhat valóra ezirányú elképzelésünk.

ÖSSZEFOGLALÓ

A 2020. évben ismételten nagy figyelmet fordítottunk arra, hogy az épület biztonsági és gépészeti berendezéseinek karbantartása maradéktalanul megvalósuljon, bérlőink és vásárlóink maximálisan elégedettek legyenek szolgáltatásainkkal. Ennek érdekében különös figyelmet szenteltünk pl. a parkolónk folyamatos tisztántartására, gyommentesítésére, a csarnok folyamatos tisztántartására, a csatornarendszer, a zsírfogók tisztítására. Időben felvettük a kapcsolatot pl. a fenyőfaárusításra jelentkező bérlőinkkel, akik már a nyár folyamán jelezték a decemberi árusításra vonatkozó igényüket. Ennek következtében sikerült megtartanunk azon plusz bevételeinket, amelyek az elmúlt években bérparkoltatás, fenyőfa árusításból származtak.

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

Az Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok 2020. évi költségvetésére a legnagyobb hatással a kötelező garantált bérminimum, a vagyonvédelemben előírt kötelező minimális rezsióradíj emelkedése, a Covid19 járvány miatti plusz kiadások és a Bérlői belépési díjak fizetési ütemezésének lejárata volt.

Ugyanakkor a 2020-as év első félévében továbbra is a piacvezető látta el a jogi referensi feladatokat, amely korábban külön pozíciót igényelt. Továbbra is a piac referens munkatársai végzik a számlázási feladatokat, amely korábban szintén külön pozíció keretében került ellátásra, ezzel is csökkentve a bérjellegű 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.

67.

67.

Vh

VÁROSÜZEMELTETÉS

A Városüzemeltetési Igazgatóság a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-n belül létrehozott igazgatóságaként működött 2020. év tekintetében is.

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

Az Igazgatóság munkatársainak feladata továbbá a kerület út és utcájának, valamint a játszótereknek, és a kutyafuttatóknak a fenntartása, valamint a közterületekre kihelyezett utcabútorok üzemeltetése, fenntartása és javítása is.

Feladatunk továbbá a kerületben található terek, parkok és út menti zöldfelületek, valamint a fák, fasorok kertészeti szempontú kezelése és fenntartása, valamint az évszakoknak megfelelő többségében élő, egynyári virágok és cserjék ültetése, illetve a kerületben található valamennyi fa ápolása.

Ezen túlmenően feladatunk az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő járdák, utak, illetve terek és parkok szilárd burkolatú felületeinek fenntartása, üzemeltetése, kiemelten az úthibák, és a kátyúk javításának végrehajtása.

Feladatunkat képezi továbbá a 2014. évtől megújult terek, parkok, valamint a játszóterek őrzés-védelmi feladatainak ellátása állandó, valamint visszatérő ellenőrzés keretén belüli végrehajtása. 2020.04.30-án létrehozásra került a kerületőrség állományán belül egy „Objektumvédelmi csoport” és ezzel egyidejűleg az iroda feladatköre kibővült az Új Teleki téri piac őrzésével, valamint a Vagyongazdálkodási iroda ügyfélszolgálati helyeégeiben (Őr utca, Tavaszmező utca, Losonci utca) időszakosan (ügyfélfogadási időben) őrszolgálati feladatokkal.

Az Igazgatóság feladatrendszerét az alábbi irodák látják el:

- Közterületi-Köztisztasági Iroda
- Karbantartó Iroda
- Kertészeti Iroda
- Kerületőrségi Iroda

NATURÁLIÁK BEMUTATÁSA

Az Igazgatóság munkatársainak feladata a kerület **145** út és utcájának, valamint a **14** játszóterének, és a **13** kutyafuttatójának a fenntartása, takarítása, karbantartása, valamint karbantartói tevékenységünk keretében a játszóterekben található összes játszóeszköz, valamint a kerület közterületein található utcabútorok üzemeltetése, fenntartása és javítása.

Ezen felül a kerület kezelésében lévő összesen **133.197 m²-es területű 18 tér, 1 park és 2 köz**, valamint a további **10 út menti** zöld felület, illetve több ezer darab ámpolnás növény és **70 darab virágoszlop** kertészeti szempontú fenntartását, üzemeltetését látjuk el közel **95.277 m²-es** zöld felületen.

Az idei évben elkészült a kerület valamennyi fáját tartalmazó fakataszter, mely a kerület több mint **5000 darab fa** felmérését és a kataszterben való rögzítését tartalmazta.

Józsefváros **zöldfelület állománya 2020. évben összesen 1.700 m²-el növekedett.**

Az őszi faültetés során mindösszesen **111 db** fát, valamint több mint 500 cserjét ültettünk el.

Az idei év első felébe tervezett beruházási költségeink a Coronavirus világjárvány miatt sajnálatos módon nem valósultak meg, így a két darab járdataraktógép vásárlását el kellett halasztani a IV. negyedévre, amikor is 1 db takarítógép beszerzési eljárása megkezdődött. Ennek köszönhetően a járdataraktógép 2021 év első negyedévében már szolgálatba állhat és takaríthatja Józsefváros utcáit, tereit, parkjait. A közWC program keretében megnyitandó 4 db illemhely megnyitására nem került sor. Ugyanakkor beüzemelésre került 8 db mobil toalett, melyet a későbbiekben lecsökkentettünk 5 db-ra, melynek a fertőtlenítését és a napi feltöltését is Igazgatóságunk hajtotta végre.

EREDMÉNYEK BEMUTATÁSA

Titkársági tevékenységek:

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

Az alábbi táblázatban lehet látni, hogy a Városüzemeltetési igazgatóság 2020. évben honnan és hány bejelentést kapott:

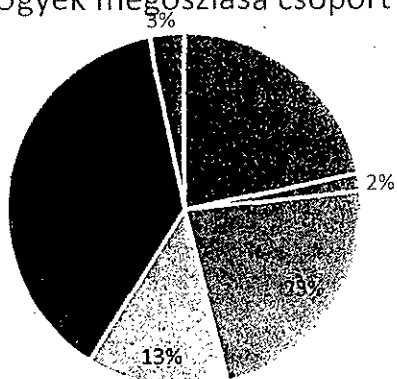
Beérkezés csatornája		%
Józsefvárosi applikáció	247 db	43%
járókelők.hu	170 db	30%
e-mail	54 db	9%
önkormányzat	34 db	6%
saját észlelés	29 db	5%
vargo.hu	14 db	2%
Lakossági bejelentés (személyes/telefonos)	22 db	4%
Összesen:	570 db	100%



A beérkezett ügyek megoszlása szerint az alábbiak voltak:

Ügyek megoszlása szerint		
1. Karbantartás - kátyú	124 db	21%
2. Karbantartás - játszótér	9 db	2%
3. Karbantartás - egyéb	130 db	23%
4. Kertészet	73 db	13%
5. Köztisztaság	216 db	38%
6. Egyéb	18 db	3%
Összesen:	570 db	100%

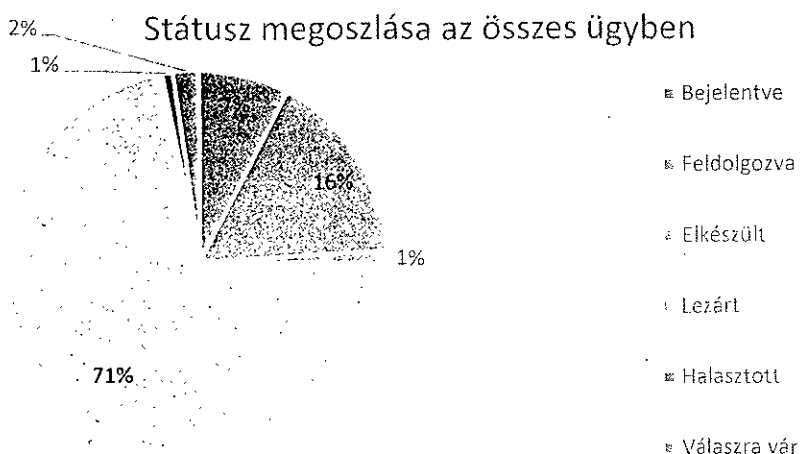
Ügyek megoszlása csoport szerint



- 1. Karbantartás - kátyú
- 2. Karbantartás - játszótér
- 3. Karbantartás - egyéb
- 4. Kertészet
- 5. Köztisztaság
- 6. Egyéb

A beérkezett panaszok, bejelentések megoszlása státusza szerint:

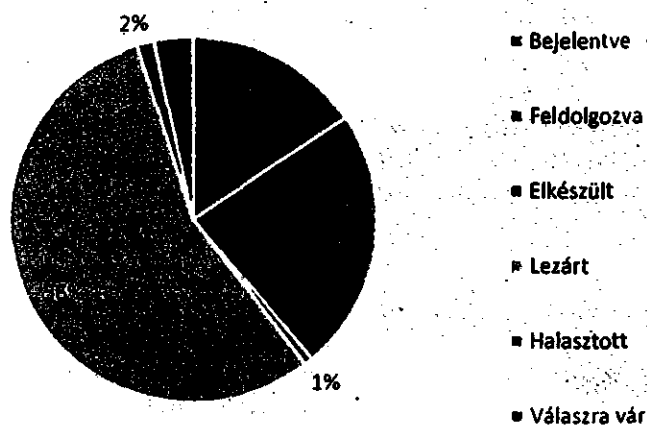
Státusz megoszlása az összes ügyben					
Bejelentve	Feldolgozva	Elkészült	Lezárt	Halasztott	Válaszra vár
7%	16%	1%	71%	1%	2%
42 db	91 db	6 db	396 db	5 db	12 db



Az alábbiakban megnézhetjük a bejelentett ügyeket részletezve is:

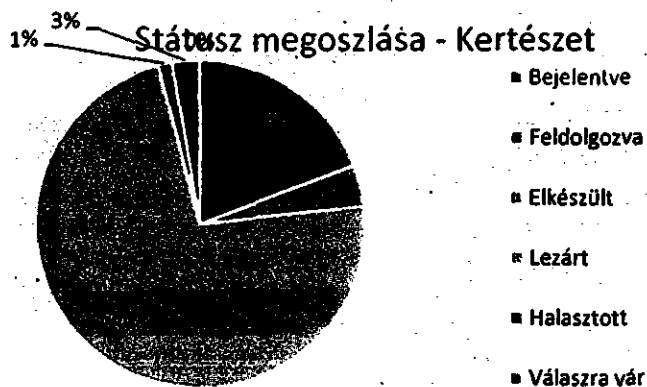
Státusz megoszlása: Karbantartás					
Bejelentve	Feldolgozva	Elkészült	Lezárt	Halasztott	Válaszra vár
16%	23%	1%	56%	2%	3%
41 db	61 db	2 db	146 db	4 db	9 db

Státusz megoszlása - Karbantartás



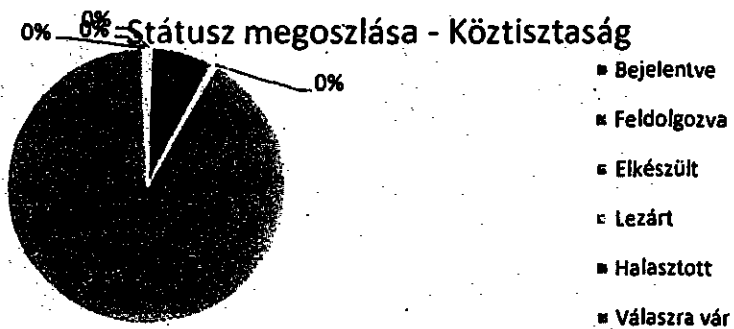
Státusz megoszlása - Kertészet

Bejelentve	Feldolgozva	Elkészült	Lezárt	Halasztott	Válaszra vár
0%	19%	4%	73%	1%	3%
0 db	14 db	3 db	53 db	1 db	2 db



Státusz megoszlása - Köztisztaság

Bejelentve	Feldolgozva	Elkészült	Lezárt	Halasztott	Válaszra vár
0%	7%	0%	91%	0%	0%
1 db	16 db	1 db	183 db	0 db	1 db



Köztisztasági feladatok részletes értékelése:

Az idei évben is feladatunk volt az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő közterületek (terek, parkok, utak és járdák stb.) köztisztasági szempontú fenntartása, a közterületeken illegálisan elhelyezett hulladékok összegyűjtése, elszállítása a JGK Zrt. telephelyére, valamint a közterületeken kihelyezett **kb. 800 darab** szeméthyűjtő és kutyapiszok gyűjtő edények rendszeres ürítése. Ezen kívül, az év elején az időjárástól függően eseti jelleggel elvégeztük, ezen közterületek hó- eltakarítási, és síkosságmentesítését a téli időszakra készített ütemtervünk alapján.

A fentiekben meghatározott feladatokat, 2020. januárjában **45 fő** határozatlan idejű, és **12 fő** egyszerűsített munkaviszonyú (alkalmi) munkavállalóval, napi rendszerességgel 06.00-tól 14.00-ig, illetve 12.00-tól 20.00-ig tartó napszakokban láttuk el. Ez mellett, hétvégén szombaton **10 fő**, vasárnap **15 fő**s létszámmal a frekvenciát közterületeken történő, ismétlődő takarításokról is gondoskodtunk.

Ezen felül, a kézi takarítói létszámunk kiegészítése, illetve a meghatározott kézi takarítási feladatok maradéktalan elvégzése továbbra is külső szolgáltató bevonásával valósult meg. A szolgáltatótól megrendelt feladatok, az általunk meghatározott **3 kerület** (VIII., IX., X.) közterületein összegyűjtött, valamint köztéri szemetesekből leürített hulladékok elszállítását foglalta magába.

A folyamatos közterületi kézi takarítást végző emberi erőforrás biztosításán túl, az idei évben is kiemelt fontosságú volt, a rendelkezésünkre álló **4 darab** önjáró takarítógép maradéktalan kihasználása, illetve további multifunkcionális takarítógépek, és adapterek beszerzése. Ezzel összefüggésben, a városüzemeltetési igazgatóság további **1 darab** Nilfisk önjáró takarítógépre csatlakozható hómaró adapter megvásárlását valósította meg, valamint **1 darab** Green Machine 636HS típusú takarítógép beszerzését kezdte meg.

Ezen feladatkörben a Városüzemeltetési Igazgatóság folyamatosan – különösen a járványhelyzet idején - fokozott hangsúlyt fektet a közterületek takarítására, fertőtlenítésére. Ezt a tény erősíti meg az, hogy a munkavállalóink kézi erővel a hét összes napján takarítják, fertőtlenítik a közterületeinket, a járdaszakaszokat, az utcabútorokat, melyen felül a járvány következményeinek enyhítésére az összes gépi erőnket is bevetjük. A járványveszély ideje alatt a fertőtlenítő tevékenységet **2 db** önjáró takarítógép nagynyomású mosó adapterrel és **2 db** tehergépjárműre szerelt nagynyomású mosó berendezéssel napi rendszerességgel két műszakban hajtottuk végre. A Józsefváros tulajdonában lévő közterületek fertőtlenítésén túl kiemelt figyelmet fordítottunk a bölcsődék, óvodák és iskolák előtti járdaszakaszok, valamint a gyógyszertárak, élelmiszerboltok, piacok, idősotthonok, és hajléktalanszállók előtti járdaszakaszok fertőtlenítésére is. A gépi takarítás, fertőtlenítési tevékenységén túl a kézi takarítás rendszeressége a korábban megszokottak szerint történt, ami azt jelenti, hogy munkatársaink Józsefváros valamennyi útszakaszait, a tereket és a parkokat is rendszeresen takarítják, illetve ürítik a közterületi szemetes edényeket is. Ez azt jelenti, hogy munkatársaink heti rendszerességgel továbbra is ellátják a takarítási és hulladékgyűjtő edények ürítési feladatait is.

A COVID-19 járvány ideje alatt a változásokhoz a Városüzemeltetési Igazgatóságnak is alkalmazkodnia kellett. A járványhelyzet és a vele járó gazdasági válság fokozottan befolyásolta a 2020-as év teljesítményét is. A járványveszély okozta bizonytalanság ellenére is folyamatosan valamennyi iroda működése zavartalan volt, ezzel is biztosítottuk Józsefváros biztonságát. Mindent megteszünk a kollégáink védelméért, keményen dolgozunk annak érdekében is, hogy a kerület még ezen szélsőséges körülmények között is működőképes maradjon. Elkötelezett kollégáinknak köszönhetően képesek voltunk megfelelni a veszélyhelyzet adta nehéz körülményeknek. A napi szintű feladatok megfeszített ellátásával biztosítottuk Józsefváros lakosságának a tiszta és fertőzésmentes út és járdaszakaszokat, utcabútorokat.

A fertőtlenítési takarítási tevékenységünket egy magyar gyártmányú probiotikus készítménnyel hajtjuk végre, ami sem emberre, sem állatra nem veszélyes, azaz teljes mértékben környezetbarát.

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

A takarítási tevékenységeink vonatkozásában, a közterületekről **beszállított hulladék mennyisége havonta 450 – 550 m³** között ingadozott, aminek a **közel ¼-ét** a közterületekre illegálisan kirakott szemét és hulladék (bútorok, szitt, papír stb.) mennyisége tette ki. 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. Az utóbbi megelőzésében, megszüntetésében, illetve a szabálysértő magatartást tanúsító elkövetőkkel szemben, továbbra is hatékonyan együttműködtünk a Közterület-felügyelet munkatársaival. Az év folyamán a Józsefváros közterületeiről mindösszesen **6020 db** használt tűt szedtünk össze, melyet a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központtal kötött szerződés alapján megsemmisítettek.

Az alapfeladataink ellátása mellett, a 2020. március közepén kialakult járványveszély miatt, kiemelt célkitűzésként került meghatározásra a közterületek folyamatos takarítása, és fertőtlenítése.

A járvány elleni hatékony védekezés megszervezését munkaerő átcsoportosítással, illetve további munkavállalók felvételével kívántuk elérni. Ennek a megvalósítását, végérvényesen 2020. április végén sikerült kivitelezni. Így a rendelkezésünkre álló eszközök függvényében, folyamatosan kétféle szakos rendre állítottuk a fertőtlenítést végző takarítógépkezelőket, valamint a teherautóra szerelhető nagynyomású berendezést kezelő személyzet létszámát, így járvány idején délelőtt, és délután is 2 darab nagynyomású adapteres takarítógép, illetve 2 darab teherautóra szerelt nagynyomású berendezés mosta Józsefváros közterületeit.

A fertőtlenítést koordináló ütemtervet elsődlegesen saját illetékességi feladatunkra, illetve a közintézményekre igazítottuk (bölcsőde, óvoda, iskola). Ezt követően, a folyamatában bekövetkező szigorításokat figyelemmel kísérve változtattunk az útvonalon, míg a meghatározott feladatunkon túl beépítésre került a forgalmas élelmiszerboltok, gyógyszertárak és posták, valamint az idősothtonok és hajléktalan szállók is.

Ezen felül, a területben kihelyezett 8 darab mobil WC, és 2 darab automata WC üzemeltetési, és fertőtlenítési feladatait is napi rendszerességgel elláttuk. (WC papír, kéztörölő papír, és útmutató kihelyezés, fertőtlenítés, kézmosó feltöltés)

A fertőtlenítésben egy olyan speciális környezetbarát bio- folyadékot is alkalmaztunk, amit a burkolt felületre fújva lebontotta az állati és emberi eredetű szennyeződések maradványait, illetve semlegesítette az azt kísérő kellemetlen szaghatásokat.

A járványveszély nem csak a védekezésben, hanem a költségvetésünkben is érzékelhetővé vált. Ezáltal a városüzemeltetésnek is átkellett szerveznie, illetve optimalizálnia kellett a kiadásait.

Így született meg az a döntés, hogy a külső szolgáltatótól eddig megrendelt 3 darab kerületrész takarítását 1-re redukáltuk.

A kieső két választókerület takarítását elsősorban a vészhelyzet idején megszűnt kerületi parkolásban felszabadult parkolóőri munkaerővel, az alkalmi munkavállalói létszám keretének a bővítésével, illetve a szabad pozícióink feltöltésével kívántuk elérni, így a 2020. májusi létszámunk az alábbiakra gyarapodott.

Határozatlan idejű munkavállaló:	53 fő (56 státusz)
Parkolóőr:	6 fő
Alkalmi munkavállaló:	20 fő
Összesen:	<u>79 fő</u>

A fenti létszámbővítés teljes mértékben lefedte az átvett kerületrészek takarítását, és több szabad kapacitást eredményezett a más irányú feladatok elvégzéséhez. Ilyen volt például a heti szintű koprodukciós tér takarítások is, amit a kertészeti, illetve a karbantartói irodával közösen hajtottuk végre az összes kerületi tulajdonú tér, maradéktalan rendbetételével.

Későbbiekben, a járványveszély enyhülésével felszabadult kapacitásunkat más irányú feladatokban is hasznosítottuk, mint például a kutyafuttatók fertőtlenítése, aminek végrehajtásának a hiánya a nyári melegben felerősödő metán gázok, és más szerves vegyületek bűzhatásai miatt kiemelt fontosságú feladatnak bizonyul.

Az év vége felé, a létszámunkat 83 főre sikerült növelnünk, aminek az eredményeképp 2020. november végére teljesen átvettük a külső szolgáltatótól takarított területeket. (Az ezzel összefüggő megtakarítás is szignifikáns, mivel az újonnan felvett, és átvett munkavállalók bérköltségét teljes mértékben fedezte.)

62

73.

Vh

Az alkalmi munkavállalók közel 20 fős létszámát, 25 főre bővítettük, a napi létszámot pedig a törvényben meghatározott havonta ledolgozandó 15 munkanap függvényében, átlagban napi 17-19 főre optimalizáltuk. A létszámbővítés mellett, megtartottuk a két műszakos rendet is, amivel a járdataraktógépek, teherautók hatékonyságát, és reakcióképességét is megdupláztuk.

A legnagyobb kapacitásunk idén is a belső területek frekvenciált részeinek a takarításában merült ki, amit a visszavett területek tekintetében átlagban 40 fővel tudtunk kivitelezni. Ezen létszámbeli teljesítőképességünk mellett összesen napi 4 fő délutános kézi takarítót tudtunk biztosítani, a kerület külső részeinek lefedésére, mint pl. Százados úti lakótelep, Tisztviselő telep.

"A nagy terület takarítás" akcióban (2020. 08. 31.) a Városüzemeltetési igazgatóság tevékenyen vett részt (biztosítottuk a lakosság részére a kesztyűket, a zsákokat; Minden pontra egy fő segítő személyzetet, Kiállítottuk a lakosság részére a takarító gépeinket, melyeket meg lehetett nézni).

Összességében, a 2020. évre meghatározott célokat, fejlesztéseket a járványveszély részben felülírta, ennek ellenére a Közterületi- Köztisztasági Irodának tovább sikerült növelnie a létszámát, és a hatékonyságát, amivel teljesen függetlenítette a munkaszervezési folyamatait a külső alvállalkozótól.

Közterületi karbantartói tevékenység:

A karbantartói iroda munkatársai tevékenységükkel 2020. évben is biztosították a játszótérek telepített játszóeszközök, a közterületi utcabútorok és műtárgyak, a kerület parkjaiban és kutyafuttatóiban jellemző vízvételi lehetőségek, továbbá a kerületi tulajdonú utak és járdák burkolati hibáinak, javítását és fenntartását.

Az út és járdahibák (kátyúmentesítés) tekintetében a Városüzemeltetési Igazgatóság munkatársai 2020. évben **112 darab** kátyút javítottak közel **158 m²**-es út-és járdafelületen, melyhez több mint **21 tonna** (20,5 tonna hengerelhető meleg, ill. 1 tonna hideg) aszfaltot használtak fel.

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

- térkő javítás: 4 alkalommal (Futó u., Vajdahunyad u., Reviczky és a Mária u.)
- kockakő javítás: 3 alkalommal (Szeszgyár u., Nagyfuvaros u.)
- járdajavítás: 2 alkalommal (Strázsa u., Dobozi u.)
- Futó utca teljes besöprése
- Kerékpártámaszok kihelyezése (Kálvária tér, Bródy S. u.)
- Játszóterei eszközök folyamatos javítása cseréje,
- A kihelyezett zászlórudak javítása a zászlók folyamatos cseréje,
- A kutyafuttatók kerítéseinek javítása, illetve a megrongált elemek cseréje,
- A megrongált, elhasználódott közterületi szemetes edények javítása, cseréje

A terek, parkok, illetve játszótérek és kutyafuttatókon kiépített vízvételi lehetőség tekintetében 2020. értékelte időszakában már csak **3 esetben** vált szükségessé ezen vízcsapok teljes cseréje vagy részleges javítása, tekintettel arra, hogy a tavalyi év végén valamennyi ilyen jellegű csap a téliesítés végrehajtása során leszerelésre kerültek. A fenti javításokra elsősorban a felszerelést követő rongálások miatt volt szükség.

A Józsefvárosi klímavédelmi intézkedési tervben meghatározott 3 új párapaput telepítettünk az alábbi tereken: Bláthy park, Golgota tér, Horváth M. tér. A téliesítés feladatai közé tartozott valamennyi párapaput (az újonnan kihelyezettekkel együtt 9 db) leszerelése is. A korábban elkészült 6 párapaput az alábbi helyeken található: Mátyás tér; Teleki tér; Kálvária tér; Losonci tér; Gutenberg tér; Tisztes u. Egészségünk védelme érdekében az Önkormányzat vezetésével együttműködve az általunk fenntartott játszótérek és fitnessparkot a járványügyi okok miatt 2020. március 17.-én átmenetileg lezártuk. Erről tájékoztató táblákat helyeztünk ki az érintett játszótérekre. A lezárást követően azonnali hatállyal megkezdtük valamennyi játszóeszköz fertőtlenítését. A fertőtlenítést a továbbiakban heti rendszerességgel hajtottuk végre, melyet a megnyitást követően is heti rendszerességgel folytattunk. A bezárást kihasználva felülvizsgáltattuk valamennyi általunk fenntartott játszóeszközt (130 db). Az utóbbi évek rongálásai, illetve az eltelt idő miatt sajnos több játszóeszközt (összesen 9 db) el kellett bontanunk, mert már nem feleltek meg a szabvány szerinti előírásoknak. Sajnos a vírusveszély miatti költségcsökkentések miatt csupán 1 játszóeszközt sikerült pótolnunk. A játszótérekre korábban

telepített játszóeszközök eseti javításai is az iroda munkatársainak tevékenységén belül valósultak meg, mely munkavégzéssel **18 eszköz esetében** vált szükségessé játékok (hinta, csúszda, homokozó, rugós játékok stb.) javítása.

Kerületőri/térgondnoki tevékenység:

A kerületőrség rendeltetése, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát, anyagi javait, ügyfeleit - a szolgálati utasítás végrehajtásával – megvédje, a működés zavartalanságát biztosítsa, a rendkívüli események bekövetkezésekor pedig a helyszín biztosítását és az előírt feladatok végrehajtását megvalósítsa. A kerületőrök első és legfontosabb feladata, hogy **személyes jelenlétével** akadályozza meg a jogsértéseket és a bűncselekményeket ezáltal is fokozza a lakosság biztonságérzetét. Biztosítsa, hogy a rá bízott tereken és parkokban a lakosság mindenféle zaklatás nélkül tudjon a friss levegőn sétálni, tartózkodni, pihenni. A Városüzemeltetési igazgatóság egyéb irodáival együttműködve biztosítja számukra a megfelelő pihenés lehetőségét, hogy akár a padokon leülve élvezhessék a tér adta lehetőségeket. Ezzel egyidőben további feladatuk, hogy akadályozzák meg, hogy a téren tartózkodókat, a pihenni vágyókat bármilyen módon zaklassák. A kerületőrség a 24/12 órás állandó jelenléttel biztosítja a terek környezetében élők biztonságát ezzel is fokozzák a biztonságérzetüket. Folyamatosan kapcsolatot tartanak a lakossággal, segítséget nyújtanak részükre. Amelyik téren játszótér is található, ott külön feladatukat képezi a játszótér biztonságának felügyelete, a játszóeszközök megóvása, a rendeltetésszerű használat ellenőrzése. Biztosítják az ide érkező szülők és gyermekek biztonságos és zavartalan kikapcsolódását. A fenti feladatok évek óta tartó maradéktalan ellátásával a 2004. óta folyamatosan felújított terek, parkok, játszóterek állagának megóvása sikeresnek mondható. Mióta a kerületőrség működik, sokkal kevesebb zaklatás és egyéb nem odaillő tevékenységek vannak ezeken a tereken. Az állandó jelenlétnek köszönhetően a terekről kiszorultak a kábítószer használók, megszűnt a pihenni vágyók zaklatása, a gyerekek és szüleik nyugodtabb körülmények között és biztonságban élvezhetik a játszóterek adta lehetőségeket. A jelenlétükkel a játszótéri eszközök igen drága javítási költségeit lecsökkentették. Jelenleg a Városüzemeltetési igazgatóság költségvetésébe a játszóeszközök javítására, esetleges cseréjére minimális összeg szerepel tekintettel arra, hogy a játszótereken állandó őrzés található!

A kerületőrség a fenti feladatokat az alábbiak szerint látták el 2020. évben:

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

12 órás időszakban a nappalos őrzés a II. János Pál pápa téren, Molnár Ferenc téren, Fűvészkert játszótéren láttak el szolgálatot, valamint egy járőrszolgálat 2 fővel, ami az alábbi terek időszakos visszatérő ellenőrzését végezte: Gutenberg tér, Lőrinc pap tér, Mikszáth tér, Brunszvik Júlia tér, Leonardo köz játszótér, Német utcai játszótér, Tolnai Lajos utcai pihenőpark és az Aurora utcai Nagy ho-ho-ho- horgász játszótér.

2020.04.30-án létrehozásra került a kerületőrség állományán belül egy „Objektumvédelmi csoport” és ezzel egyidejűleg az iroda feladatköre kibővült az Új Teleki téri piac őrzésével, valamint a Vagyongazdálkodási iroda ügyfélszolgálati helyeiseiben (Őr utca, Tavaszmező utca, Losonci utca) időszakosan (ügyfélfogadási időben) őrszolgálati feladatokkal.

A Koronavírus világjárvány enyhítése miatt bevezetett a kijárási korlátozás alkalmával a járőrszolgálat és a Molnár Ferenc tér őrzési idejét megváltoztattuk. Molnár Ferenc tér szolgálati ideje 08.00-20.00-ig a járőr szolgálati ideje 09.00-21.00-ra változott.

A parkolás ingyenessé tétele miatt a JGK Zrt. Parkolási igazgatóság vagyonőri igazolvánnyal rendelkező két munkatársát a parkolás visszaállításáig az objektumvédelmi csoportban foglalkoztatjuk. A tereken lévő őrbódék fertőtlenítése folyamatosan történik heti két alkalommal, a takarítása napi szintű.

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

- téli időszakban az állandóan őrzött tereken a síkosság mentesítés

- Kutyapiszok összeszedéséhez szükséges műanyag zacskók kihelyezése a kutyafuttatókba, valamint szükség esetén annak osztása azon lakosok részére, akik „véletlenül” otthon felejtették a kutyapiszok gyűjtő zacskójukat.
- állandóan őrzött tereken a darabos szemét összeszedése
- kertészeti munkákban való közreműködés (fünyírás, öntözés stb.)
- 2020 májusában kihelyezett „YOO” wc-k időszakos ellenőrzése, felügyelete a Horváth Mihály téren, a Kálvária téren, valamint a Golgota téren

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

1. Rendőri intézkedés kérése a 2020-as évben 4 esetben történt:
 - a Teleki téren kutyatámadás miatt,
 - a Mátyás téren két esetben a mentő kihívását követően történt rendőri intézkedés
 - a Kálvária téren csoportosulás miatt volt szükség rendőri intézkedésre november 01-én.
2. Mentő intézkedését kértük 4 esetben.
 - a Mátyás téren egy magatehetetlen állampolgár miatt amit aztán rendőri intézkedés kísért,
 - a Horváth Mihály téren
 - az új Teleki téri piac bejárata előtt.
3. Közterület-felügyelet ügyosztály munkatársaitól kért segítség a legtöbb esetben a közterületen lévő alkoholfogyasztás miatt, valamint a kutyasétáltatás szabályainak megszegése miatt történt.

Kertészeti tevékenység:

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

A kertészeti iroda létszáma 5 fő plusz egy gépjárművezető és az irodavezető. Az ingyenes parkolás idejére 1 fő segítséget kaptunk a parkolási igazgatóságtól.

A kertészeti iroda kezelésében elsődlegesen tartozó zöldfelületek

Zöldfelület	Méret	Mértékegység	Szükséges alap munkák
gyepfelület	72 000	m ²	10-14 napos fünyírás, 14-16 alkalommal
cserje	15 300	m ²	tavaszi első metszés, takarítás, havi sövénynyírás, keletkezett zöldhulladék elszállítása, öntözés, növényvédelem, kapálás
talajtakaró	2 580	m ²	
sövény	2 540	m ²	
évelő	3 500	m ²	tavaszi visszavágás, gyomlálás, elvirágzott részek metszése
virágágyás	900	m ²	kétnyáriak kiszedése, egynyáriak ültetése, rendszeres öntözés és gyomlálás, egynyáriak kiszedése, kétnyáriak ültetése
örökzöld	200	m ²	metszés, gyomlálás
virágoszlop	70	db	kétnyári kiszedés, egynyári beültetés, rendszeres öntözés,

			tápoldatozás, egynyáriak kiszedése
fa	4 000	db	gallyazás, ifjítás, ürszelvényezés
fiatal fa	700	db	öntözés, metszés, kapálás
planténer	150	db	gyomlálás, öntözés

Alapfeladataink az alábbiak:

A gyepfelületből 46.000 m²-t a kertészeti iroda saját dolgozói tartanak fenn, a többit külső vállalkozó végzi. Veszélyhelyzet okozta takarékoság miatt idén több mint 10.000 m² gyepfelület gondozását vettük vissza a külső vállalkozótól és végeztük el a saját kertészeinkkel. A fűvet 14-16 alkalommal nyírtuk, igénytől függően.

Az év elején tapasztalható rendkívül száraz időjárás miatt az öntözési munkákat a szokottnál egy hónappal hamarabb, már áprilisban el kellett kezdeni. Az öntözési munkákat október elejéig folyamatosan végeztük. A virágoszlopokat heti 2-3 alkalommal öntöztük az öntözőrendszerrel nem ellátott virágágyásokat pedig kétnaponta. A fiatal fákat az időjárásnak megfelelő gyakorisággal, összesen 22 alkalommal öntöztük, a palnténereket 29 alkalommal.

Tavaly több mint 600 m³ zöldhulladékot szállítottunk el komposzttelepre. Az év végére több mint 400 fa gallyazása megtörtént, nagyrészt kosaras vagy alpin technikával. A fiatal, 5 éven belül ültetett fákat összesen négy alkalommal megkapáltuk, kitányéroztattuk. A fiatal fák sérült támrendszereit kicseréltük.

A JGK kezelésébe tartozó összes öntözőrendszer (22 darab, 2 köröstől 50 körösig terjedő méretű, napi 1 köbméter kijuttatástól a 30 köbméterig) karbantartását és javítását elvégeztük, a rendszereket minimum 2 hetente az időjáráshoz állítottuk. Elkészült a Szigony utcai parkoló öntözőberendezése is és közel 1.200 növény beültetéséről gondoskodtunk. 900 m² virágágyás és 70 db virágoszlop kétnyári növényeinek leürítését, előkészítését és egynyárral való beültetését elvégeztük.

A Bláthy parkot átvettük. Ezzel 17 db fiatal fa, 274 m² (1143 db) cserje, 137 m² (1375 db) évelő és több mint 1.000 m² gyepfelület, valamint a teljes automata öntözőrendszer fenntartását vettük át. A Tolnai u. 23. szám alatti közösségi kert átminősítésre került pihenőparkká. A pihenőkert megnyitására 2020. szeptember hónapban került sor. Tolnai pihenőpark 606 m² zöldfelülettel és 9 db fával rendelkezik. A Kálvária téren egy 400 m²-es pihenőparkot alakítottunk ki a korábbi cserjés gazos területen. A parkban automata öntözőrendszert alakítottunk ki, a területet füvesítettük és a kutya-futtató és a járda közötti szakaszt cserjékkel ültettük be. Ezzel együtt közel 500 db cserjét és évelő növényt ültettünk el ezen területre. A fent felsorolt módosításokkal **összesen 1.700 m² zöldfelülettel növekedett a terület állománya.**

A virágágyásokba tavasszal 19.000 db egynyári növényt ültettünk. A virágágyásokban és a virágoszlopokban az elpusztult vagy eltulajdonított növényeket folyamatosan, a lehetőségeink szerint pótoltuk. A kezelésünk alatt álló területeken a cserjéket, talajtakarókat és sövényeket tavasszal formára alakítottuk, majd szükség szerint havonta-kéthavonta nyírtuk a terek átláthatósága, rendezettsége érdekében. A cserjéket és sövényeket 3-4 alkalommal kapáltuk. Az évelők tavaszi visszavágása mindenütt megtörtént. Az évelő ágyásokat szükség szerint 3-5 alkalommal gyomláltuk. A terület gyepfelületeit 14-16 alkalommal lenyírtuk és ahol szükséges volt a tápanyag-utánpótlást is elvégeztük. A sétányokon és járdáknál a fák ürszelvényezését folyamatosan végeztük, ezzel biztosítva az esti világítás, a parkolás és a gyalogos forgalom zavartalanágát. A gyöngykvics felületek gyomtalanítását mindenütt legalább egyszer elvégeztük. A Tolnai közösségi kert megnyitása új feladatként jelentkezett, tekintettel arra, hogy a pihenőpark teljes takarítása és rendbehozatala, valamint fenntartása, ide érte az őszi lomb gyűjtését is a Városüzemeltetési igazgatóság feladatkörébe tartozik.

Ősszel kiürítettük a virágoszlopokat, a virágágyások kiürítését, előkészítését és beültetését elvégeztük. A virágágyásokba közel 30 000 árvácskát és 15 000 évelő hagymást (többségében tulipánt) ültettünk. Az őszi faültetés során 111 db fát ültettünk, melyből 6 db nagyobb méretű 30/35-ös törzs körméretű. A nagyméretű fák közül kettő emlékfá volt, melyet protokolláris keretek között ültettünk el. A Muzsikusz cigányok terén és a Molnár Ferenc téren. Az extenzív sziget beültetésre került az Orczy-Diószegi utcák által határolt területen (60 m²)

A Népszínház utcába kihelyezettünk 16 db új planténert, melyekbe 68 db évelő növényt és 4 db fácskát ültettünk.

Az idei év legfontosabb feladatai közé tartozott a rég várt kerület fakataszter elkészítése, mely ez év decemberében elkészült. A kataszterben több mint 5.000 db fa adatai szerepelnek. Ezzel teljes, szakmailag korrekt képet kaptunk a kerület aktuális faállományának számáról és állapotáról, ezzel megteremtve a tudatos és szakszerű fasori rekonstrukció lehetőségét.

Az őszi lomb felszedése és elszállítása a köztisztasági irodával együttműködve elkezdődött és mindenütt legalább egyszer megtörtént. Ez a munka még jelenleg is zajlik.

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

Segítséget nyújtottunk a járvány idején az önkormányzati házak fertőtlenítésében és a közWC-k heti egyszeri víz feltöltésében, valamint a játszóterek játszóeszközeinek fertőtlenítésében is. A térfelügyelő kamerák képét zavaró fák metszését is elvégeztük, ami jelenleg is folyamatban van.

ÉRTÉKELÉS ÉS JÖVŐBENI TERVEK

A Városüzemeltetési Igazgatóság igazgatóságunk a tervezett feladatok, 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. Az igazgatóság a hatékonyságot a közterületi, köztisztasági, karbantartási és kertészeti feladatok tekintetében is tovább tudta növelni.

Az Igazgatóságunk 2020. évi kiemelt feladatai közé tartozott a kerület köztisztasági színvonalának stabilitása, valamint a kézi és gépi takarítási lehetőségek még hatékonyabb kihasználásával a fokozása. Ennek érdekében a korábban megvásárolt 4 darab, nagy értékű takarítógép még tudatosabb, célirányosabb üzemeltetésével a takarítandó felületek növelését tudtuk elérni. Mindemellett, legfőbbképp a járványveszély időszakában kiemelt figyelmet fordítottunk a nagynyomású adapterrel ellátott takarítógépek hatékonyságának növelésére, egy olyan speciális környezetbarát bio- folyadék alkalmazásával, amely az út-és járdafelületekre, illetve kutyafuttatók talajára fújva lebontja a burkolt felületeken lévő állati és emberi eredetű szennyeződések maradványait.

A Városüzemeltetési tevékenység feladatellátásának maradéktalan teljesítése érdekében a kertészeti tevékenységen belül a parkfenntartás, fák és fasorok, illetve útmenti zöldfelületek kezelése végrehajtásában került sor a ZÖFE Zrt. igénybevételére. Ebben a közreműködésben valósult meg a kerületben található fák-és fasorok fenntartása, növényvédelme, szükséges gallyazásuk vagy a kiszáradt fák kivágásai is. 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. A Koronavírus veszélyhelyzet idején a költségek csökkentése érdekében az első hullám alatt 2 választási körzet (9. és 10.), majd a második hullám alatt a harmadik körzet takarítási tevékenysége is visszavételre került, melyet saját munkavállalóinkkal, illetve a parkolástól átcsoportosított munkavállalókkal oldottunk meg.

A klímavészhelyzet csökkentése érdekében bevonásra került egy zöldhulladék szállító cég, aki a kerületben keletkező közterületi zöldhulladékot igazoltan komposzttelepre szállítja, melyet tanúsítvány kiállításával igazol.

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 játszótereken található összes játszóeszköz felülvizsgálatát és minősítését elvégeztük, a felmérés eredményeképpen nem megfelelő minőségű játszóeszközöket elbontottuk a részben megfelelő minőségű eszközöket pedig megjavítottuk.

A Köztisztasági iroda létszámának 2021. évi emelésével a délutános műszak hatékonyságát tudjuk majd növelni a jelenlegi létszám hathatós emelésével. A létszámemelés remélhetőleg érdemi változást fog hozni a délutános műszak hatékony takarításában. Ennek a célnak az eléréséhez nagyban hozzá

72

78.

Vh

fog járulni az új takarítógép rendszerbe állítása, mely alapján időszakosan 5 takarítógép fogja takarítani Józsefváros utcáit, a tereket és parkokat.

A Kertészeti irodára háruló feladatokat a meglévő létszám már nem tudja hatékonyan ellátni, a jelenlegi kapacitás nem elegendő a megfelelő minőségű parkfenntartásra. A létszám és a hozzá tartozó eszközök 2021. évi bővítésével a költségeink csökkentése érdekében lehetőség lesz több feladatot és területet visszavennünk a külső vállalkozótól.

A Covid-19 világjárvány miatti 2021. évi költségvetési hiány kompenzálására elvárt összeg csak jelentős feladatcsökkentéssel és létszámleépítéssel oldható meg. A hiány egy részét a jelenleg nem a kerülethez tartozó játszótér őrzésének átalakításával, valamint a feladatok racionalizálásával és egy-két tér más jellegű őrzésével lehet megoldani. Sajnos ezek a megoldások nem biztosítják ezen terek további folyamatos jelenléttel történő őrzését, viszont a feladatok átdolgozásával és bizonyos változtatásokkal biztosítani tudjuk a terek őrzését. Fentiek értelmében a 2021. évben a kerületőrség létszámát 9 státussal kellett lecsökkenteni. Javasoljuk ugyanakkor, hogy a 2022. évi költségvetés tervezése során kerüljön áttekintésre ezen racionalizálás hatása, és amennyiben az indokolt, úgy a jelenlegi helyzet visszaállításra kerüljön.

Kiemelt feladatok a 2021-as évre

A Városüzemeltetési Igazgatóság 2021. évi kiemelt feladatai közé tartozik a kerület köztisztasági színvonalának stabilitása, valamint a kézi és gépi takarítási lehetőségek kihasználásának hatékonyabb fokozása. Ennek érdekében a korábban megvásárolt 4 darab takarítógép és a 2020. évben beszerzés alatt lévő takarítógép még tudatosabb, célirányosabb üzemeltetésével a takarítandó felületek növelése a cél.

Mindemellett, legfőbbképp a járvány időszaka alatt a 2020. évhez hasonlóan továbbra is folytatni kell a nagynyomású adapterrel ellátott takarítógépek hatékonyság növelését, egy olyan speciális környezetbarát bio-folyadék alkalmazásával, amely az út-és járdafelületekre, illetve kutyafuttatók talajára fújva lebontja a burkolt felületeken lévő állati és emberi eredetű szennyeződések maradványait, valamint fertőtlenítő hatása miatt csökkenti a járványveszélyt.

A közterületeken meglévő szemetes-és kutyapiszok edények felmérési eredményének figyelembevételével folytatni kell a megkezdett hulladékgyűjtők cseréit.

Ezen túlmenően a 2020. évben elkészült átfogó fakataszter alapján elindítjuk a fasori rekonstrukciókat.

A kiemelt parkok, terek őrzését és felügyeletét biztosító kerületőrök/térgondnokok szakmai továbbképzésére irányuló tréningek szervezése. (Kommunikációs tréning, Konfliktuskezelő tréning.)

A szociális munkásokkal való együttműködés erősítése.

A tereken található őrbódék éves karbantartása, megfelelő eszközökkel történő felszerelése.

A kerületi közterületein lévő játszóterek, játszóeszközök és utcabútorok fenntartása, valamint az utak és járdák felületein kialakult hibák (kátyúk) javítása 2021. évben is kiemelt feladatként jelentkezik a közterületi karbantartói dolgozók számára.

A játszótereken található összes játszóeszköz folyamatos ellenőrzése és javítások soron kívüli elvégzése.

Szintén folytatni szükséges a kerületi járdaszakaszok, járdaszegélyek javításának végrehajtását, mely elsősorban külső vállalkozó bevonásának koordinációjával végezhető el a lehető legnagyobb hatékonysággal.

2021. Kiemelt célok továbbá:

- Köztisztasági alkalmazás folyamatos használata.

- A meglévő takarítógépek hatékonyságának fokozásával a kézi munkaerő kiváltás lehetőségének vizsgálata.

- Munkatársak tevékenységének folyamatos teljesítmény értékelése, mely alapján nagyobb hatékonyságot és magasabb színvonalat képviselő humánforrás rotáció alkalmazása a költségvetés lehetőségének figyelembevételével.

- Józsefváros területén a köztisztaság érzésének emelése.

73

79

VH

PARKOLÁS

FELADATELLÁTÁS ÉRTÉKELÉSE, HATÉKONYSÁGA, EREDMÉNYE

A 2020-as 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
- SARS Covid-19 vírus megjelenésével kapcsolatos intézkedések, korlátozások miatt a munkafolyamatok személyi és tárgyi átszervezése
- parkolás vizsgálat, díjtétel emelés miatt
- forgalomtechnikai terv felülvizsgálata (2 évenként)
- Új 100 Ft-os érmékkel kapcsolatos programozás
- Akkumulátor beszerzés a parkoló automatákba
- Vállalkozói szerződésben meghatározott díjak, a SARS Covid-19 vírus miatt elrendelt díjmentes parkolás idejére történő csökkentése.
- Klímaberendezések cseréje az energia-, karbantartási költségek csökkentése miatt.

2020. első két hónapjában (január, február) elmondható, hogy a tavalyi bevételi számokkal lehetett kalkulálni az utólagos elemzések szerint is. Sőt kis mértékben emelkedtek a bevételek, annak ellenére, hogy az év elején még mindig súlyos, 50 % körüli volt a munkaerőhiány a parkoló ellenőrök tekintetében. 2020. március 11-ei időponttal a Kormány korlátozó intézkedéseket vezetett be a Covid-19 vírus megjelenéséve miatt, de a parkolás-üzemeltetés továbbra is működött. A 2020 márciusi hónapban már érzékelhető volt a visszaesés, a 2019-es évhez képest március hónapban 14 %-kal kevesebb bevétel volt.

A Kormány 87/2020. (IV.5) számú rendeletével díjmentessé tette a parkolást Magyarország területén a díjfizető zónákban a veszélyhelyzet idejére. Ebben az időszakban 2020. április 06 és 2020. július 1-e között nem volt érme, és mobilbevétel.

2020. július 02-vel ismét fizetőssé vált a veszélyhelyzet megszüntetésével a közterületi parkolás. 2020. július 02-a és 2020. november 03-a közötti időszakról elmondható, hogy az érme és a mobil bevételek átlagosan 11 % -kal kevesebbek voltak az előző évi bevételekhez képest. Ennek főbb okai a pandémiás időszakban bevezetett home office munkavégzésre, az iskolai távoktatás bevezetésére, a turizmus visszaesésére, a kerékpár használat elterjedésre vezethető vissza.

A Kormány 479/2020. (XI.13) számú rendeletével ismét díjmentessé tette a parkolást Magyarország területén a díjfizető zónákban a veszélyhelyzet idejére. Ebben az időszakban 2020. november 04-e és 2020. december 31-e között ismét nem volt érme, és mobilbevétel.

Az említett díjmentes időszakokban az alábbi intézkedések történtek a Parkolási Igazgatóságnál.

A Kormány határozata következményeképpen ideiglenes jelleggel megszűnt a parkoló ellenőrök munkájának a szükségessége.

Hogy ne kelljen megszüntetni a munkaviszonyukat, a jövedelmük folyamatos, és kiszámítható legyen, illetve a díjfizetés újrakezdése esetén, az újrakezdés hatékonyan megvalósítható legyen üzemeltetési szempontból, az első díjmentes időszakban 8 fő határozatlan munkaszerződéssel rendelkező parkoló ellenőrnek és egy fő műszakvezetőnek felajánlásra került a Városüzemeltetési Igazgatóságnál utcatakarítói beosztás. Ezt a lehetőséget 7 fő ellenőr és az 1 fő műszakvezető fogadta el, 1 fő ellenőr pedig fizetés nélküli szabadságot kért a veszélyhelyzet idejére.

2020. március 11. napjától, a veszélyhelyzet kihirdetése után, jelentősen megnőtt a parkoló ellenőri munkára jelentkezők száma.

Elkezdünk feltölteni a státuszlétszámot. Felvettünk 5 további parkoló ellenőrt, akik a próbaidejüket töltötték, így a költségsökkentés szükségessége miatt meg kellett szüntetni a munkaviszonyukat próbaidő alatt, amikor 2020 április 06-val díjmentessé vált a parkolás.

Ebből az 5 fő elbocsájtott parkoló ellenőrből 3 fő ismét munkába állt 2020. július 02-ával.

A második díjmentes időszakban (2020.11.04-től folyamatosan) 1 fő műszakvezető, 8 fő parkoló ellenőr került áthelyezésre a Városüzemeltetési Igazgatóság, Köztisztasági Irodájához munkavégzésre, 3 fő parkoló ellenőr a Kerületőrség Irodához került átvezénylésre, 2 fő parkoló ellenőr pedig a Vagyongazdálkodási Igazgatósághoz került áthelyezésre a parkolási díjfizetés szüneteltetésének időszakára.

A jelenlegi, összesen 19 fő engedélyezett parkolóellenőri létszámból jelenleg csupán a fele (összesen 10 fő) van alkalmazva, más területekre áthelyezve (3 fő időközben megszüntette a munkaviszonyát), a parkolási feladat díjkötelessé tétele esetén tehát azonnal el tudjuk kezdeni a parkolás-ellenőrzési tevékenységet, de szükséges a létszám feltöltése az engedélyezett szintre!

A díjfizetés alól mentesített időszakokban szükség volt a munkamenetek átszervezésére.

Az egyes munkakörök esetében jelentősen csökkentek a munkakörhöz tartozó feladatok, ezért az optimális feladatellátás mellett, az éves szabadságok részarányos kiadása vált szükségessé. A parkolóóra karbantartók 2020. április 06-ától kezdődően az összes parkolási fizetőautomatát üzemén kívül helyezték, 2020. július 01-ig. Illetve 2020. november 04-től egyenlőre bizonytalan ideig szintén üzemén kívül helyezték a parkoló automatákat. A díjmentes időszakban folyamatos karbantartást igényeltek (-nek) a parkolási fizetőautomaták (253 db) akkumulátorai, hogy bármikor készen álljanak az újraindításra.

Az ügyfélszolgálat a tavaszi első veszélyhelyzeti időszakban heti három alkalommal 2-2 órát volt nyitva, hogy az online ügyintézés mellett megmaradjon a személyes ügyintézés lehetősége.

A parkolási díjfizetés díjmentességének időszakára (2020.04.06-2020.07.01., illetve 2020.11.04.-2020.12.31) az összes külső vállalkozó esetében sikerült tárgyalással elérni 40-50 % vállalkozói díjcsökkentést, mivel az ő feladataik is lényegesen csökkentek, vagy ideiglenesen szüneteltek.

A Budapest Közút Zrt., (automata bérleti díj), a Mile Kft. (pénzszámoló gép bérlete), Trezex Kft. (pénzszállítás) 50 % -os díjcsökkentést, a SIS Kft (parkolás-üzemeltetési háttér rendszer fenntartása), és a Sessionbase Kft. (informatikai támogató háttér rendszer) esetében pedig 40 % díjcsökkentést sikerült elérni.

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

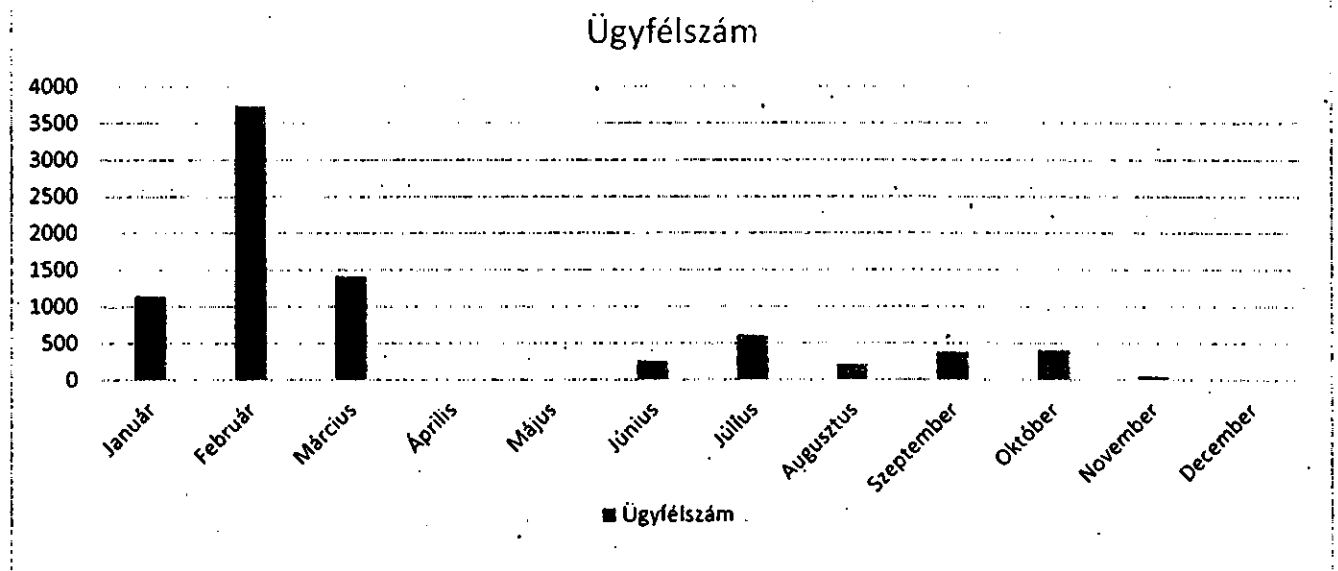
A díjfizető időszakban folyamatosan monitorozzuk az ellenőrök tevékenységét, hogy a lehető legkevesebb tévesen kiszabott pótdíj kerüljön kiállításra, így csökkenhetnek a lakossági panaszok és a legnagyobb területen legyenek képesek naponta többször ellenőrizni a gépkocsikat.

A parkolójegy kiadó automaták online távfelügyeleti bekötésének kiépítése a 2019-es évben és 2020 évben is elmaradt, a megvalósítása egyelőre bizonytalan időpontra tolódott. A halasztást a várható törvény módosítás indokolja, miszerint minden automatát (élelmiszer-, autósosó-, parkolóautomatát stb.) a jövőben be kell kötni a NAV online felügyeleti rendszerébe. Így a beruházással megvárjuk a pontos paramétereket, amiknek meg kell felelni.

2020. július 1-vel a Magyar Nemzeti Bank új 100 Ft-os érmét vezetett be. Ennek a külső megjelenése megegyezik az eddig kiadott azonos címletű érmékkel, azonban a benne lévő eddigiekhez képest más ötvözőanyag megváltoztatta az új érme paramétereit. Ebből fakadóan Józsefváros területén is az összes parkolási fizető automata érmevizsgáló egységének újra kalibrálására volt szükség. A kalibrálás az új

érme bevezetéséig megtörtént, jelen helyzetben az összes parkolási fizetőautomata elfogadja az új 100 Ft-os érmét.

2020. évben a Parkolási Igazgatóság ügyfélszolgálatán összesen 8254 ügyfél fordult meg személyes ügyintézésre az alábbi havi eloszlásban:



A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

A bevételek tervezése a megelőző évek tapasztalatai, ténytármái, trendjei alapján történt. A tervezett bevételek a már fentebb említett okból (Covid-19 vírus) kifolyólag messze elmaradtak a tervezettől a 2020. évben. A kiszabott, és be nem fizetett parkolási pótdíjakat az igazgatóság kintlévőség kezelő kollégái mellett, a megbízott ügyvédi iroda folyamatosan igyekszik jogi úton behajtani, de akadnak behajthatatlan követeléseink is, melyek az ügyfelek fizetéseképtelenségéből fakadnak (nem rendelkezik vagyonnal, elhalálozott, cég esetén felszámolták).

A követeléskezeléssel kapcsolatban a hatékonyság növelése érdekében új ügyvédi irodával szerződött a régi szerződés felbontása után a JGK Zrt. a parkolási pótdíjkövetelések behajtásának tekintetében. Az új szerződés már sikerdíjas követeléskezelési elemet is tartalmaz, ami garancia arra vonatkozóan, hogy az ügyvédi iroda érdekelt legyen a lehető leghatékonyabb követelés kezelésben, a követelések megtérülésben.

2020. év elejétől a 2020 évi bevételekhez tervezésre került két díjzónában a díjtétel növelés. A 265 Ft/óra díjtétel 350 Ft/óra (József krt.-Rákóczi út-Fiumei út-Orczy út-Üllői út által határolt terület), a 175 Ft/óra díjtétel 265 Ft/óra történő emelése (Tisztviselő telep, illetve a Százados úti lakónegyed). A veszélyhelyzet miatt ennek megvalósítása eltolódott. A Józsefvárosi Képviselő Testület, 2020.07.16-án fogadta el, hogy felhatalmazza Józsefváros polgármesterét a Fővárosi Közgyűlés felé, a díjtétel emeléssel kapcsolatos előterjesztés benyújtására.

Ez egy további olyan tényező, ami miatt a tervezett bevétel nem valósult meg éves tekintetben részarányosan. Továbbá 2020. március 11-től, illetve 2020 november 04-től kihirdetésre került Magyarország területén a COVID-19 vírus terjedése miatti veszélyhelyzet, ezért (2020.04.06-2020.07.01-ig illetve 2020.11.04-napjainkig) díjmentes volt a parkolás az egész országban, díjfizető helyeken. Ezekben az időszakokban kizárólag a követeléskezelésből, parkolóhelymegváltásból, és chip kártya értékesítésből befolyt összegek tekintetében keletkezett bevétel.

77

83. VK

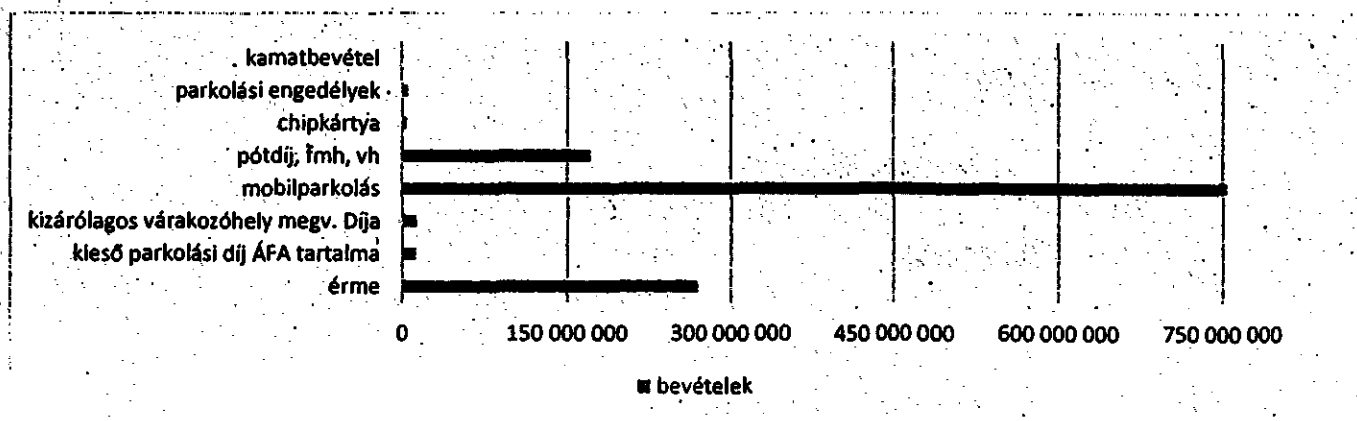
A parkolási bevételek (józsefvárosi parkolási területen, főváros nélkül) 2020 évben a következők szerint alakultak (bruttó bevételek) Az alábbi számok 2020. évre a tényleges forgalmi számokat jelöli.

érme:	138 168 325	-Ft
kieső parkolási díj ÁFA tartalma:	11 739 489	-Ft
kiz. várakozásihely megv. díja	8 711 528	-Ft
mobilparkolás:	511 294 573	-Ft
pótdíj, FMH, VH:	137 800 494	-Ft
chipkártya:	1 642 000	-Ft
parkolási engedélyek:	4 770 215	-Ft
kamat bevétel (bankszámla):	81	-Ft
összesen:	804 883 013	-Ft



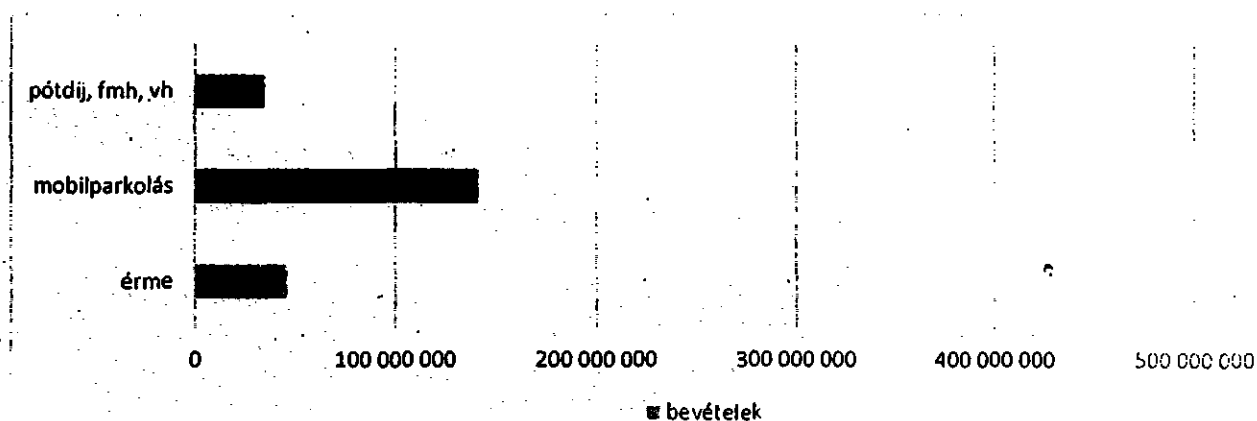
A parkolási bevételek (józsefvárosi parkolási területen, főváros nélkül) 2019 -ben a következők szerint alakultak (bruttó bevételek):

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:	171 187 346	-Ft
chipkártya:	4 150 210	-Ft
parkolási engedélyek:	5 539 570	-Ft
kamat bevétel (bankszámla):	8 202	-Ft
összesen:	1 223 854 115	-Ft



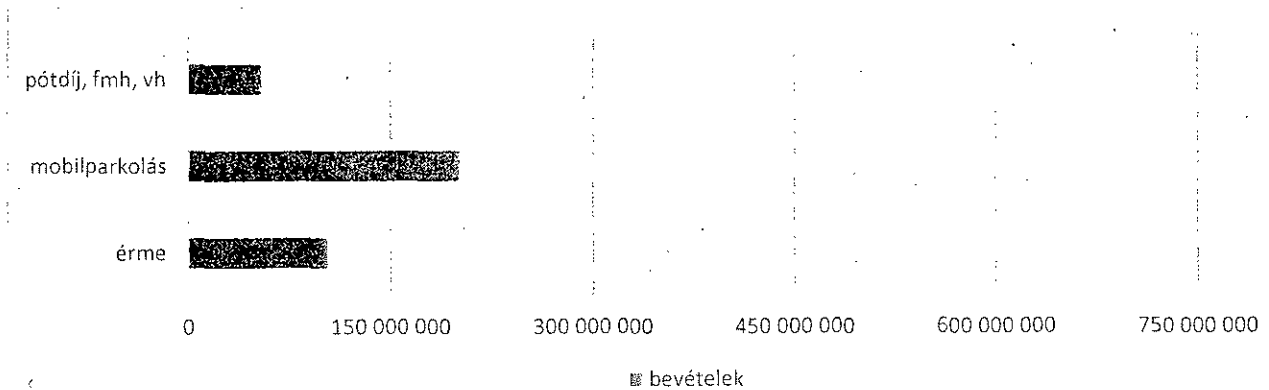
A parkolási bevételek fővárosi területen 2020 évben a következők szerint alakultak (bruttó bevételek)
Az alábbi számok 2020. évre a tényleges forgalmi számokat jelöli.

érme:	45 972 610	-Ft
mobilparkolás:	141 379 856	-Ft
pótdíj, FMH, VH:	35 043 938	-Ft
összesen:	222 396 404	-Ft



A parkolási bevételek fővárosi területen 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



Látható, hogy a bevételek jelentős mértékben csökkentek a 2019. évi bevételhez képest. Az elsődleges fő ok a már ismertetett veszélyhelyzet kihirdetése a parkolás-üzemeltetésre történő hatása miatt. Továbbá visszatérő probléma, a súlyos létszámhiány a parkoló ellenőrök körében, amely rendszeresen 40-50 % körül van. Illetve a már ismertetett díjtétel emelés elhalasztása.

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

KÖLTSÉGEK ALAKULÁSA

2020. évben összesen 804 883 013 Ft összegű bruttó parkolási bevételt realizáltunk csak a józsefvárosi területeken.

2020. évben továbbra is kiemelten fontos szempont volt a meglévő erőforrások hatékonyabb kihasználása, szervezéssel és a munkafolyamatok átszervezésével. Szükség volt erre azért is mert nagyon elavult a gépjárműpark. Sokat futott kilométerekkel, ezzel párhuzamosan sok szervízidővel kellett, kell számolni. Az egy darab újonnan beszerzett tehergépkocsi az új környezetvédelmi normák miatt nem felel meg a városi használatnak. Az elavult gépjárműpark folyamatos koordinálást igényel, hogy a szükséges parkolásüzemeltetési feladatok elvégezhetőek legyenek, mert magas a szervízben töltött idő, a megnövekedett szervízigény miatt.

Teljesen külön számoljuk el a főváros részére végzett parkolás-üzemeltetési szolgáltatások költségeit és bevételeit (a főváros részére összesen 1154 db. parkolóhelyre végzünk üzemeltetési feladatokat). 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 2020 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.

Naturáliák:

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

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

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

A forgalomtechnikai költségek viszonylag jól tervezhetőek, legalábbis a parkolással összefüggő útburkolati jelek újra festési, 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.

A közszolgáltatási kompenzáció összegét csökkentik a más kerületek részére végzett szolgáltatásokból származó bevételek (pénzszámolási, chipkártya forgalmazási feladatok). Ez a szerződés (Újbuda érme számlálás) azonban nem került hosszabbításra, 2020. június 30-án lejárt, és a szerződő partner nem kívánta megújítani.

KÜLSŐ SZOLGÁLTATÓK

A parkolási-üzemeltetési feladatok ellátásához a következő szolgáltatásokat vettük igénybe 2020.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, perképviselő
- GPS-es gépjármű nyomkövetés
- nyomdaipari szolgáltatások (csekkek, pótdíj tasakok)
- fénymásoló, nyomtató gépek bérlete

BÉRKÖLTSÉGEK ALAKULÁSA

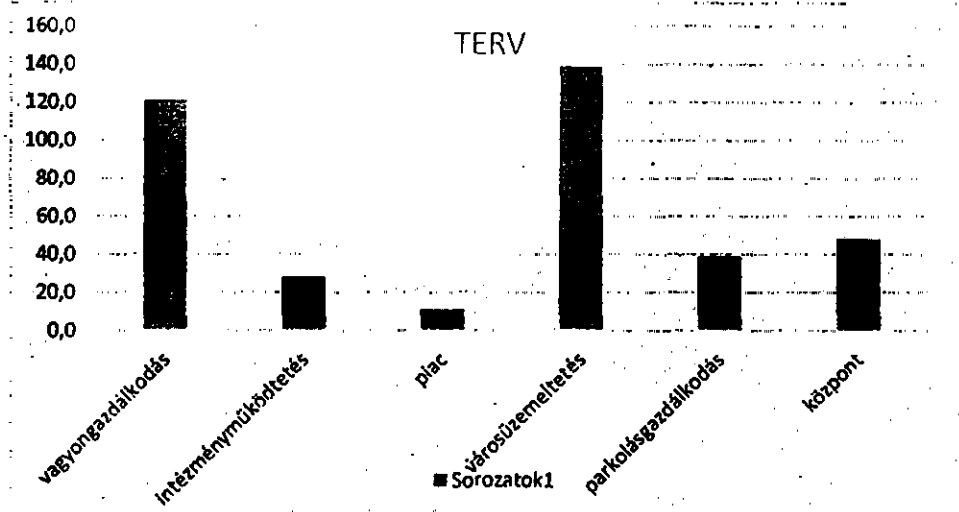
A bérköltségeknél is jelentős megtakarítást értünk el, ennek oka, hogy a parkoló ellenőri munkakörben viszonylag magas a fluktuáció. A tervben még 39 fő parkolási területen dolgozó munkavállaló költségeivel terveztünk, azonban a járványhelyzet miatt a munkavállalók egy jelentős része más területekre került átvételezésre. 2020 első félévében 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 cserelődnek ilyen gyorsan a munkavállalók, az adminisztratív munkakörökben, karbantartási és műszaki területeken nagyjából állandó dolgozóink vannak.

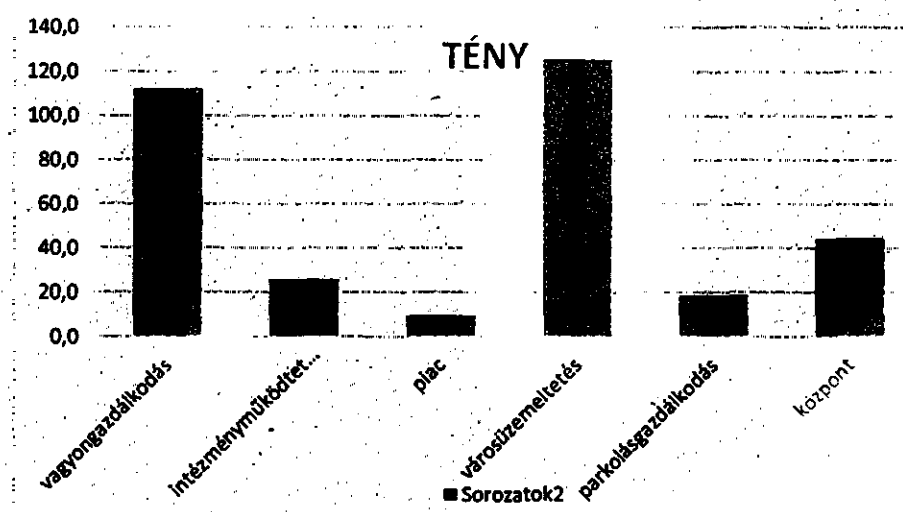
Budapest, 2021. április 21.

Kovács Ottó
az igazgatóság elnöke

	terv
vagyongazdálkodás	121,0
intézményműködtetés	28,0
piac	11,0
városüzemeltetés	139,0
parkolásgazdálkodás	39,0
központ	48,0



	tény
vagyongazdálkodás	112,0
intézményműködtetés	25,6
piac	9,4
városüzemeltetés	125,5
parkolásgazdálkodás	18,8
központ	44,4



89.
17

90. 1h

A. SZ. H.



Jegyzőkönyvi kivonat

amely készült a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Felügyelő Bizottságának 2021. évi 3. rendes üléséről

11/2021. (05.12.) számú FB határozat 3 igen, egyhangú szavazattal

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Felügyelő Bizottsága elfogadja a 2020. évi közszolgáltatási feladatok teljesítéséről szóló beszámolót, egyben javasolja a Tulajdonosnak elfogadásra.

Budapest, 2021 május 12.

Latinovicsné Terebesi Lilla
jegyzőkönyvvezető
hitelesítő

91. 172

92. 1h