



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

2.

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. április 30.

.....<sup>2</sup>..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2025. évi közszolgáltatási beszámolójának elfogadására**

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ GAZDASÁGI TÁRSASÁG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BORBÁS GABRIELLA VEZÉRIGAZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

|                           |                        |           |
|---------------------------|------------------------|-----------|
| Érkezett:<br>2026 ÁPR 22. | Szám:<br>02-134-3/2026 |           |
| Melléklet:<br>2 db        | Ügyintéző:<br>dr. D.T. | Előzmény: |

Dr. Bojsza Krisztina

ALJEGYZŐ

|   |   |
|---|---|
| Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi                                       | X |
| Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi  | X |
| Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi | X |

### Határozati javaslat:

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, a Társadalmi Ügyek Bizottság, valamint a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. június 15. napján 10 éves időtartamra közszolgáltatási keretszerződést kötött a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (a továbbiakban: JGK Zrt.), amelynek tárgya a JGK Zrt. csaknem teljes tevékenységi körét, ellátandó feladatait lefedi. Az említett keretszerződés 2025. június 15 napján hatályát veszítette, tekintettel a 10 év határozott időre

ÉRKEZETT  
2026 ÁPR 22.

ly: 40.

történő szerződéskötésre. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 117/2025. (V. 29.) számú határozata alapján 2025. június 16-tól 2030. december 31-ig szóló időszakra került megkötésre az új közszolgáltatási keretszerződés. Az új közszolgáltatási keretszerződés alapján évente 4 db éves közszolgáltatási szerződés fedi le a JGK Zrt. közszolgáltatási feladatait.

A JGK Zrt. elkészítette a 2025. évre vonatkozó közszolgáltatási beszámolót, amely a számszaki adatok mellett a feladatok részletes elemzését is tartalmazza feladatcsoportonként elkülönítve, az előterjesztés mellékleteiben részletezettek szerint.

## II. A döntés pénzügyi hatása

Az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 26/2025. (XII. 11.) önkormányzati rendeletben mindösszesen 420.000.000 Ft került tervezésre a JGK Zrt. által visszafizetendő kompenzáció jogcímen, amely visszafizetés pénzügyi vonzatai, továbbá az elszámolás alapján a JGK Zrt. visszafizetési kötelezettsége az alábbiak szerint alakul:

1. **Vagyongazdálkodás:** Fentiek alapján a vagyongazdálkodási területen a kompenzációban összesen bruttó **310.927.147 Ft** (244.923.526 Ft + ÁFA) összegű megtakarítást ért el a JGK Zrt. a 2025. évben. A visszafizetendő összeget módosítja az előző évben már visszafizetett összeg (**68.791.667 Ft**) és a támogatás elszámolás összege;

- a 2025. évi felhalmozási pénzmaradvány elszámolását követően – figyelembe véve a 2025. év végén már átutalt fejlesztési összeget -, még további **56.582.386 Ft fejlesztési támogatás** került felhasználásra;

- ezeket figyelembe véve a **visszafizetendő összeg összesen: 185.553.094 Ft.**

2. **Parkolás:** A visszafizetendő összeg a kompenzációban bruttó **152.106.151 Ft** (119.768.622 Ft + ÁFA), a felhasznált fejlesztési támogatás teljes összege átutalásra került 2025. évben;

- t a **visszafizetendő összeg a fentieknek megfelelően: 152.106.151 Ft.**

3. **Teleki téri piac:** A visszafizetendő összeg a kompenzációban bruttó: **20.032.226 Ft** (15.773.406 Ft + ÁFA) a felhasznált fejlesztési támogatás teljes összege átutalásra került 2025. évben;

- a **visszafizetendő összeg: 20.032.226 Ft.**

4. **Városüzemeltetés:** A visszafizetendő összeg a kompenzációban bruttó **78.332.356 Ft**, melyet módosít a fejlesztési támogatásra elszámolandó összeg;

- a 2025. évi felhalmozási pénzmaradvány elszámolását követően – figyelembe véve a 2025. év végén már átutalt fejlesztési összeget, még további **7.647.523 Ft fejlesztési támogatás** került felhasználásra;

- fentieket figyelembe véve a **visszafizetendő összeg összesen: 70.684.833 Ft.**

A tételes elszámolások alapján a JGK Zrt.-nek mindösszesen bruttó **428.376.304 Ft** összegű kompenzáció visszafizetési kötelezettsége keletkezett az Önkormányzat felé.

## III. Jogszabályi környezet

A képviselő-testület döntési hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdésének 1., 3., 10., 14., 16. és 18. pontjaiban (helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése, üzemeltetése; parkolás üzemeltetés; óvodai ellátás; saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás; kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségének biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is; a közreműködés a helyi közbiztonság biztosításában) foglalt közfeladatok tekintetében az Mötv. 41. § (3) bekezdésén alapul (önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat).

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 15 §. (1) bekezdése alapján az Önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a Képviselő-testület rendelkezik. A tulajdonost megillető jogokkal való rendelkezés alatt a Képviselő-testület azon döntését kell érteni, amelyek meghatározzák

a) az Önkormányzatot, mint tulajdonost megillető jog gyakorlására jogosultakat és a gyakorlásra átruházott jogosítványokat,

b) a tulajdonosi jogok gyakorlásának a feltételeit.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. § (4) bekezdés szerint a képviselő-testületi előterjesztést – amennyiben az határidőben lehetséges – külön bizottsági előterjesztés készítése vagy erre irányuló előterjesztői szándék nélkül is a bizottság elé lehet terjeszteni azzal, hogy a bizottság bármely előterjesztéssel kapcsolatban javaslatot tehet és véleményt nyilváníthat. Ezen rendelkezés alapján javasolt, hogy tárgyi előterjesztést valamennyi Bizottság véleményezze .

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján az előterjesztés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

*Mellékletek:* 1. számú melléklet: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2025. évi közszolgáltatási beszámolója

2. számú melléklet: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2025. évi számszaki kimutatása - *terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra*

## Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2026. (... ..) számú határozata

#### a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2025. évi közszolgáltatási beszámolójának elfogadásáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy


1. elfogadja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban JGK Zrt.) 2025. évi közszolgáltatás keretében ellátott feladatairól, a támogatás felhasználásáról, valamint annak elszámolásáról szóló, az előterjesztés 1. számú mellékletét képező közszolgáltatási beszámolóját;
2. elfogadja a JGK Zrt. 2025. évre vonatkozó, az előterjesztés 2. számú mellékletét képező, számszaki kimutatását a 2025. évi kompenzáció visszafizetési kötelezettségét bruttó 428.376.304 forint összegben, a visszafizetés határidejét 2026. május 15. napjában határozza meg;
3. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 2. pontja szerinti visszafizetési kötelezettség összegéhez kapcsolódó előirányzat módosításokat a bruttó elszámolás elve alapján vezesse át az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 26/2025. (XII.11.) önkormányzati rendelet soron következő módosításában.

Felelős: polgármester

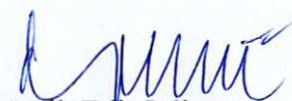
Határidő: az 1. és a 2. pont tekintetében: 2026. április 30., a 3. pont tekintetében: az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 26/2025. (XII. 11.) önkormányzati rendelet soron következő módosítása.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság, szervezeti egység: az 1-2. pontok esetében: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, a 3. pont esetében: Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály.

Budapest, 2026. április 22.

  
Sátyl Balázs  
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:

  
dr. Töröcsik Edit Julianna  
jegyző



## 2025. ÉVI KÖZSZOLGÁLTATÁSI BESZÁMOLÓ

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 2025. évi közszolgáltatási beszámolóját Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő testülete ..../2026. (.....) számú határozatával fogadta el.

**Borbás Gabriella**  
vezérigazgató

## Tartalomjegyzék

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Vezetői összefoglaló .....   | 3  |
| 2   | Alapadatok és szervezeti felépítés .....   | 4  |
| 2.1 | Alapadatok .....   | 4  |
| 2.2 | Szervezeti felépítés bemutatása .....  | 4  |
| 3   | 2025. évi finanszírozás.....   | 7  |
| 3.1 | Finanszírozási rendszer változásának bemutatása .....                            | 7  |
| 3.2 | 2025. évi finanszírozási terv és tény .....                                      | 7  |
| 3.3 | A 2025. év humán erőforrás változás bemutatása.....                              | 9  |
| 4   | 2025. évi igazgatóságokénti szakmai beszámolók.....                              | 11 |
| 4.1 | Központi Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója.....                          | 11 |
| 4.2 | Gazdasági Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója.....                         | 14 |
| 4.3 | Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója..... | 19 |
| 4.4 | Vagyonhasznosítási Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója.....                | 37 |
| 4.5 | Városüzemeltetési Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója .....                | 45 |
| 4.6 | Parkolási Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója.....                         | 58 |
|     | Melléklet: Szervezeti ábra.....  | 62 |

# 1 Vezetői összefoglaló

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 241/2024 (X.10) számú határozatával a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt (továbbiakban: JGK) irányítási modelljének átalakításáról döntött. A négy főből álló igazgatósági modell helyett egyszemélyi vállalatirányítási struktúrát vezetett be, 2024. november 8. napjától a JGK ügyvezetését nem testület, hanem a határozatban kinevezett vezérigazgató látja el. Részben az irányítási modell megváltoztatásának következményeként, részben pedig egyéb szervezeti racionalizálási megfontolások miatt a Szervezeti és Működési Szabályzat is változott 2024. november 8-án, melyet az Alapító nevében eljáró Polgármester az 33520/2024. (XI.07.) számú határozatával hagyott jóvá.

A JGK 2025-ben egyrészt a vezérigazgatóhoz közvetlenül tartozó titkársággal, adatvédelmi tisztviselővel, belső ellenőrrel és megfelelési szakértővel, másrészt pedig a vezérigazgató alá rendelt 6 igazgatósággal látta el a munkát. Az igazgatóságok alatt irodák, azok alatt pedig csoportok látják el a feladatokat. A JGK-ban 2025-ben így összesen 27 iroda és az alábbi igazgatóságok működtek:

1. Központi Igazgatóság
2. Gazdasági Igazgatóság
3. Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság
4. Vagyonhasznosítási Igazgatóság
5. Városüzemeltetési Igazgatóság
6. Parkolási Igazgatóság

Az éves beszámolóban mind a 6 igazgatóság 2025. évi elvégzett feladatait részletesen bemutatjuk.

## Finanszírozás

A JGK által ellátott vagyongazdálkodási, parkolási, piac- és városüzemeltetési feladatokra mindösszesen bruttó 8.992.739.387 Ft előirányzatot tartalmazott a 2025. évi költségvetés az utolsó módosítást figyelembe véve fejlesztési támogatással együtt. Terv és a tény adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

| Közzolgáltatási szerződés             | Bruttó kiadás (Ft) 2025. TERV eredeti | Bruttó kiadás (Ft) 2025. TERV módosított | Bruttó kiadás (Ft) 2025. TÉNY | 2025 TÉNY/TERV - eredeti előirányzathoz képest | 2025 TÉNY/TERV - módosított előirányzathoz képest |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------|--|---|
| vagyon működési kompenzáció           | 3 782 162 378                         | 3 655 162 378                            | 3 413 026 898                 | 90%  | 93%   |
| parkolás működési kompenzáció         | 1 399 392 909                         | 1 399 392 909                            | 1 247 286 758                 | 89%  | 89%   |
| piac működési kompenzáció             | 284 680 455                           | 284 680 455                              | 264 648 229                   | 93%  | 93%   |
| városüzemeltetés működési kompenzáció | 3 460 863 677                         | 3 460 863 677                            | 3 382 531 320                 | 98%  | 98%   |
| <b>Összesen</b>                       | <b>8 927 099 419</b>                  | <b>8 800 099 419</b>                     | <b>8 307 493 205</b>          | <b>93%</b>                                     | <b>94%</b>  |
| vagyon beruházás                      | 111 900 000                           | 101 803 905                              | 92 057 260                    | 82%  | 90%   |
| parkolás beruházás                    | 6 400 000                             | 6 400 000                                | 5 870 410                     | 92%  | 92%   |
| piac beruházás                        | 28 575 000                            | 20 714 970                               | 16 166 000                    | 57%  | 78%   |
| városüzemeltetés beruházás            | 70 095 000                            | 63 721 093                               | 62 653 390                    | 89%  | 98%   |
| <b>Összesen</b>                       | <b>216 970 000</b>                    | <b>192 639 968</b>                       | <b>176 747 060</b>            | <b>81%</b>                                     | <b>92%</b>  |
| <b>ÖSSZESEN</b>                       | <b>9 144 069 419</b>                  | <b>8 992 739 387</b>                     | <b>8 484 240 265</b>          | <b>93%</b>                                     | <b>94%</b>  |

## 2 Alapadatok és szervezeti felépítés

### 2.1 Alapadatok

A társaság neve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Rövidített cégneve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK)

A társaság székhelye: 1084 Budapest, Ór u. 8.

A társaság egyszemélyi alapítója: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat)

Az Alapító székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.

Az Alapító nyilvántartási száma: 735715

A társaság határozatlan időre jött létre.

A társaság alaptőkéje 162.000.000,- Ft (azaz: százhatvankétmillió forint), amely azonos mértékű készpénzbetétekből áll. A társaság alaptőkéje 162 db 1.000.000,- Ft névértékű, névre szóló törzsrészvényből áll.

A társaság cégjegyzékszámja: 01-10-048457

A társaság adószáma: 25292499-2-42

A társaság statisztikai számjele: 25292499-6832-114-01

### 2.2 Szervezeti felépítés bemutatása

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 241/2024 (X.10) számú határozatával a JGK irányítási modelljének átalakításáról döntött. A négy főből álló igazgatósági modell helyett egyszemélyi vállalatirányítási struktúrát vezetett be. Ennek értelmében 2024. november 8. napjától a JGK ügyvezetését nem testület, hanem a határozatban kinevezett vezérigazgató látja el. A vezérigazgató ugyanazokat a feladatokat teljesíti, ugyanazokkal a jogokkal rendelkezik és ugyanazok a kötelezettségek terhelik, mint a korábbi 4 fős igazgatóságot.

Részben az irányítási modell megváltoztatásának következményeként, részben pedig egyéb szervezeti racionalizálási megfontolások miatt a Szervezeti és Működési Szabályzatot is át kellett alakítani, melyet az Alapító nevében eljáró Polgármester az 33520/2024. (XI.07.) számú határozatával hagyott jóvá. A 2025-ben hatályos szervezeti ábrát a melléklet tartalmazza.

A szervezet egyrészt a vezérigazgatóhoz közvetlenül tartozó titkárságból, adatvédelmi tisztviselőből, belső ellenőrből és megfelelési szakértőből, másrészt pedig a vezérigazgató alá rendelt 6 igazgatóságból áll. Az igazgatóságok alatt irodák és csoportok látják el a feladatokat. A JGK-ban így összesen 27 db iroda működött.

#### Vezérigazgató

A Vezérigazgatóhoz közvetlenül tartozik az irodaként működő titkárság, valamint a jogszabályokban kötelezően előírt adatvédelmi tisztviselő, belső ellenőr és megfelelési szakértő.

1. Titkárság (iroda)
2. Adatvédelmi tisztviselő
3. Belső Ellenőr
4. Megfelelési Szakértő

#### Központi Igazgatóság

A Központi Igazgatóság biztosítja a cég működésének alapfeltételeit, az informatikai és ügyviteli rendszereket, bonyolítja a beszerzéseket, működteti a telephelyeket. A kollégák kommunikációs és ügyfélkapcsolati tevékenységet végeznek. Az igazgatóság az alábbi irodákkal működik:

1. Informatikai és Projektmenedzsment Iroda
2. Kommunikációs és Ügyfélkapcsolati Iroda
3. Működési és Beszerzési Iroda
4. Ügyviteli Iroda

### **Gazdasági Igazgatóság**

Gazdasági Igazgatóságon végzik a pénzügyi, számviteli, házelszámolási feladatokat. Itt működik a személyügyi iroda. A lakásügyhöz tartozó díjbeszedési és hátralékkezelési tevékenységet is itt végezzük el. Az igazgatóság az alábbi irodákkal és csoportokkal működik:

1. Pénzügyi Iroda
2. Könyvelési Iroda
3. Személyügyi Iroda
4. Bérszámfejtési Iroda
5. Számviteli és Házelszámolási Iroda
6. Lakás Díjbeszedési és Hátralékkezelési Iroda
  - a. Díjbeszedési Csoport
  - b. Hátralékkezelési Csoport

### **Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság**

A Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság feladatai lakhatási ügyek, ingatlan felújítások, karbantartások műszaki ellenőrzése, ingatlanüzemeltetés, ingatlanok takarítása, önkormányzati intézmények, óvodák bölcsődék karbantartása, tulajdonosi képviselő ellátása a társházakban. Az igazgatóság az alábbi irodákkal és csoportokkal működik:

1. Lakásügyi Iroda
  - a. Lakáskiürítési Csoport
2. Mérnöki Iroda
3. Ingatlanszolgáltatási Iroda
  - a. Ingatlankezelő Csoport
  - b. Műszaki Csoport
  - c. Bérleményellenőrzési Csoport
  - d. Közmű Csoport
4. Intézményműködtetési Iroda
5. Ingatlantakarítói Iroda
  - a. Háztakarító Csoport
  - b. Irodatakarító Csoport
  - c. Hivataltakarító Csoport
6. Társasházi Tulajdonosi Képviselőt ellátó Iroda

### **Vagyonhasznosítási Igazgatóság**

A Vagyonhasznosítási Igazgatóság a helyiségbérbeadással, ingatlanértékesítéssel, a Teleki téri piac üzemeltetésével foglalkozik. Emellett társasházi közös képviselői tevékenységet is ellát. Az igazgatóság az alábbi irodákkal működik:

1. Helyiséggazdálkodási Iroda
2. Ingatlanértékesítési Iroda
3. Teleki téri piac Iroda
4. Társasházkezelő Iroda

### **Városüzemeltetési Igazgatóság**

A Városüzemeltetési Igazgatóság munkatársai végzik a közterületek, játszóterek, kutyafuttatók karbantartását, közterületek takarítását, ellátnak közterületi kertészeti feladatokat. Az igazgatóságon belül működik a kerületőrség. Az igazgatóság az alábbi irodákkal és csoportokkal működik:

1. Közterületi Karbantartói Iroda
  - a. Köztisztasági Karbantartó Csoport
2. Kertészeti Iroda
  - a. Zöldudvar Csoport
3. Köztisztasági Iroda
4. Kerületőrségi Iroda
  - a. Objektumvédelmi Csoport

### **Parkolási Igazgatóság**

A Parkolási Igazgatóság feladata a parkolás ellenőrzése, a parkolóautomaták karbantartása, a parkolási ügyfélszolgálat működtetése. Az igazgatóság az alábbi irodákkal és csoportokkal működik:

1. Parkolásüzemeltetési Iroda
  - a. Követeléskezelési Csoport
  - b. Karbantartó Csoport
2. Parkolási Ügyfélszolgálati Iroda

### 3 2025. évi finanszírozás

#### 3.1 Finanszírozási rendszer változásának bemutatása

A JGK 10 éves közszolgáltatási keretszerződése 2025. június 15-én lejárt. A Képviselő-testület 117/2025 (V. 29.) számú határozata alapján 2025. június 16-tól 2030. december 31-ig szóló időszakra került megkötésre az új közszolgáltatási keretszerződés. **Az új közszolgáltatási keretszerződés alapján évente 4 db éves közszolgáltatási szerződés kerül megkötésre a korábbi 5 db helyett.** A korábbi intézményműködtetési éves szerződés beolvadt a vagyongazdálkodási éves közszolgáltatási szerződésbe.

| Éves közszolgáltatási szerződések | Díjazás  |
|-----------------------------------|--|
| Vagyongazdálkodás                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- működési kompenzáció a dologi és személyi költségekre: havonta egyenlő részletekben utalva, JGK által kiállított ÁFÁ-s számla alapján</li> <li>- felhalmozási kompenzáció a beruházásokra: felmerült kiadás alapján utólag fizeti ki az Önkormányzat</li> </ul> |
| Városüzemeltetés                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- működési kompenzáció a dologi és személyi költségekre: havonta egyenlő részletekben utalva, <u>nem</u> ÁFÁ-s számla alapján</li> <li>- felhalmozási kompenzáció a beruházásokra: felmerült kiadás alapján utólag fizeti ki az Önkormányzat</li> </ul>           |
| Piac                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- működési kompenzáció a dologi és személyi költségekre: havonta egyenlő részletekben utalva, JGK által kiállított ÁFÁ-s számla alapján</li> <li>- felhalmozási kompenzáció a beruházásokra: felmerült kiadás alapján utólag fizeti ki az Önkormányzat</li> </ul> |
| Parkolás                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- működési kompenzáció a dologi és személyi költségekre: havonta egyenlő részletekben utalva, JGK által kiállított ÁFÁ-s számla alapján</li> <li>- felhalmozási kompenzáció a beruházásokra: felmerült kiadás alapján utólag fizeti ki az Önkormányzat</li> </ul> |

#### 3.2 2025. évi finanszírozási terv és tény

A JGK által ellátott vagyongazdálkodási, parkolási, piac- és városüzemeltetési feladatokra mindösszesen bruttó bruttó 8.992.739.387 Ft előirányzatot tartalmazott a 2025. évi költségvetés az utolsó módosítást figyelembe véve fejlesztési támogatással együtt. Terv és a tény adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

| Közszolgáltatási szerződés            | Bruttó kiadás (Ft) 2025. TERV eredeti | Bruttó kiadás (Ft) 2025. TERV módosított | Bruttó kiadás (Ft) 2025. TÉNY | 2025 TÉNY/TERV - eredeti előirányzathoz képest | 2025 TÉNY/TERV - módosított előirányzathoz képest |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------|--|---|
| vagyon működési kompenzáció           | 3 782 162 378                         | 3 655 162 378                            | 3 413 026 898                 | 90%  | 93%   |
| parkolás működési kompenzáció         | 1 399 392 909                         | 1 399 392 909                            | 1 247 286 758                 | 89%  | 89%   |
| piac működési kompenzáció             | 284 680 455                           | 284 680 455                              | 264 648 229                   | 93%  | 93%   |
| városüzemeltetés működési kompenzáció | 3 460 863 677                         | 3 460 863 677                            | 3 382 531 320                 | 98%  | 98%   |
| <b>Összesen</b>                       | <b>8 927 099 419</b>                  | <b>8 800 099 419</b>                     | <b>8 307 493 205</b>          | <b>93%</b>                                     | <b>94%</b>  |
| vagyon beruházás                      | 111 900 000                           | 101 803 905                              | 92 057 260                    | 82%  | 90%   |
| parkolás beruházás                    | 6 400 000                             | 6 400 000                                | 5 870 410                     | 92%  | 92%   |
| piac beruházás                        | 28 575 000                            | 20 714 970                               | 16 166 000                    | 57%  | 78%   |
| városüzemeltetés beruházás            | 70 095 000                            | 63 721 093                               | 62 653 390                    | 89%  | 98%   |
| <b>Összesen</b>                       | <b>216 970 000</b>                    | <b>192 639 968</b>                       | <b>176 747 060</b>            | <b>81%</b>                                     | <b>92%</b>  |
| <b>ÖSSZESEN</b>                       | <b>9 144 069 419</b>                  | <b>8 992 739 387</b>                     | <b>8 484 240 265</b>          | <b>93%</b>                                     | <b>94%</b>  |

A szakterületenként kimutatott kompenzáció tartalmazza a területekre felosztott közvetett költségeket is, melyek minden szakmai egységre létszám-arányosan kerültek felosztásra, ez azt jelenti, hogy a központi költségeket elosztjuk az összes nem központi dolgozó arányában, majd adott szervezeti egységhez rendeljük az ahhoz kapcsolódó létszám arányában.

A felosztásra került központi költségek csak azokat a költségeket tartalmazzák, melyek nem rendelhetők egyik szakmai területhez sem. Az egyes szakmai egységeken belüli irányítási költségek tehát az adott területek költségei között jelennek meg.

2025. évben két körben került sor bérfejlesztésre, először 2025. június 1-től bérrendezést hajtottunk végre bruttó 5.897.250 Ft/hó összegben. Majd 2025. augusztus 1-től átlagosan 5%-os béremelésre került sor, bruttó 6.639.525 Ft/hó összegben. 2025. január 1-től cafetéria emelésre is sor került, a vezetőknél bruttó 480.000 Ft-ról 500.000 Ft-ra, a dolgozóknál bruttó 336.000 Ft-ról 400.000 Ft-ra.

A dologi kiadások az inflációnak megfelelően, vagy az alatti mértékben emelkedtek, a beszerzési eljárások következetes lefolytatásával, a piaci partnerek versenyeztetésével igyekeztünk a kiadásokat visszafogni.

A 2025. évi gazdálkodás alapján az alábbi visszafizetési kötelezettség keletkezik:

- 1. Vagyongazdálkodás:** Fentiek alapján a vagyongazdálkodási területen a kompenzációban összesen bruttó **310.927.147-Ft** (244.923.526-Ft + ÁFA) összegű megtakarítást értünk el 2025-ben. A visszafizetendő összeget módosítja az előző évben már visszafizetett összeg (**68.791.667-Ft**) és a támogatás elszámolás összege.  
-a 2025. évi felhalmozási pénzmaradvány elszámolását követően – figyelembe véve a 2025. év végén már átutalt fejlesztési összeget -, még további **56.582.386-Ft fejlesztési támogatás** került felhasználásra,  
-ezeket figyelembe véve **a visszafizetendő összeg összesen: 185.553.094-Ft.**
- 2. Parkolás:** A visszafizetendő összeg a kompenzációban bruttó **152.106.151-Ft** (119.768.622-Ft + ÁFA), a felhasznált fejlesztési támogatás teljes összege átutalásra került 2025. évben.  
-tehát **a visszafizetendő összeg összesen: 152.106.151-Ft.**
- 3. Teleki téri piac:** A visszafizetendő összeg a kompenzációban **bruttó: 20.032.226-Ft** (15.773.406-Ft + ÁFA) a felhasznált fejlesztési támogatás teljes összege átutalásra került 2025. évben,  
-tehát **a visszafizetendő összeg összesen: 20.032.226-Ft.**
- 4. Városüzemeltetés:** A visszafizetendő összeg a kompenzációban **bruttó 78.332.356-Ft**, melyet módosít a fejlesztési támogatásra elszámolandó összeg,  
-a 2025. évi felhalmozási pénzmaradvány elszámolását követően – figyelembe véve a 2025. év végén már átutalt fejlesztési összeget, még további **7.647.523-Ft fejlesztési támogatás** került felhasználásra,  
-ezeket figyelembe véve **a visszafizetendő összeg összesen: 70.684.833-Ft.**

A tételes elszámolások alapján **mindösszesen bruttó 428.376.304 Ft összegű kompenzáció kerül visszautalásra az Önkormányzat részére**, melyből bruttó 420.000.000-Ft a 2026. évre elfogadott költségvetés jóváhagyásakor már betervezésre került.

### 3.3 A 2025. év humánerőforrás változás bemutatása

A táblázat tartalmazza a 2025. évi létszám tervet, valamint a 2025. január 1., és 2025. december 31. tény adatokat:

| Szervezeti egység   | 2025. tervezett létszám (fő) | 2025. 01.01. tény létszám (fő) | 2025. 12.31. tény létszám (fő) |
|---|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Vezérigazgató és titkárság</b>   | <b>7</b>                     | <b>6</b>                       | <b>6</b>                       |
| <i>Központi Igazgatóság vezetése (ig., titkárság)</i>                                 | 2                            | 0                              | 2                              |
| <i>Informatikai és Projektmenedzsment Iroda</i>                                       | 6                            | 3                              | 5                              |
| <i>Kommunikációs és Ügyfélkapcsolati Iroda</i>  | 4                            | 3                              | 4                              |
| <i>Működési és Beszerzési Iroda</i>   | 3                            | 3                              | 3                              |
| <i>Ügyviteli Iroda</i>  | 8                            | 8                              | 8                              |
| <b>Központi Igazgatóság összesen</b>  | <b>23</b>                    | <b>17</b>                      | <b>22</b>                      |
| <i>Gazdasági Igazgatóság vezetése (ig., titkárság)</i>                                | 3                            | 3                              | 3                              |
| <i>Pénzügyi Iroda</i>   | 6                            | 6                              | 6                              |
| <i>Könyvelési Iroda</i>   | 5                            | 5                              | 5                              |
| <i>Személyügyi Iroda</i>  | 3                            | 3                              | 3                              |
| <i>Bérszámfejtési Iroda</i>   | 4                            | 4                              | 4                              |
| <i>Számviteli és Házelszámolási Iroda</i>   | 7                            | 7                              | 7                              |
| <i>Lakás Díjbeszedési és Hátralékkezelési Iroda</i>                                   | 12                           | 9                              | 11                             |
| <b>Gazdasági Igazgatóság összesen</b>   | <b>40</b>                    | <b>37</b>                      | <b>39</b>                      |
| <i>Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság vezetése (ig., ig-h., titkárság)</i> | 3                            | 3                              | 3                              |
| <i>Lakásügyi Iroda</i>  | 16                           | 13                             | 16                             |
| <i>Mérnöki Iroda</i>  | 7                            | 3                              | 6                              |
| <i>Ingatlanszolgáltatási Iroda</i>  | 33                           | 30                             | 31                             |
| <i>Intézményműködtetési Iroda</i>   | 12                           | 9                              | 11                             |
| <i>Ingatlantakarítói Iroda</i>  | 72                           | 61                             | 54                             |
| <i>Társasházi Tulajdonosi képviseletet Ellátó Iroda</i>                               | 7                            | 7                              | 6                              |
| <b>Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság</b>                                  | <b>150</b>                   | <b>126</b>                     | <b>127</b>                     |
| <i>Vagyongazdálkodási Igazgatóság vezetése (ig., titkárság)</i>                       | 2                            | 0                              | 3                              |
| <i>Helyiséggazdálkodási Iroda</i>   | 7                            | 6                              | 7                              |
| <i>Ingatlanértékesítési Iroda</i>   | 5                            | 5                              | 5                              |
| <i>Teleki Téri Piac Iroda</i>   | 10                           | 9                              | 9                              |
| <i>Társasházkezelő Iroda</i>  | 10                           | 10                             | 11                             |
| <b>Vagyongazdálkodási Igazgatóság összesen</b>  | <b>34</b>                    | <b>30</b>                      | <b>35</b>                      |
| <i>Városüzemeltetési Igazgatóság vezetése (ig., ig-h., titkárság)</i>                 | 5                            | 5                              | 5                              |
| <i>Közterületi Karbantartó Iroda</i>  | 32                           | 26                             | 26                             |
| <i>Kertészeti Iroda</i>   | 11                           | 9                              | 9                              |
| <i>Köztisztasági Iroda</i>  | 85                           | 82                             | 85                             |
| <i>Kerületőrségi Iroda</i>  | 62                           | 53                             | 54                             |
| <b>Városüzemeltetési Igazgatóság összesen</b>   | <b>195</b>                   | <b>175</b>                     | <b>179</b>                     |
| <i>Parkolási Igazgatóság vezetése (ig., titkárság)</i>                                | 2                            | 2                              | 2                              |
| <i>Parkolászemeltetési Iroda</i>  | 34                           | 28                             | 33                             |
| <i>Parkolási Ügyfélszolgálati Iroda</i>   | 5                            | 5                              | 6                              |
| <b>Parkolási Igazgatóság összesen</b>   | <b>41</b>                    | <b>35</b>                      | <b>43</b>                      |
| <b>JGK összesen</b>   | <b>490</b>                   | <b>426</b>                     | <b>451</b>                     |

2025-ben 137 fő hagyta el a JGK-t, azaz a fluktuáció 30% felett volt. A kifejezetten magas fluktuációval rendelkező munkakörök: parkolóőr, közterületi takarító, közterületi karbantartó, ingatlantakarító, ingatlankarbantartó.

## 4 2025. évi igazgatóságokénti szakmai beszámolók

Ebben a fejezetben az igazgatóságok 2025. évi szakmai feladatait összegezzük.

### 4.1 Központi Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója

A Központi Igazgatóság a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. belső működésének biztosításáért, infrastrukturális üzemeltetéséért és a back office funkciók hatékonyságának növeléséért felel. 2025 az Igazgatóság első teljes üzleti éve volt a 2024. év végi megalakulását követően. Ez időszak alatt az Igazgatóság négy irodája – az Informatikai és Projektmenedzsment Iroda, a Kommunikációs és Ügyfélkapcsolati Iroda, a Működési és Beszerzési Iroda és az Ügyviteli Iroda – összehangoltan dolgozott a Társaság működésének fejlesztésén. A 2025. év során számos jelentős fejlesztés, teljesítmény és eredmény valósult meg, amelyek hosszú távon is meghatározzák a JGK Zrt. hatékony működését.

#### **Informatikai és Projektmenedzsment Iroda**

Az Informatikai és Projektmenedzsment Iroda gondoskodik a JGK Zrt. teljes informatikai hardver- és szoftverrendszerének üzemeltetéséről, az informatikai biztonság felügyeletéről, valamint a zavartalan infokommunikációs működésről. Az iroda telepíti az új eszközöket és szoftvereket, karbantartja a számítógépes hálózatot, és elhárítja a felmerülő hibákat. 2025-ben az iroda szinte teljesen megújult humánerőforrásában: új munkatársak csatlakoztak, kialakult egy magasan képzett belső IT csapat, amely képes támogatni a társaság digitális átalakulását.

Az iroda elkészítette a JGK Zrt. átfogó 2026–2027. évi informatikai fejlesztési tervét, amely négy fő pillér mentén határozza meg a modernizáció irányait. A fejlesztési terv célja a jelenlegi elavult, heterogén informatikai infrastruktúra teljes körű korszerűsítése, integrált és biztonságos rendszerek kialakítása. A tervezési munka mellett az iroda határidőre és magas színvonalon teljesítette a kitzűzött feladatait. 2025 második negyedévében elindultak az első fejlesztési projektek:

Az Iroda legfontosabb feladatai 2025-ben az üzemeltetésen túl:

- A meglévő szerverszekrény optimalizálása a felesleges eszközök eltávolításával, továbbá az új eszközök beszerzési igényeinek felmérése és a beszerzése.
- JIRA rendszer bevezetése a feladatmenedzsment hatékonyságának növelésére (a fejlesztések, informatikai kérések nyomon követésére egy belső ticketing rendszer alapjainak lefektetése).
- Új vállalati weboldal fejlesztése és üzemeltetése: az iroda bevont egy új külső üzemeltető partnert, és technikailag támogatást nyújtott a JGK teljesen megújult honlapjának elindításához. Az év folyamán élesbe állt a modern arculatú vállalati honlap, melynek tartalmi gondozását a Kommunikációs és Ügyfélkapcsolati Iroda végzi.
- Sikeresen lecseréltük a Társaság levelezőrendszerét: a korábbi SOGo alapú megoldást a Microsoft 365-platform váltotta fel, amely modern, felhőalapú levelezést és együttműködési eszközöket biztosít. Az új email-rendszer bevezetése zökkenőmentesen zajlott le, javítva a kommunikáció biztonságát és megbízhatóságát.
- Kiemelt figyelmet kapott a home office támogatása is: Októberre kialakításra kerültek a távoli munkavégzés technikai feltételei (VPN-hozzáférés, távoli asztali elérés, biztonsági protokollok), így a munkatársak rugalmasabban és biztonságosan dolgozhatnak szükség esetén.
- Megkezdődött az informatikai biztonsági szabályzatok és belső policy-k frissítése, különös tekintettel a jogosultságkezelésre, az adatvédelemre, az eszközhasználatra és incidenskezelésre.

A 2025-ös év tapasztalatai alapján az iroda a korábbi „tűzoltó” üzemmód helyett egyre inkább a tervezésre és proaktív fejlesztésekre tud fókuszálni. Összességében az IT iroda teljesítménye stabil és megbízható volt, és nagy szerepet játszott abban, hogy a JGK informatikája eljusson a jelenlegi fejlett szintre.

## **Kommunikációs és Ügyfélkapcsolati Iroda**

Az iroda tervezi és koordinálja a JGK kommunikációs tevékenységét. Feladatai közé tartozik a társaság külső és belső kommunikációjának irányítása, kommunikációs és marketing anyagok elkészítése, a honlap ügyfélközpontú fejlesztése és folyamatos frissítése, kapcsolattartás az Önkormányzat kommunikációs stábjával és a Polgármesteri Hivatal illetékes irodájával, valamint az ügyfélelégedettség mérése és javítása. 2025 volt az első teljes éve ennek az irodának is, amely 2024 novemberében szerveződött újjá.

Az Iroda legfontosabb feladatai 2025-ben:

- Jelentős eredmény a belső kommunikációs rendszer kialakítása volt. Az iroda megszervezte a vállalaton belüli információáramlást: elkészítette a belső kommunikáció tervét és létrehozott egy új belső hírlevél- és tájékoztatási rendszert.
- A vállalat új honlapjának elindítása és tartalommal való feltöltése, mellyel egy professzionális, modern, egységes arculatú online felület jött létre.
- Tudatosabb és professzionálisabb kommunikációs módszerek bevezetése a vagyonhasznosítási kommunikációban, így amikor a társaság ingatlant értékesít vagy ad bérbe, sokkal egységesebb és hatékonyabb módon jelenünk meg a nyilvánosság előtt.
- Az iroda kiemelt figyelmet fordított a városüzemeltetési feladatok kommunikációjára. Ebben nagyon jól teljesítettek: rendszeresen és proaktívan tájékoztatták a közönséget a közterületi munkákról, fejlesztésekről, változásokról, ezzel is javítva az átláthatóságot és a bizalmat.
- Az ügyfélkapcsolatok terén is történtek fejlesztések: az iroda közreműködött egy ügyfélelégedettségi felmérés lebonyolításában, és az eredmények alapján javaslatokat fogalmazott meg a szolgáltatások javítására.

Mindezeket az eredményeket a Kommunikációs és Ügyfélkapcsolati Iroda egy nehéz év során érte el, hiszen egyszerre kellett új rendszereket kiépítenie és a napi kommunikációs feladatokat is magas szinten ellátnia.

## **Működési és Beszerzési Iroda**

A Működési és Beszerzési Iroda felel a Társaság beszerzési eljárásainak szabályszerű lefolytatásáért, valamint a belső működést támogató logisztikai feladatok ellátásáért. Az iroda naprakész nyilvántartást vezet a folyamatban lévő beszerzésekről, évente mintegy 110–130 beszerzési eljárást bonyolít le. Emellett intézi a JGK telephelyei közötti eszközmozgások és költözések szervezését, felméri a belső ellátási igényeket, gondoskodik az irodaszerek és egyéb szükséges eszközök beszerzéséről. Ide tartozik a selejtezések előkészítése, illetve az irodatechnikai eszközök állapotának felügyelete és szükség szerinti javíttatása is, szoros együttműködésben az Informatikai és Projektmenedzsment Irodával

Az Iroda legfontosabb feladatai 2025-ben:

- Az iroda egyik kiemelt feladata volt 2025-ben a JGK tulajdonában és használatában lévő eszközök teljes körű leltározása és selejtezési javaslat összeállítása.
- Az irodatarifítás saját erőforrásból történő megoldásához kapcsolódó logisztikai feladatok előkészítése, együttműködve az Ingatlantakarító Irodával.
- A védőitalok palackjainak visszaváltásának megszervezése a MOHU rendszerén keresztül.
- Felmérték az összes raktárkészletet, és feltárták a felesleges vagy elavult készleteket. A racionalizálás keretében az év második felére több raktárkészletet átszerveztek és konszolidáltak – a felesleges anyagokat és eszközöket selejtezésre kijelölték, illetve ahol lehetett, újrahasznosításra vagy értékesítésre előkészítették

A Működési és Beszerzési Iroda munkáját 2025-ben a megoldásközpontú szemlélet jellemezte. A kollégák mindig arra törekedtek, hogy a felmerülő problémákra gyors és hatékony megoldást találjanak, és ne a probléma, hanem a megoldás kerüljön előtérbe. Összességében a 2025-ös évben az iroda sikeresen biztosította a Társaság működéséhez szükséges feltételeket, és számos belső

folyamatot optimalizált, megalapozva a 2026-os év új feladatait (ideértve például az objektumőrzési feladatok átvételét, amire az iroda előre felkészült a szükséges ismeretek megszerzésével).

### **Ügyviteli Iroda**

Az Ügyviteli Iroda gondoskodik a Társaság iratkezelési feladatainak szabályszerű ellátásáról. Feladata a beérkező postai, személyes, Cégkapu-s és egyéb elektronikus küldemények érkeztetése, iktatása, majd továbbítása a belső szervezeti egységeknek, valamint a kimenő küldemények iktatása és postázása. Az iroda kezeli az iktatási és irattározási szabályzatokat és gondoskodik azok éves felülvizsgálatáról, vezeti a bélyegző-nyilvántartást, nyomon követi a határidős iratokat, és tartja a kapcsolatot az illetékes levéltárral

Az Iroda legfontosabb feladatai 2025-ben:

- Az iroda 2025 folyamán a vállalat szintjén közel 60 000 db bejövő és kimenő dokumentum érkeztetését és iktatását bonyolította le.
- Az év egyik fontos teljesítménye az új Iratkezelési és Iratselejtezési Szabályzat elkészítése volt. Az iroda a határidőre kidolgozta az új irattári szabályzatot, amelyet a Budapest Főváros Levéltára hivatalosan jóvá is hagyott 2025 júniusában

Összességében az Ügyviteli Iroda 2025-ben is kulcsszerepet játszott abban, hogy a JGK dokumentumai biztonságosan és visszakövethetően kerüljenek kezelésre.

Fontos megemlíteni, hogy 2026. január 1-től – az aktuális SZMSZ rendelkezései szerint – a Kommunikációs és Ügyfélkapcsolati Iroda, valamint a beszerzési tevékenység átkerül az újonnan létrejövő Vezérigazgatói Kabinet alá. E szervezeti átalakítás célja, hogy ezek a területek még hatékonyabban szolgálják a cég működését. Ennek következtében a jelenlegi Működési és Beszerzési Iroda 2026-tól Működési Iroda néven, megújult szerepkörben folytatja munkáját, integrálva az objektumvédelmi feladatokat.

## 4.2 Gazdasági Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója

### Gazdasági Igazgatóság feladatai

A társaság saját pénzügyi-gazdasági folyamatait, illetve az önkormányzati feladatellátás pénzügyi koordinációját a Gazdasági Igazgatóság végzi, a gazdasági igazgató irányítása alatt. 2024. november 8-tól, az új SZMSZ hatálybalépésétől kezdve az Igazgatósághoz tartozik a Lakás Díjbeszedési és Hátralékkezelési Irodája is.

### Cégekönnyvelés

A társaság könyvelését külsős, megbízási szerződéssel foglalkoztatott cég fogja össze (vezetője Magonyiné Szabó Melinda, aki kb. 25 éve van a cégnél, illetve annak jogelődjénél), a könyvelő könyvvizsgálói képesítéssel és több évtizedes gyakorlattal rendelkezik, a társaság és a költségvetési mikrokörnyezet számviteli rendszerét illetően.

A könyvelő elkészíti és beküldi a társaság adóbevallásait, egyeztetni az analitikus és szintetikus könyvelést, elkészíti a társaság féléves és éves beszámolóját.

### Pénzügyi Iroda

Feladata a pénzügyi egyensúly figyelemmel kísérése, a pénzgazdálkodás és a különböző pénzügyi-finanszírozási konstrukciók alkalmazása. Gazdálkodási bevételek és kiadások bonyolítása, számlázás és bejövő számlák kezelése, vevő és szállító számlák ügyintézése, szerződések nyilvántartása és kezelése. A házipénztár kezelése és nyilvántartása, banki forgalom ügyintézése.

### Könyvelési Iroda

Feladata önkormányzati pénzeszközök szabályszerű kezelése, kibocsátásra kerülő számlák ellenőrzése. Banki könyvelés és átutalások indítása. Költségvetési keretek naprakész vezetése, adatszolgáltatás a keretek alakulásáról. Analitikus és könyvelési feladatok ellátása, fedezetigazolások, megrendelések pénzügyi ellenjegyzése, ellenőrzési feladatok.

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

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

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

### Személyügyi Iroda

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

A Személyügyi Iroda 430-450 főállású munkavállaló, 150-200 fő megbízási/tiszteletdíjas személyügyi iratát kezeli, ügyintézi a be- és kiléptetéseket, emellett gondoskodik a megfelelő munkaerő pótlás megszervezéséről, a hirdetések megjelentetéséről, állásinterjúk és felvételi meghallgatások lebonyolításáról. Igény esetén oktatásokat szervez, statisztikai és egyéb adatokat szolgáltat a Társaság személyügyi állományáról. Még 2018. év folyamán az iroda elvégezte a társaság

munkaügyi dokumentumainak egységesítését, korszerűsítését, minden anyag elektronikusan (is) kezelve van.

### **Bérszámfejtési Iroda**

Elkészíti a szükséges nyilvántartásokat, igazolásokat, és egyéb dokumentumokat, elvégzi a társaság bérelszámolási feladatait, munkabér előlegek, letiltások számfejtését utalását, intézi az adók és járulékok határidőben történő megfizetését, adatszolgáltatási és bejelentési kötelezettségek megtételét.

Ellátja a TB kifizetőhely működtetésével kapcsolatos feladatokat, mind a főállású és megbízási szerződéses, mind pedig a közfoglalkoztatottak és alkalmi munkavállalók részére. A személyügy és a bérszámfejtés közös rendszerben dolgoznak, amelyből minden szükséges kimutatás kinyerhető a munkáltató, munkavállalók és külső szervek részére. 2023-tól e területhez tartozik a cafeteria ügyintézés is.

### **Számviteli és házelszámolási Iroda**

Feladatai, önkormányzati analitikus és főkönyvi könyvelés, ezzel kapcsolatos feladások, jelentések, beszámolók készítése.

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

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

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

### **Lakás Díjbeszedési és Hátralékkezelési Iroda**

Az Irodán belül külön csoportként működik a díjbeszedés és a hátralékkezelés. A Díjbeszedési Csoport végzi a lakberek és kapcsolódó külön szolgáltatási díjak számlázását és beszedését, nyilvántartja a bérlők folyószámláit. Kiadja a szükséges igazolásokat a lakbér folyószámlákról, ügyfélfogadási időben biztosítják a személyes egyeztetés lehetőségét az egyéni folyószámlákkal kapcsolatosan. Az Önkormányzat részére megküldi a bevételekről, Áfáról szóló jelentéseket és analitikát. A Hátralékkezelési Csoport a bérlők felé fennálló hátralékos követelések kezelésével foglalkozik, felszólítja a hátralékba esett bérlőket a teljesítésre, kérelem esetén részletfizetési megállapodásokat köt, és nyilvántartja azok teljesítését, illetve jogi segítség igénybevételével intézkedik a hátralékok beszedése érdekében. A hátralékos bérlők szociális helyzetének rendezése érdekében együttműködik a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központtal.

### **Díjbeszedési Csoport**

#### **Önkormányzati bevételek bemutatása**

| <b>Önkormányzati lakásbérbeadással kapcsolatos bevételek</b>   | <b>Bruttó bevétel (Ft)<br/>2025. TERV</b> | <b>Bruttó bevétel (Ft)<br/>2025. TÉNY</b> | <b>2025.<br/>TÉNY/TERV</b> |
|--|---|---|----------------------------|
| Lakásbérleti, lakáshasználati díjbevételek                     | 662 300 000                               | 580 463 539                               | 88%                        |
| Lakás víz- csatornaszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel      | 93 200 000                                | 99 084 760                                | 106%                       |
| Lakás személyszállítási szolgáltatással kapcsolatos díjbevétel | 96 500 000                                | 89 467 953                                | 93%                        |
| Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel              | 23 600 000                                | 31 096 601                                | 132%                       |
| Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás             | 20 320 000                                | 14 693 253                                | 72%                        |
| <b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>                                      | <b>895 920 000</b>                        | <b>814 806 106</b>                        | <b>91%</b>                 |

A lakásbérleti és lakáshasználati díjbevételek 88%-os teljesülést mutatnak. A bevételek az előző évhez képest 8%-kal magasabban teljesültek, de elmaradás mutatkozik a tervezetthez képest. Ennek oka, hogy a júniustól érvényesített lakbér korrekció/lakbér emelés bevételi adatai nehezen voltak tervezhetők. A beszédettségi %-os mutatóit lefelé torzítja, hogy a közszolgálati célra bérbeadott lakások bérlőinek – beruházási megállapodás alapján – az általuk elvégzett, Társaságunk által műszakilag átvett, teljesítésigazolással rendelkező beruházások összegéig nem kell teljesíteniük a lakbér befizetését, mivel azt a lakbér 50-70, illetve 100 %-os mértékéig lelakhatják.

## Hátralékkezelési Csoport

A Hátralékkezelési Csoport a hátralékok áttekintését követően, 2024. évre vonatkozóan a lakbér- és lakbérhez kapcsolódó külön szolgáltatási díjak esetében, összesen 25.733.167, - Ft összegű javaslatot tett a behajthatatlan követelések leírására vonatkozóan. A 2024. évi behajthatatlan követelés kivezetése – jóváhagyás hiányában – még történt meg. 2025. évre még nem került benyújtásra javaslat a behajthatatlan követelés leírására vonatkozóan.

### *Adósságkezelési akcióprogram*

A szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2023. (X. 19.) önkormányzati rendelete alapján 2023 folyamán adósságkezelési akcióprogram indult a kerület lakáshasználói számára. A program célja, hogy azok a kerületi lakáshasználók, akik legalább 500.000 forintot meghaladó bérleti díj- és kapcsolódó szolgáltatási díjhátralékot halmoztak fel 2023. november 15-ig, és életvitelszerűen az érintett ingatlanban élnek, célzott pénzügyi támogatást kapjanak a lakhatásuk stabilizálása érdekében.

A program keretében az érintettek az adósságuk 80%-ának megfelelő összegű támogatásban részesülhetnek, amennyiben vállalják az önrész (20%) megfizetését, valamint együttműködnek a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központtal (JSZSZGYK). A programba való bevonásról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a JSZSZGYK közös javaslata alapján születik döntés. Ez az intézkedés komplex módon segíti elő a hátralékos családok helyzetének rendezését, miközben csökkenti az önkormányzati lakásállományból eredő tartozásállományt is.

A program eddigi eredményei az alábbiak szerint alakultak:

Az akcióprogram keretében összesen 99 háztartás került feltérképezésre a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a JSZSZGYK együttműködésében.

- Ebből 8 háztartás kizárásra került, mert a hátralékok 500.000 Ft alatti volt
- 45 háztartás esetében a lakás birtokba vételre került
- 4 esetben a teljes hátralék (önerőből) megfizetésre került
- 5 háztartás nem került be az Akcióprogramba különböző okok miatt (pl. a háztartásban élők jövedelme a jogosultsági határ felett van vagy a lakáshasználók önkényesnek minősülnek, akik ellen a lakáskiürítési eljárás már folyamatban van)
- 5 háztartás esetében nincs együttműködés a JSZSZGYK-val, ezért ők felkerülnek a kilakoltatási listára. Ez nem jeleníti azt, hogy ezen családok automatikusan kilakoltatásra fognak kerülni, ugyanis még a kilakoltatási munkacsoport is foglalkozni fog ezen adósokkal és a szociális szolgáltató ismét fel fogja venni velük a kapcsolatot.
- A Szociális Támogatási Iroda eddig 32 esetben állapított meg adósságkezelési akcióprogram keretében határozatot, de 1 esetben visszavonta, ugyanis az adós az együttműködést teljesen megtagadta. Erre tekintettel a 31 akcióprogramos határozat az alábbiak szerint került feldolgozásra:
  - o 19 esetben a részletfizetési megállapodás megkötésére került
  - o 4 esetben a részletfizetési megállapodás megkötése folyamatban van
  - o 8 esetben az önerő már teljes kiegyenlítést nyert. Ezen esetek nagy részében már a támogatás is folyósításra került, a további esetekben pedig folyamatban van.

- 1 háztartás esetében folyamatban van a Szociális Támogatási Iroda az akcióprogramos határozat megállapítása

### *Részletfizetési megállapodások*

A Hátralékkezelési és lakáskiürítési csoport 2025. évben 54 db részletfizetési megállapodást kötött, összesen 38.545.870,- Ft összegű lejárt fizetési határidejű tartozásra.

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

A kiküldött – részletfizetési megállapodás felmondás előtti – felszólító levelekben megjelölt fizetési határidőn belüli teljesítés 2 db megkötött részletfizetési megállapodás tekintetében nem történt meg. Ezek – egy összegben történő visszafizetésre való felszólítással – 1.587.459,- Ft összegben felmondásra kerültek.

### *Peres és nemperes és végrehajtási eljárások*

A Hátralékkezelési Csoport 2025-ben összesen 19 esetben kezdeményezett lakásbérleti jogviszony felmondására irányuló új eljárást. Ezen esetekben a felhalmozott hátralékra és/vagy a tárgyi lakásban életvitelszerűen nem lakásra, illetve albérletbeadás okán történtek a felmondások.

2025. évben a 19 felmondásból 7 esetben indult kiürítési és hátralék érvényesítési peres eljárás.

A korábban felmondott, vagy lejárt bérleti szerződéssel rendelkező jogcím nélküli lakáshasználóval szembeni 13 új esetben került sor kiürítési és hátralékérvényesítési eljárás kezdeményezésére, míg 12 esetben – összességében 6.235.155,- Ft tőke összegű pénzkövetelésre – fizetési meghagyásos, azaz nemperes eljárás kezdeményezése történt.

Jogerős bírósági végzés alapján a lakás kiürítésére kezdeményezett végrehajtási eljárások száma 2025-ben 20 db (2024-ben 25 db), míg a hátralék érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárások száma 18 db (2024-ben 21 db) volt.

A tárgyévet megelőző időszakban kibocsátott és jogerőre emelkedett fizetési meghagyásokat is figyelembe véve, – a pusztán pénzkövetelésre indult – végrehajtási eljárások száma 2025-ben 13 db (2024-ben 22 db) volt.

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

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

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

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

A végrehajtó ezt követően felszólítja az adóst arra, hogy önként tegyen eleget lakás kiürítési kötelezettségének. Amennyiben a kötelezett a megadott határidőn belül ennek nem tesz eleget, akkor az eljáró végrehajtó a Vht. 173. §-a alapján, beterjeszti az iratokat a bíróságra a végrehajtási eljárás további módjának meghatározása érdekében. Ekkor a bíróság a Vht. 174. § d) pontja értelmében a

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

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

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

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

A lakáskiürítéssel járó végrehajtások, azaz a kilakoltatások időpontjait 2025-ben a végrehajtók 27 esetben írták ki, amelyből 6 esetben a kilakoltatás leállításra került, az alábbiak miatt:

- 3 esetben a birtokba vétel és a kilakoltatás kiírása elkerülte egymást.
- 1 esetben kisajátítási területen az ügyfél a lakásban marad.
- 2 esetben az ügyfél bérleti jogviszonya rendezésre kerül.

Az előre leegyeztetett estek közül 21 db kilakoltatás történt meg, amelyből 6 db önkényes került karhatalommal kilakoltatásra.

#### *Bérlők és jogcím nélküli lakáshasználók felszólítása a tartozás megfizetésére*

Az eljárásrendbe bevezetésre került 2025. évtől a csoportos fizetési felszólítások kiküldése a bérlők és jogcím nélküli lakáshasználók részére. 2025-ben kétszer került kiküldésre csoportos fizetési felszólítás 2025. május 31-én és 2025. szeptember 30-án fennálló – 1.000,- Ft feletti – hátralékok alapján.

2025. május 31-én fennálló hátralékokra vonatkozóan 2025. júniusában kerültek kiküldésre a felszólítások 728 bérlő és 116 jogcím nélküli lakáshasználó részére. A hátralékosoknak 2025. július 31-ig volt fizetési határidejük a fennálló hátralékok teljes rendezésére. Ezáltal 2025. augusztusában visszaellenőrzés történt, miszerint kik azok a bérlők és használók, akik nem rendezék a fennálló hátralékokat.

2025. szeptember 30-án fennálló hátralékokra vonatkozóan 2025. októberben kerültek kiküldésre a felszólítások 873 bérlő és 120 jogcím nélküli lakáshasználó részére. A hátralékosoknak 2025. november 30-ig volt fizetési határidejük a fennálló hátralékok teljes rendezésére. Ezáltal 2025. decemberben visszaellenőrzés történt, miszerint kik azok a bérlők és használók, akik nem rendezék a fennálló hátralékokat.

A visszaellenőrzést követően a 100.000,- Ft feletti hátralékkal rendelkezők részére újabb (tértivevényes) fizetési felszólítás került kiküldésre, 2025. augusztusban 63 bérlő és 23 jogcím nélküli lakáshasználó részére, majd 2025. decemberben 88 bérlő és 33 jogcím nélküli lakáshasználó részére. Ezen adósokra vonatkozóan a szociális szolgáltató értesítésre került környezettanulmány készítése céljából.

### 4.3 Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója

A Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság 2024 novemberében jött létre, a korábbi Vagyongazdálkodási Igazgatóság tevékenységeinek szétválasztásával. A Lakhatási és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóság alá tartozó irodák 2025. évi legfontosabb feladatait és eredményeit irodánként mutatjuk be.

#### Lakásügyi Iroda

A Lakásügyi Iroda az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásával kapcsolatos feladatokat látja el teljeskörűen. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló rendeletben meghatározottak alapján tulajdonosi döntést igénylő lakásügyeket előkészíti, majd a döntésben foglaltakat megfelelően végrehajtja, kiadja a bérbeadói hozzájárulásokat és nyilatkozatokat. Az Önkormányzat nevében előkészíti, megkötöti, és szükség esetén módosítja a bérleti/használati szerződéseket, megállapodásokat, valamint 2025. évtől a beruházási megállapodások megkötése is az iroda feladata. A Lakásügyi Iroda feladatai közé tartozik, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakás állománnyal kapcsolatos változásokat, a bérlőket, a használókat, a jogcím nélküli használókat és az üres lakásokat a nyilvántartásban rögzítse, módosítsa. Heti három napon személyes ügyfélfogadást tart. Eljár az épület kiürítésekkel kapcsolatban a bérlők kihelyezése ügyében.

2025. december 31. napjáig a teljes lakásállomány 3.913 db lakásból állt, amelyek közül társasházi épületben 1.427 db lakás, az önkormányzat 100 %-os tulajdonát képező lakóépületben 2.486 db lakás található. Az év végén 854 db lakás állt üresen.

#### Jogcím nélküli lakáshasználók:

2025. évben összesen 128 jogcím nélküli lakáshasználó státusza került rendezésre. Ebből 106 használó bérlővé vált, 22 esetben az ügyfél által a díjhátralékára megkötött részletfizetési megállapodást követően használati megállapodás született.

2025-ben több mint másfélszer annyi bérleti- illetve használati szerződést kötött a JGK Zrt., mint az előző évben (327-ről 514-re növekedett a megkötött szerződések száma). Ennek eredményeképpen a 2024. év végi állapothoz képest 366-ról 275-re csökkent a jogcím nélküli lakáshasználók száma.

#### Közszolgálati lakások:

A közszolgálati lakásokkal kapcsolatban hozott 2020. évi polgármesteri döntés alapján, a BRFK VIII. kerületi kapitányság, a katasztrófavédelem, a Szent Kozma Egészségügyi Központ, valamint az Önkormányzat területén ellátási kötelezettséggel tevékenykedő gyermek-, felnőtt házi orvosok és védőnők részére biztosított lakások kivételével, amennyiben a lakás bármely okból megüresedik, a közszolgálati jelleg automatikusan törlésre kerül. A Társadalmi Ügyek Bizottság 413/2025. (XII.08.) számú határozatával úgy döntött, hogy a jövőben a Szent Kozma Egészségügyi Központ, illetve a házi orvosok részére kijelölt közszolgálati lakások vonatkozásában az egyes lakások megüresedése esetén a közszolgálati kijelölést – a megüresedéssel egyidejűleg – megszünteti és a lakásokat a lakásgazdálkodásba bevonja.

2025. évben egy esetben került sor új közszolgálati lakás kijelölésére, amely a Budapest VIII. Népszínház u. 34. fszt. 7. szám alatti közszolgálati lakás helyett, annak rossz műszaki állapota miatt történt.

A hatályos rendelkezések alapján, amennyiben a bérlő munkaviszonya közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt szűnik meg, és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról 31/2022. (X.20.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: lakásrendelet) meghatározott határidőn belül ügyfél kéri a jogviszonya rendezését, úgy tulajdonosi döntéssel egy alkalommal legfeljebb egy évre újra megköthető a szerződés, de azt követően a lakáshasználó további elhelyezésre nem tarthat igényt. A

lakásrendeletben történő módosítás miatt bérlő vagy jogszerűen befogadott személy esetében kivételes méltánylást érdemlő körülmény fennállásával lehetőség nyílt 10 éves, határozott időtartamra szóló bérleti szerződés megkötésére bizottsági döntéssel, ezzel segítve a sérülékenyebb csoportok lakhatásának biztosítását.

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

2025. évben 7 db közszolgálati lakással kapcsolatosan született jogviszony rendezésre irányuló döntés és 1 db esetben nem volt lehetőség a jogviszony rendezésére.

#### Házfelügyelői lakások:

Házfelügyelői szolgálati lakás új bérbeadása 2025. évben nem történt. 5 db üres lakás esetében a hasznosítható lakásállományba történő bevonás érdekében a házfelügyelői szolgálati jelleg törlésre került.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 32/2025. (II.27.) számú határozatával elfogadta Józsefváros 2025. évi lakásgazdálkodási tervét, amely a tulajdonos önkormányzat alapvető stratégiai irányelveit rögzíti. Ezek között kitűzött célként szerepelt a házfelügyelői lakások rendszerének középtávon történő kivezetése. Ennek megfelelően 15 házfelügyelő esetében a bérleti jogviszony rendezése megtörtént oly módon, hogy a házfelügyelői munkaviszony megszüntetésével 10 év időtartamra normál bérleti szerződést kötöttünk.

#### Minőségi lakáscserék:

A pályázaton kívüli minőségi lakáscserére vonatkozó szabályokat a lakásrendelet szabályozza.

2025. évben összesen 13 db ilyen jellegű kérelem érkezett, amelyeket jellemzően egészségügyi okra hivatkozással indokoltak az ügyfelek. Egy esetben érkezett olyan kérelem, amelyben kétszobás lakás helyett 2 db 1 szobás lakást kértek az ügyfelek.

2025. évben 6 esetben hozott döntést a Társadalmi Ügyek Bizottsága és 2 db kérelemről polgármesteri határozat született a lakásrendelet alapján, amelyből 1 esetben lett elutasító döntés, tekintettel arra, hogy a kérelmező nem felelt meg a lakásrendeletben foglalt feltételeknek.

A pályázaton kívüli minőségi lakáscsere iránti kérelmek teljesítése, az önkormányzat rendelkezésére álló lakások számától és lakásgazdálkodási feladataitól függ, amelyre tekintettel a minőségi lakáscsere igények teljesítésére határidőt nem tud vállalni a tulajdonos.

#### Állampolgári cserék:

2025. évben 7 db állampolgári cserére irányuló kérelem érkezett be a JGK Zrt. Lakásügyi Irodájához, amelyből mindegyik megvalósult.

A kérelmek közül 5 db Józsefvárosban lévő, önkormányzati lakások cseréjére, 1 db kérelem önkormányzati lakás és magántulajdonú ingatlan cseréjére és 1 db józsefvárosi, önkormányzati lakás és kerületen kívüli, önkormányzati lakás cseréjére vonatkozott.

#### Csatolás:

Lakások csatolására 20 db döntés született, amelyből 3 esetben a kérelem elutasításra került. A hozzájáruló döntéseket követően a beruházási megállapodások és a használati megállapodások is megkötésre kerültek.

#### Lakáspályázatok:

2024. január 1. napjától a lakáspályázattal kapcsolatos feladatok átkerültek a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatalba. A pályázati nyertesekkel – a kiértékeléseket és a Bizottsági döntést követően – a lakásgazdálkodási iroda köti meg a bérleti szerződéseket.

#### Épület kiürítések:

Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 35127. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 13. szám alatti, 417 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amelyben 5 db helyiség és 5 db lakás található.

A TVKHB a 233/2022. (VI.22.) számú határozatában döntött az épület kiürítéséről, a feladat elvégzésével Társaságunkat bízta meg. A kiürítési eljárás 3 lakott lakást érint, amelyek közül 2 lakó esetében a cserelakás elfogadásra került, 1 lakó kilakoltatása pedig végrehajtás útján történt meg.

A tulajdonosi döntések megszülettek, egy lakó cserelakásba történő átköltöztetése 2024. első félévében megtörtént, egy lakó cserelakásának felújítása elhúzódott, ebben az esetben az átköltöztetés és a lakás birtokba vétele 2025. július 14. napjával lezárult.

Budapest VIII. 36208. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Tömő utca 17. szám alatti, 668 m<sup>2</sup> alapterületű társasházban összesen 25 db önkormányzati tulajdonú, és 2 db magántulajdonú lakás található. A TVKHB 470/2022. (X.05.) számú határozatában döntött a tárgyi ingatlan kiürítéséről és a JGK Zrt.-t bízta meg a lakóépület fizikai kiürítésével. A kiürítési eljárás 11 lakást érintett, amelyek közül 6 esetben a lakások birtokba vétele, bérlők átköltöztetése 2024. első felében lezáródott. 2 db lakás esetében a lakó elhelyezési igény nélkül leadta a lakást, egy bérlő esetében pénzbeli térítés megfizetéséről született döntés, a további 2 esetben a lakás kiürítésével kapcsolatos eljárások lefolytatása volt szükséges, amelynek végeztével az utolsó lakás birtokba vétele 2025. október 20. napján történt meg.

#### Állami kisajátítással kapcsolatos feladatok

Az Országgyűlés 2024. április 30-án fogadta el az oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvényjavaslatot, melynek értelmében tíz, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába kerül. A törvénnyel érintett ingatlanok a következők:

| Helyrajzi szám | Telek              | Megnevezés                              |
|----------------|--------------------|---|
| 35979          | Diószegi S. u. 18. | kivett lakóház, udvar                   |
| 35981          | Diószegi S. u. 22  | kivett lakóház, udvar                   |
| 35982          | Diószegi S. u. 24  | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 35983          | Diószegi S. u. 26  | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület |
| 35996          | Diószegi S. u. 28  | kivett lakóház, udvar                   |
| 35999          | Sárkány u. 1       | kivett lakóház, udvar                   |
| 36035          | Korányi S. u. 20   | kivett lakóház, udvar                   |
| 36048          | Dugonics u. 11     | kivett lakóház, udvar                   |
| 36002          | Sárkány u. 5       | kivett udvar és egyéb épület            |
| 36034          | Dugonics u. 17-21  | kivett általános iskola                 |

A 168/2024. (VI.29.) számú Kormányrendelet további módosításokat eszközölt a Nemzeti Közszolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvényben (továbbiakban: NKE törvény), amely alapján a tulajdonosváltás 2025. július 9. napján következett volna be.

A kisajátított épületekben élők elhelyezése érdekében az Önkormányzat kidolgozott egy eljárásrendet, amely alapján az állam által biztosított kártalanítás összegéből jó állapotú lakásokat vásárolt volna a kerületben. A kiürítések eljárásrendjét a 89/2025. (IV. 24.) számú képviselő-testületi határozat rögzítette.

2025. június 17-én az Országgyűlés a Magyarország 2026. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2025. évi LI. törvény elfogadásával újabb módosításokat fogadott el, amelyek alapvetően változtatták meg a kisajátítás ütemezését és módját. Egyrészt, míg korábban a Diószegi

Sámuel utca 20. nem tartozott az állam által kisajátítandó lakóházak közé, a módosítás értelmében ez is állami tulajdonba kerül majd. Másrészt, ismét elhalasztotta az állami tulajdonba kerülés dátumát, 2025. július 9-ről, 2026. június 30-ra. Harmadrészt, az új törvénymódosítás értelmében az Önkormányzat nem köteles cserelakást felajánlani az érintett bérlők részére, a cserelakást a magyar állam fogja felajánlani 2027. július 31-ig.

Bár az Önkormányzat nem köteles cserelakást felajánlani, célja a lakhatási szegénység csökkentése és a régóta bizonytalanságban élő bérlők helyzetének mielőbbi rendezése. Ezen célokat saját eszközeivel csak úgy tudja elősegíteni, ha a meglévő állományából felújított cserelakásokat ajánl a kisajátított épületekben élő, rendezett jogviszonnal rendelkező lakók részére.

Az Önkormányzat a 185/2025. (IX.25.) számú képviselő-testületi határozatban döntött az állam által kisajátított épületekkel kapcsolatos eljárásrend módosításáról. A döntés alapján – a rendelkezésre álló lakások függvényében – kettő lakást kíván felajánlani az Önkormányzat a lakók részére, valamint rögzítésre került, hogy a felajánlás az épületek meghatározott sorrendjében fog történni. 2025. évben a JGK főbb feladatai közé tartozott az érintett lakók által megtekintett és elfogadott cserelakásokkal kapcsolatos döntések előkészítése. Összesen 12 db cserelakás bérbeadásáról született döntés, amelyek közül 7 esetben zajlott le – még ebben az évben – a lakó átköltöztetése. Elsődlegesen a speciális igényekkel élő személyeknek megfelelő, akadálymentes és az életminőségüket jelentős mértékben javító lakások biztosítását helyeztük előtérbe.

Fentiekén túl fontos feladat volt a kisajátításra tekintettel a lakásban életvitelszerűen lakó, jogcím nélküli lakáshasználókkal megkötött 1 éves bérleti szerződések bizottság elé terjesztése annak érdekében, hogy ismételten, 10 év határozott időre történő bérbeadásra kerüljön sor. Mindemellett továbbra is nagy hangsúlyt fektettünk a jogcím nélküli lakáshasználók jogviszonyának vizsgálatára, lehetőség szerinti rendezésére.

#### Egyéb, egyedi feladatok:

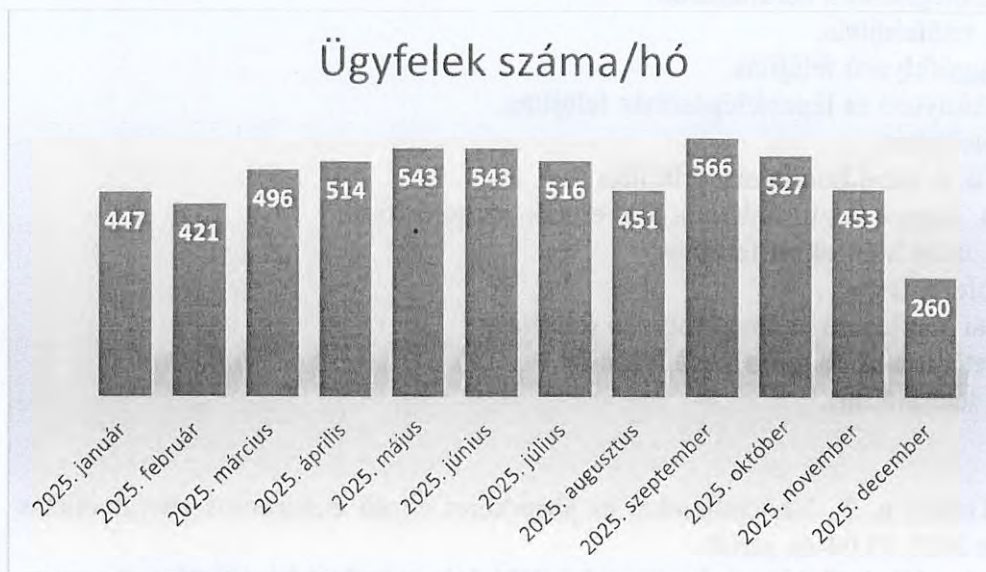
2025. évben 194 db tulajdonosi (bizottsági, polgármesteri) döntés született, továbbá mindösszesen 631 db különböző okirat – szerződés, egyéb bérbeadói nyilatkozat és megállapodás – került elkészítésre és aláírásra, amelyek havi lebontásban az alábbiak szerint oszlanak meg:

| Hónap           | Előterjesztések | Aláírt okiratok |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Január          | 6               | 49              |
| Február         | 13              | 23              |
| Március         | 22              | 62              |
| Április         | 13              | 57              |
| Május           | 19              | 42              |
| Június          | 29              | 43              |
| Július          | 13              | 67              |
| Augusztus       | 12              | 53              |
| Szeptember      | 16              | 60              |
| Október         | 20              | 59              |
| November        | 19              | 53              |
| December        | 12              | 63              |
| <b>Összesen</b> | <b>194</b>      | <b>631</b>      |

2024. évhez viszonyítva a döntések száma megduplázódott, a szerződések/megállapodások esetében 18%-os növekedés történt.

### Ügyfélforgalom:

A Lakásügyi Iroda 2025. december 31. napjáig mindösszesen 5737 ügyfelet fogadott, amely havi lebontásban az alábbi diagrammon van részletezve:



### Mérnöki Iroda

A Mérnöki Iroda végzi az Önkormányzat, valamint az önkormányzati intézmények, így az óvodák, bölcsődék, szociális intézmény, Polgármesteri Hivatal beruházásainak, felújításainak műszaki ellenőrzését. Részt vesz a beruházások, felújítások tervezésében, előkészítésében. Emellett részt vesz a JGK által végzett karbantartások műszaki előkészítésében és ellenőrzésében.

Elvégzett feladatok 2025-ben:

#### Lakásfelújítás:

- „Bérlakás felújítás keretszerződés 2022-2024” és „Bérlakás felújítás keretszerződés 2025-2026” keretében 2025. évi dátummal 61db lakás került átvételre.

#### Bérlásházfelújítás II. JVÖ IV. rész:

- Kőrös utca 28., Nap utca 21. utcai homlokzat-felújítás a 2023. 12.13-i vállalkozási szerződéskötéssel 2024.03.18-án a munkaterület átadása megtörtént. A Kőrös utca 28. homlokzata elkészült, azonban a Nap utca 21. homlokzatán még dolgozik a kivitelező.

#### Elektromos fővezeték felújítás (3 bérlásház) 2. rész:

- Kisfaludy u. 5. elektromos fővezeték felújítás,
  - Kőrös u. 28. elektromos fővezeték felújítás,
  - Magdolna u. 6/a. elektromos fővezeték felújítás,
- A 2024-ben indult kivitelezés 2025.04.14-én zárult.

#### Terveztetési előkészületek, műszaki tartalom meghatározásban való részvétel:

- Kis Stáció 11. tető és erkélyfelújítás tervezés,
- Üllői út 58. tetőfelújítás tervezés,
- Vajdahunyad u. 11. tetőfelújítás tervezés,
- József u. 47. 5. emeleti teraszburkolás tervezés,
- Dobozi u. 17. függőfolyosó felújítás tervezés,
- Rigó u. 4. függőfolyosó felújítás tervezés,
- Szigetvári u. 4. függőfolyosó felújítás tervezés,
- Vay Ádám u. 6. függőfolyosó felújítás tervezés,
- Kisfaludy u. 5. függőfolyosó felújítás tervezés,

- Tömő u. 5. függőfolyosó felújítás tervezés,

#### JVŐ Bérházfelújítás 2025:

2025. évben leszerződött, megkezdett beruházások:

- Bacsó Béla u. 4. tetőfelújítás,
- Fecske u. 18. függőfolyosó felújítás,
- Illés u. 19. függőfolyosó és lépcső/lépcsőház felújítás,
- Kőrös u. 28. tetőfelújítás,
- Lovassy László u. 6. utcai homlokzat felújítás,
- Magdolna u. 6/a. alagsor feletti földemek löttbetonos megerősítése,
- Magdolna u. 22. utcai homlokzat felújítás,
- Práter u. 18. tetőfelújítás,
- Práter u. 55. utcai homlokzat és függőfolyosó felújítás,
- Sárkány u. 11. tető, tűzfal, függőfolyosó felújítás
- Vay Ádám u. 4. tetőfelújítás,

#### Egyéb terveztetés:

- Hős u. 1.; 3., Tisztes u. 7., lakóépületeket és játszóteret érintő elektromos energiaellátás felújítás tervezése 2025.03.04-én zárult.
- Bezerédj u. 6. műemlék épület homlokzatra műemléki dokumentáció készíttetése.
- Lakóépületek (18 db) kifestésű energetikai berendezések biztonsági felülvizsgálata
- Horánszky u. 16. műemlék épület zárófödém faanyagvédelmi vizsgálata.

#### Intézményi beruházások és műszaki ellenőri közreműködés:

- Somogyi Béla u. 9-11. Mesepalota óvoda udvar felújítás 2025.11.10-én lezárult.
- Dankó u. 31. „Józsefvárosi Gyermek Átmeneti Otthonának kialakítása 2025-ben elindult, kivitelezés még folyamatban.
- Práter u. 22. „Józsefvárosi lakhatási ügyfélszolgálat kialakítása” kivitelezés, (JGK részéről gépész és elektromos műszaki ellenőri közreműködés) még folyamatban.
- Práter u. 11-17. Iskola:
  - II. emeletén tető beázás utáni festésjavítás,
  - pincei szennyvízcsatorna részleges csere,
  - részleges tetőjavítás, használaton kívüli kéménytestek visszabontása.
- Német u. 17-19. Parkolási igazgatóság akku műhely kialakítás.
- Dankó u. 3-5. Városüzemeltetési igazgatóság telephely, elektromos autó töltő telepítés.
- Dankó u. 3-5. Városüzemeltetési igazgatóság telephely, elektromos főelosztó és mérőóraszekrény bővítés még folyamatban.
- Új Teleki téri piac napelem telepítés, műszaki ellenőri közreműködés
- Százados út 12-14. Óvoda napelem telepítés, műszaki ellenőri közreműködés
- Tolnai L. 7-9. Óvoda napelem telepítés, műszaki ellenőri közreműködés

#### Közterületi beruházások:

Az Iroda műszaki ellenőri feladatokat látott el:

- Orczy téri köz WC kialakítás kivitelezése 2024.05.06-i szerződéskötéssel kezdődött, a zárás 2025. 02.20-án zárult.

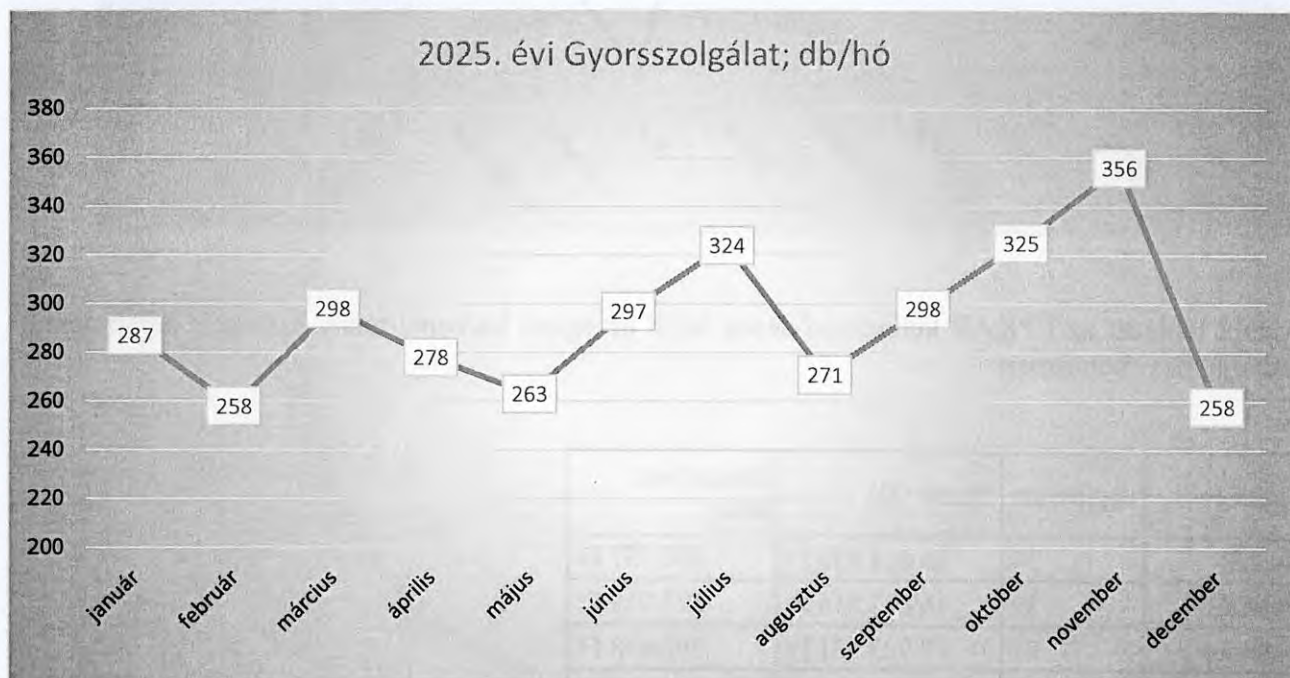
#### **Ingatlanszolgáltatási Iroda**

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda feladatai kiterjednek az Önkormányzat tulajdonában álló – nem közfeladatellátás céljára hasznosított – ingatlanállománnyal kapcsolatos kezelői, egyéb bérbeadói feladatokra. E körben elvégzésre kerülnek az épületek, épület gépészeti berendezések, vezetékek állagmegóvásával, karbantartásával, tervszerű karbantartásával kapcsolatos feladatok, a lakásokban végzendő, bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási feladatok. Az ingatlanszolgáltatási feladatok

közé tartozik az önkormányzati tulajdonú ingatlanokban (telkek, épületek közös területei, lakások és helyiségek) felhalmozott szemét és lomok elszállíttatása. Előterjesztések készítése a beérkezett, tulajdonosi hozzájárulást igénylő kérelmek, valamint az Otthon-megújítási támogatás pályázat elbírálása érdekében. Elvégzi a bérlemény-ellenőrzéseket, rögzíti a hibabejelentéseket, intézkedik azok rendezése érdekében. Részt vesz a végrehajtási eljárások lebonyolításában, hagyatéki és felszámolási ügyekben. Az iroda dolgozói egész évben a folyamatos kapcsolattartás érdekében 0-24 órás telefonos ügyeletet tartanak, indokolt esetben a helyszínen intézkednek. Az Iroda 2025. évben 4 csoporttal végezte a feladatait: Ingatlankezelő csoport, Műszaki csoport, Közmű csoport, Bérleményellenőrzési csoport.

Az iroda a feladatait 2025 évben 121 db 100% önkormányzati tulajdonú lakóépületre, 741 db társasházi épületre, 5 db szövetkezeti épületre és 3 db osztatlan vegyes tulajdonú épületre összesen 870 db épületre, 3.913 db lakásra és 1.345 db nem lakás célú helyiségre, valamint 6 db tárolóra vonatkozóan látta el. Továbbá 21 db telket, 11 db üzemépületet, 3 db körzeti megbízotti irodát.

**Gyorsszolgálati tevékenységek:**



Az elvégzett gyorszolgálati feladatok költségét az alábbi táblázat mutatja

| 2025 év   | darabszám | Bruttó (Ft)   | Bruttó havi átlag |
|-----------|-----------|---------------|-------------------|
| január    | 287       | 13 668 144 Ft | 47 624 Ft         |
| február   | 258       | 12 756 316 Ft | 49 443 Ft         |
| március   | 298       | 15 534 851 Ft | 52 130 Ft         |
| április   | 278       | 15 925 488 Ft | 57 286 Ft         |
| május     | 263       | 15 424 666 Ft | 58 649 Ft         |
| június    | 297       | 17 699 181 Ft | 59 593 Ft         |
| július    | 324       | 14 912 256 Ft | 46 025 Ft         |
| augusztus | 271       | 12 158 638 Ft | 44 866 Ft         |

|                 |             |                       |           |
|-----------------|-------------|-----------------------|-----------|
| szeptember      | 298         | 13 715 181 Ft         | 46 024 Ft |
| október         | 325         | 12 770 394 Ft         | 39 294 Ft |
| november        | 356         | 14 889 038 Ft         | 41 823 Ft |
| december        | 258         | 11 026 358 Ft         | 42 738 Ft |
| <b>Összesen</b> | <b>3513</b> | <b>170 480 511 Ft</b> |           |

Karbantartási munkálatok megrendelése a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzati ingatlanokra a 2025. évben:



Alábbi táblázat az ÉPKAR keretszerződésen belül elvégzett karbantartások összegét, darabszámát mutatja, havi bontásban:

| 2025 év         | darabszám  | Bruttó (Ft)           | Bruttó havi átlag |
|-----------------|------------|-----------------------|-------------------|
| január          | 34         | 16 678 938 Ft         | 490 557 Ft        |
| február         | 29         | 16 617 556 Ft         | 573 019 Ft        |
| március         | 51         | 19 923 581 Ft         | 390 658 Ft        |
| április         | 32         | 14 767 368 Ft         | 461 480 Ft        |
| május           | 42         | 28 852 757 Ft         | 686 970 Ft        |
| június          | 81         | 82 968 075 Ft         | 1 024 297 Ft      |
| július          | 6          | 3 014 012 Ft          | 502 335 Ft        |
| augusztus       | 33         | 12 354 311 Ft         | 374 373 Ft        |
| szeptember      | 56         | 30 956 828 Ft         | 552 801 Ft        |
| október         | 57         | 44 024 380 Ft         | 772 358 Ft        |
| november        | 66         | 59 733 435 Ft         | 905 052 Ft        |
| december        | 34         | 28 585 022 Ft         | 840 736 Ft        |
| <b>Összesen</b> | <b>521</b> | <b>358 476 263 Ft</b> |                   |

Az egyéb gépészeti, kaputelefon, felvonó stb. állandó karbantartások összege a következőképpen alakult:

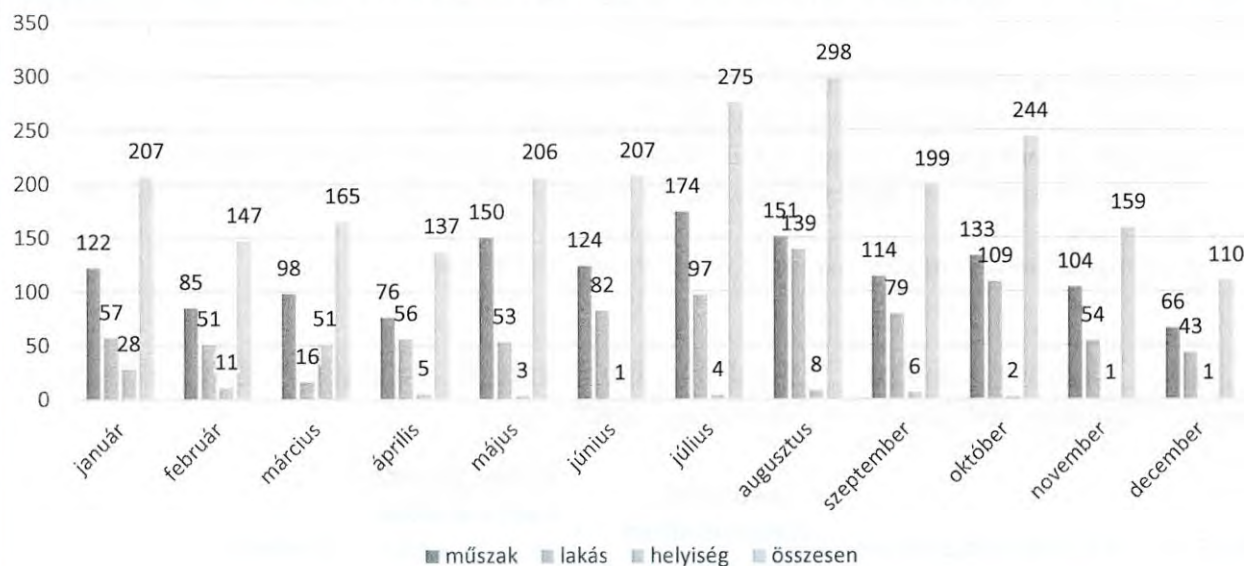
- kaputelefonok kiépítésére és karbantartására összesen 4.169.120,- Ft-ot fordítottunk;
- felvonók karbantartására összesen 4.048.874,- Ft-ot fordítottunk;
- tűzjelzők karbantartására a Magdolna u. 33. épületben összesen 132.842,- Ft-ot fordítottunk;
- Víg utca 4. szám alatti épület gázcsatlakozó vezetékének cseréje megtörtént br. 13.654.804,- Ft összegben;
- kazánházak karbantartására összesen 3.131.059,-Ft-ot fordítottunk.

Az egyes ingatlantípusokhoz kapcsolódó ügyfélforgalom alakulása éves szinten az Ingatlanszolgáltató Irodában, a Tavaszmező u. 2. szám alatt:

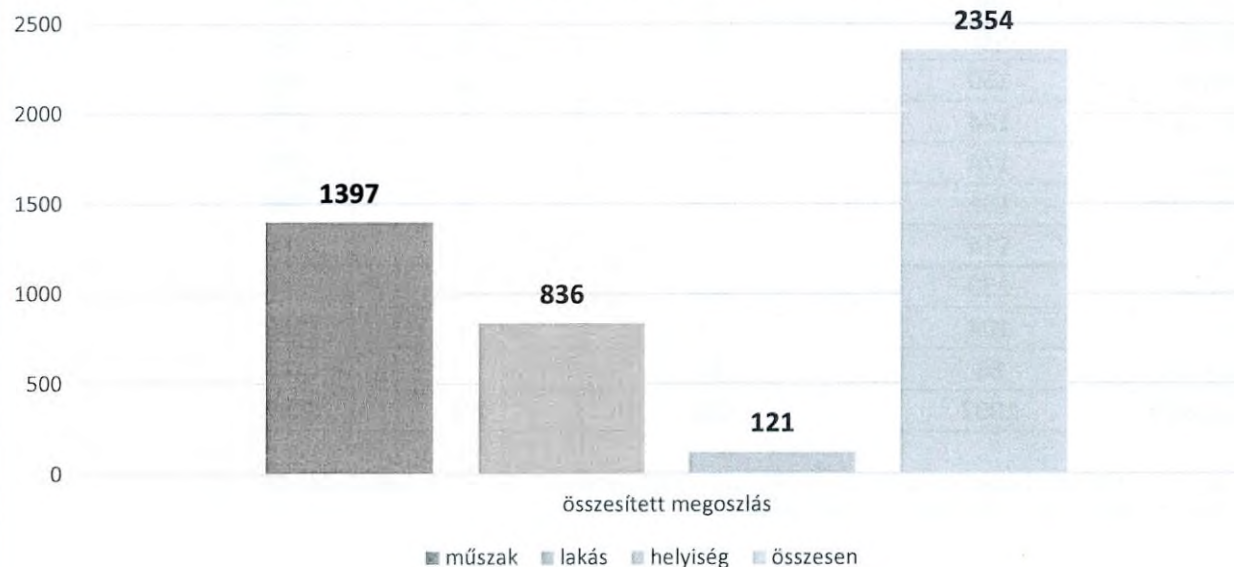
| 2025. év         | műszaki bejelentések | lakásokhoz kapcsolódóan nem műszaki jellegű bejelentés* | helyiségekhez kapcsolódóan nem műszaki jellegű bejelentés* | összesen    |
|------------------|----------------------|---|--|-------------|
| január           | 122                  | 57  | 28   | 207         |
| február          | 85                   | 51  | 11   | 147         |
| március          | 98                   | 16  | 51   | 165         |
| április          | 76                   | 56  | 5  | 137         |
| május            | 150                  | 53  | 3  | 206         |
| június           | 124                  | 82  | 1  | 207         |
| július           | 174                  | 97  | 4  | 275         |
| augusztus        | 151                  | 139   | 8  | 298         |
| szeptember       | 114                  | 79  | 6  | 199         |
| október          | 133                  | 109   | 2  | 244         |
| november         | 104                  | 54  | 1  | 159         |
| december         | 66                   | 43  | 1  | 110         |
| <b>ÖSSZESEN:</b> | <b>1397</b>          | <b>836</b>  | <b>121</b>   | <b>2354</b> |

*\*Nem műszaki jellegű bejelentés: Megtekintés, Birtokba adás/vétel egyeztetés, Helyiségek működésével kapcsolatos panasz, Lakókkal kapcsolatos együttélési panaszok (szemetel, hangoskodik kutyatartás stb.)*

### 2025. évi ügyfélfogadási statisztika havi bontásban



### 2025. évi ügyfélfogadási statisztika - összesített



#### Lakásfelújításokkal kapcsolatos feladatok:

A felújítás során megindították a felújítások elkészültének ütemében a közművek lezárására vonatkozó eljárásokat, biztosították a mérőórák leszerelését, visszavették a munkaterületet.

#### Bérleményellenőrzések:

A bérlemény ellenőrzési csoport 2022. április 4-én kezdte meg működését. Az elmúlt évek folyamán a sikeres bérlemény-ellenőrzések számai növekedtek. A 2023-2025. év eredményeit az alábbi táblázat tartalmazza. Fontos megjegyezni, hogy a táblázat csak a csoport által végzett ellenőrzéseket mutatja, az egyéb csoportok (ingatlankezelő- és műszaki csoport stb.) által végzett ellenőrzések, birtokba adások nincsenek beleszámítva:

| 2023                    |      | 2024                    |      | %-os változás | 2025                    |      | %-os változás 2024-hez |
|-------------------------|------|-------------------------|------|---------------|-------------------------|------|------------------------|
| Sikeres ellenőrzések    | 1078 | Sikeres ellenőrzések    | 1532 | + 42 %        | Sikeres ellenőrzések    | 1743 | + 13,8%                |
| Lakás                   | 608  | Lakás                   | 827  | + 36%         | Lakás                   | 1484 | + 79,4%                |
| Helyiség                | 470  | Helyiség                | 705  | + 50%         | Helyiség                | 259  | - 63,3%                |
| Sikertelen ellenőrzések | 742  | Sikertelen ellenőrzések | 857  | + 15%         | Sikertelen ellenőrzések | 794  | - 7,4%                 |
| Lakás                   | 506  | Lakás                   | 568  | + 12%         | Lakás                   | 764  | + 34,5%                |
| Helyiség                | 236  | Helyiség                | 289  | + 22%         | Helyiség                | 30   | - 89,6%                |

### Egyéb, egyedi feladatok

- Az önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek, épületek, orvosi rendelőkhöz kapcsolódó közüzemi számlák ellenőrzése, kifizetésre történő előkészítése (Közmű csoport). Abban az esetben, ha a számla végösszege nem a JGK Zrt-t terheli, a munkatársak gondoskodnak az összeg továbbszámlázásáról. Számlareklamáció esetén felkeresik a közműszolgáltatót.
- A 2025. év során folytatódott az üres lakásokban, helyiségekben, valamint a szociális jellegű bérlakásokban a mellékvízmérő órák cseréje. Az év folyamán 130 ingatlanban lett új óra telepítve, vagy cserélve.
- Otthon-megújítási támogatás iránti pályázat: A 84 darab beérkezett pályázatot átvizsgáltuk, szükség esetén hiánypótlásra szólítottuk fel a kérelmezőket. A minden szempontból megfelelő pályázatokat a Társadalmi Ügyek Bizottság elé terjesztettük elbírálásra. 2025. év során 30.000.000 Ft keret került meghatározásra, amelyből 63 pályázó pályázata került elfogadásra a Bizottság által, összesen 30.150.310 Ft összegben. A támogatási szerződések megkötésre kerültek. A Bizottság által már elfogadott pályázatok közül 1 fő visszalépett, összesen 500.000 Ft összegben.
- Ingatlanok kulcskezelése: Elsődleges szempont volt az ingatlanok kulcsainak rendezettebb kezelése, ezért bevezettünk egy kulcs nyilvántartó rendszert és dedikált kollégák kezelik a kiadások-visszavételek adminisztrálását. A záruk cseréjére folyamatosan kell költeni a szerkezetek elhasználódása és a rongálások miatt. A korábbi években azonban gyakran előfordult, hogy a kulcsok nem álltak rendelkezésre, akkor amikor szükség volt rájuk, ezért ilyenkor is zárat kellett cserélni, ezek jelentősen emelték a költségeket. A kulcskezeléssel 2024-es évtől már látható eredményt értünk el a megtakarítások terén:
  - 2022. évben 275 db cseréhez képest 2025. évben 151 db volt.

### Intézményműködtetési Iroda

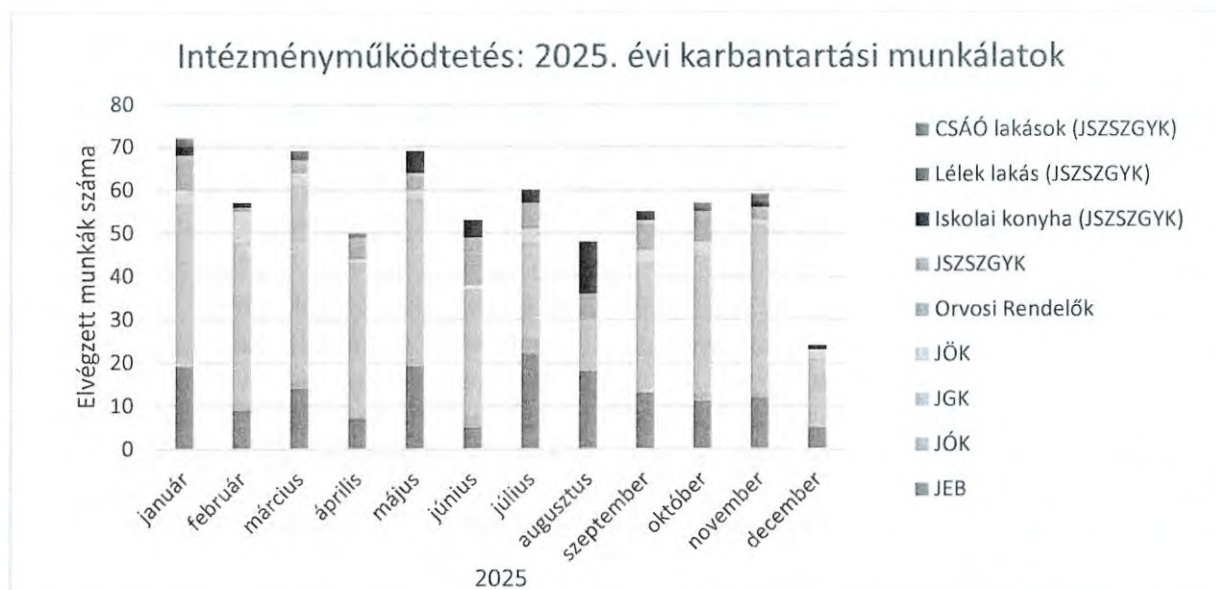
Az Intézményműködtetési Iroda által ellátott karbantartási és egyéb működtetési feladatok kiterjednek az Önkormányzat tulajdonában álló oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi intézmények, bölcsődék, óvodák, iskolai konyhák, valamint Hivatali épület és intézményeinek ingatlanjaival kapcsolatos gyorsszolgálati és karbantartási tevékenységre, valamint az Önkormányzat által az intézmények felé önként vállalt feladatok elvégzésére.

Az Intézményműködtetési Iroda karbantartási feladatokat lát el a JGK Zrt. telephelyein, a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék intézményeiben, a Józsefvárosi Óvodák tagóvodáiban, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ székhelyén és telephelyein (ide

tartoznak a JSzSzGyK üzemeltetésében lévő kerületi általános iskolák tálalókonyhái és ebédlői is, illetve a LÉLEK és CSAÓ lakások is), az orvosi rendelőkben és a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal székhelyén és telephelyein.

2025-ben az alábbi táblázat szerinti munkamennyiséget végezte az Iroda:

|                 | JEB        | JÓK       | JGK        | JPH       | Orvosi Rendelők | JSZSZGYK  | Iskola konyha (JSZSZGYK) | Lélek lakás (JSZSZGYK) | CSÁÓ lakások (JSZSZGYK) | összesen   |
|-----------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------------|-----------|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------|
| január          | 19         | 0         | 38         | 3         | 2               | 6         | 2                        | 1                      | 1                       | 72         |
| február         | 9          | 2         | 37         | 7         | 0               | 1         | 1                        | 0                      | 0                       | 57         |
| március         | 14         | 2         | 45         | 3         | 1               | 2         | 0                        | 2                      | 0                       | 69         |
| április         | 7          | 1         | 35         | 1         | 3               | 2         | 0                        | 0                      | 1                       | 50         |
| május           | 19         | 2         | 37         | 2         | 0               | 4         | 5                        | 0                      | 0                       | 69         |
| június          | 5          | 3         | 29         | 1         | 5               | 6         | 4                        | 0                      | 0                       | 53         |
| július          | 22         | 4         | 22         | 3         | 5               | 1         | 3                        | 0                      | 0                       | 60         |
| augusztus       | 18         | 0         | 12         | 0         | 0               | 6         | 12                       | 0                      | 0                       | 48         |
| szeptember      | 13         | 0         | 30         | 3         | 2               | 5         | 2                        | 0                      | 0                       | 55         |
| október         | 11         | 2         | 32         | 3         | 1               | 6         | 0                        | 1                      | 1                       | 57         |
| november        | 12         | 1         | 39         | 1         | 0               | 3         | 1                        | 2                      | 0                       | 59         |
| december        | 5          | 0         | 16         | 2         | 0               | 0         | 1                        | 0                      | 0                       | 24         |
| <b>Összesen</b> | <b>154</b> | <b>17</b> | <b>372</b> | <b>29</b> | <b>19</b>       | <b>42</b> | <b>31</b>                | <b>6</b>               | <b>3</b>                | <b>673</b> |



Az Iroda által végzett jellemző karbantartási munkák szakipar szerint:

Vízszereleési munkák:

- Dugulások megszüntetése
- Csapok, mosdók, mosogatók, vízszerelevényeinek javítása, cseréje
- Vécé szaniterek, öblítőtartályok és szerelvényeik javítása, cseréje
- Bojlerek javítása, cseréje
- Csőtörések javítása, helyreállítás
- Víz mellékmérők cseréje (Teleki téri Piac)
- Fűtési rendszerek javítása, légtelenítése

- Új vízfogyasztók bekötése, hálózatra csatlakoztatása, szükséges kiépítések elvégzése
- Fejújítás jellegű kivitelezés során víz- és csatornavezetékek, szerelvények, berendezési tárgyak cseréje
- Megszüntetésre kerülő vízfogyasztó berendezések és vízvételi helyek szakszerű lezárása

#### Villanszerelési munkák:

- Világítás javítás, fényforrások, világítótestek cseréje, átalakítása LED-re
- Elektromos hálózat meghibásodásának javítása
- Elosztóberendezések javítása, bővítése, karbantartása
- Elektromos hálózat bővítése, meglévő kábelek, vezetékek cseréje, új áramkörök kiépítése, fogyasztóberendezések hálózatra csatlakoztatása
- Informatika hálózathoz szükséges szerelési anyagok és szerelvények telepítése
- Elektromos berendezési tárgyak javítása, cseréje
- Földelő hálózat javítása, fém berendezési tárgyak EPH bekötése
- Üzemen- és használaton kívüli elektromos berendezések és hálózatok bontása
- Áramvédő relék rendszeres ellenőrzése, nyilvántartás vezetése

#### Festési munkák

- Fa- és falfelületek javítása, glettelése, csiszolása, portalanítása, festése
- Falak tapétázása
- Üvegfelületek fóliázása

#### Kőműves-burkoló munkák

- Vakolatok javítása, pótlása, simítása
- Falak sótelenítése, szigetelése
- Padló- és csempeburkolatok cseréje, javítása, pótlása, ragasztása, fugázása
- Ajtók, ablakok beépítése
- Gipszkarton és Ytong válaszfalak építése
- Állmennyezetek javítása, pótlása
- Betonfelületek, térkő burkolatok javítása
- PVC és parkettaburkolatok javítása, felújítása

#### Egyéb munkák

- Zárak javítása, cseréje, feltörése, pótlása
- Nyílászárók, kapuk javítása
- Bútorok javítása, falhoz rögzítése
- Berendezési tárgyak falra szerelése
- Szalagfüggönyök, függönytartók javítása
- Raktári polcok összeszerelése, átalakítása, áthelyezése
- Információs táblák felszerelése
- Zászlótartók javítása, pótlása

2025. évben bevezetésre került a Tervszerű karbantartás, amelynek keretében 2025.03.31-ig az Intézmények által megküldött műszaki problémák alapján elkészült a feladatok ütemezése.

Az alábbi intézményekben végzett az iroda 2025. évben tervszerű karbantartási munkákat:

- Német László Általános Iskola konyha- Német u. 14. (JSZSZGYK.)
- Molnár Ferenc Általános Iskola - Somogyi Béla u. 9-15. (JSZSZGYK.)
- Deák Diák Általános Iskola konyha II. János Pál Pápa tér 4. (JSZSZGYK.)
- JEGYMI Általános Iskola - Tolnai u. 11-15. (JSZSZGYK.)

- Vajda Péter Általános Iskola konyha - Vajda Péter u. 25-31. (JSZSZGYK.)
- JEGYMI Általános Iskola - Tolnai u. 11-15. (JSZSZGYK.)
- Losonci téri Általános Iskola konyha - Losonci tér 1. (JSZSZGYK.)
- Felnőtt Orvosi Rendelő - Szigony u. 2/B
- Napraforgó Székhely Tagóvoda- Tolnai u. 7-9.
- Csodasziget Tagóvoda - Tömő u. 38/A.
- Mackóvár Tagóvoda – Csobánc u. 5.
- Százszorszép Tagóvoda – Szűz u. 2.
- Tündéerkert Tagóvoda – Kun u.3.
- Polgármesteri Hivatal- Baross u. 63-67.

A JGK Zrt. telephelyein az érintésvédelmi és tűzvédelmi jegyzőkönyvek alapján kijavításra kerültek a feltárt hiányosságok:

Azonnali javítást igénylő szigetelési hiányosságok megszüntetése, hibás csatlakozások, kötődobozok cseréje. Érintett áramkörök dokumentációjának frissítése, újra ellenőrzése.

**Ingtalantakarítói Iroda**

2025. évben az Ingtalantakarítói Iroda a korábbi két csoporthoz képest, kibővült a Hivaltakarítói csoporttal, 2025. január 1-től.

2025. március 3-tól egy ellenőr kolléga segíti az iroda munkáját. Munkakörébe a házak, irodák és a hivatali telephelyek tisztaságának és a takarítás minőségének szűrőpróbaszerű ellenőrzése és az ellenőrzések során tapasztaltak dokumentálása.

2025. október 6-tól új irodavezető vette át az iroda vezetését.

A Hivaltakarító csoport 5 hivatali telephely (Hivatal központi épülete, Családtámogatási iroda, Nemzetiségi iroda, Közterület-felügyelet, Közösségi Részvételi Iroda – Kálvária tér 21.) napi és eseti takarítást látja el. A szolgáltatás vállalkozási szerződésben rögzített feltételek mellett biztosítjuk, a munkavégzés igazolása pedig havi rendszerességgel, teljesítésigazolás kiállításával történik. A csoport jelenleg 15 fővel működik.

A takarítási feladatok magukban foglalják:

- A közös területek (lépcsőházak, folyosók, liftek) rendszeres napi takarítása.
- Irodák és tárgyalók, egyéb helyiségek rendszeres napi takarítása.
- Higiéniai helyiségek (Mosdók és konyhák) rendszeres napi tisztítása, töltőanyag pótlása.
- A kommunális hulladék rendeltetés szerű kezelése.
- Időszakos nagytakarítás egy évben egyszer.
- Alkalmanként irodák és egyéb helyiségek nagytakarítása.
- A telephelyekhez tartozó közösségi terek takarítása.
- Rendezvények utáni takarítás.

A Háztakarító csoport feladatkörébe összesen 118 db 100%-os önkormányzati bérház, 2 db vegyes tulajdonú társasház, 3 db telek tartozik, amelyek rendszeres takarítását végezte. 7 db társasház vállalkozói szerződése az év 3. negyedévében két ütemben került felmondásra. 14 fő házfelügyelői pozíció került megszüntetésre, ebből 3 fő munkavállaló, háztakarítói pozícióban került foglalkoztatásra. Jelenlegi létszám 25 fő, amelyből 5 fő házfelügyelő pozícióban látja el a feladatát.

A takarítási feladatok magukban foglalják:

- A közös területek (lépcsőházak, folyosók, liftek) rendszeres tisztítását.
- A bejáratok és kapualjak takarítását, személtmentesítését.
- A kukatárolók rendszeres tisztántartását és fertőtlenítését.
- Időszakos nagytakarításokat
- Eseti egyéb helység és lakás takarítás.

Az Irodatarakító csoport elsősorban a JGK telephelyeinek plusz egy iroda tisztaságáért felelős. Ez összesen 7 telephely (Őr u. 8; Tavaszmező u. 2; Baross u. 84; Losonci u. 2; Leonardo da Vinci u. 2; Kiss József u. 19; Német u. 17.) napi takarítását, valamint az 1 iroda (Közösségi Részvételi Iroda - Diószegi Sámuel u. 18. 1.em.3.) heti egyszeri tisztántartását jelenti. Továbbá az évi nagytakarítás, amelyet problémamentesen megoldottak. Jelenlegi létszám 9 fő.

A takarítási feladatok magukban foglalják:

- Az irodák napi szintű takarítása, beleértve a padlók felmosását, porszívózását és portalanítását.
- A mellékhelyiségek és közös helyiségek higiéniai tisztítása és fertőtlenítése.
- A konyhák és étkezők tisztítása, szemetesek ürítése.
- A szemeteskukák kezelése és a hulladék megfelelő szeparálása.
- Időszakos nagytakarítás egy évben egyszer.
- Alkalmanként irodák és egyéb helyiségek nagytakarítása.
- A telephelyekhez tartozó közösségi terek takarítása.
- Ablakfelületek tisztítása évente egy alkalommal.

### **Társasházi Tulajdonosi képviseletet Ellátó Iroda (TTK)**

Az iroda az önkormányzati tulajdonnal érintett társasházakban az Önkormányzat, mint tulajdonos – jogszabályban előírt – kötelezettségének teljesítése, jogainak érvényesítése érdekében vesz részt a társasházak közösségének működésében.

A Társasházi Tulajdonosi Képviseletet Ellátó Iroda részére a mindennapi feladatok ellátásában a közgyűléseken való részvétel biztosítása az egyik legnehezebb feladat. A közgyűléseken megfelelő szakmai felkészültség mellett kell biztosítani az önkormányzati tulajdon képviseletét, és a jogszabályoknak megfelelő működést. Tekintettel arra, hogy ez nem megoldható csak a JGK-nál főállásban alkalmazott munkaerővel, külsős, megbízási szerződéssel rendelkező munkaerőt kell alkalmazni. Az elmúlt évek során a stabil külsős személyi állomány lecsökkent. Ennek fő oka, hogy a személyi állomány kiöregedett, a pótlásukra irányuló erőfeszítések kis mértékben eredményesek. A Társasházi törvény ismerete mellett szükséges, hogy tisztában legyenek a Ptk. általános szabályaival is. Célunk, hogy a közgyűlési időszak megkezdése előtt a közgyűléseken való részvétel biztosítása érdekében 15-20 fő külsős személlyel kössön megbízási szerződést a társaság, akik a megfelelő felkészítés után a közgyűléseken az Önkormányzat érdekeit képviselni tudják, az önkormányzat nevében (és helyett) szavazzanak.

### ***Közgyűlések száma:***

2025. évben 1060 db közgyűlés került megrendezésre, nagyobb részben igazodva a jogszabályi kötelezettséghez az év első felében. A megtartott közgyűlésekből 716 db beszámoló, 339 db rendkívüli közgyűlés és 5 db lakógyűlés volt. Ezen közgyűléseken személyes jelenléttel, illetve levélben képviseltük az önkormányzati tulajdont. 41 db írásos szavazás került lebonyolításra.



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

Az érvényes és szabályos szervezeti-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- működési szabályzatok módosítási tervezeteket átolvassuk és véleményezzük azokat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. Minden esetben írásos véleményezés küldése történik a közös képviselet számára (a törvény betartása, az önkormányzati érdekek érvényesítése céljából). 2025. évben 26 db esetben került sor szervezeti-működési szabályzat módosításra, illetve ezeket megelőzően véleményezésre. Sok társasház közössége próbál olyan szankciókat beépíteni a szervezeti-működési szabályzatba, amelyek nem csak a társasházi törvény, hanem a Ptk. rendelkezéseibe is ütköznek, vagy hatósági jogkört kívánnak gyakorolni. Ezek estében legtöbbször büntető rendelkezéseket kívánnak a szervezeti-működési szabályzatba beépíteni, például: magas kamat, a vízórával nem rendelkező albetétekre a szükségesnél magasabb vízdíj kiterhelése, a vízóra állást nem jelentő tulajdonosokra, akik egyébként vízátalányt teljesítenek a szolgáltató felé, mint az Önkormányzat és szervezeti egységei a saját maga által használt ingatlanok esetében – vízóra nélküli, vagy afeletti közös költség teljesítési kötelezettség stb. Az általánydíjat fizetők esetében a társasház olyan díjat kíván beszedni, amelyet a szolgáltatást igénybe vevő a szolgáltató felé teljesít. A szervezeti-működési szabályzatok viszont – különösen a vízdíjak tekintetében – nem rendelkeznek arról, hogy mi történik az így keletkezett többlet befizetésekkel, amennyiben a szolgáltató a társasház felé elszámol a vízórás albetétek által teljesített befizetésekkel. Ezeket a többlet befizetéseket a társasház köteles az érintett tulajdonos részére visszaszolgáltatni, egyébként a jogalap nélküli gazdagodás esete valósul meg, mivel olyan díjat szedett be a társasház, amelyre nem volt jogosult.

Amennyiben a társasház közgyűlése ennek ellenére olyan szervezeti-működési szabályzatot fogad el, ami jogszabályba ütközik és ez a módosítás az Önkormányzat érdekeit sérti is, bíróságtól kérjük a határozat érvénytelenségének megállapítását. 2025. évben 1 esetben került sor kereset indításra a szervezeti-működési szabályzat megalkotására vonatkozó közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása érdekében. További 2 esetben kezdeményeztük a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását, egy esetben viszont – tekintettel arra, hogy az év végén került sor a határozat elfogadására – a kereset benyújtására már csak 2026. évben kerül sor.

Az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek hatékony képviselete sok esetben csak jogi úton történő érvényesítéssel érhető el. Előző években átlagosan évente 5-10 peres eljárás volt folyamatban. Ezt

tudtuk lecsökkenteni úgy, hogy 2025 évben csak 2 peres eljárást kezdeményeztünk. A peres ügyek csökkenő tendenciájának magyarázata a szakmai felkészültségünk és a nagyon sok háttérmunka.

Irodánk feladatkörébe tartozik az osztatlan közös tulajdonban lévő vagyონrészek elidegenítése, csatolása, hasznosítása ügyében a hatáskörrel rendelkező bizottsági előterjesztés készítése és a tulajdonosi joggyakorló bizottság döntésének birtokában, annak végrehajtása. Közös tulajdon értékesítése és alapító okirat módosítás témájában 14 db előterjesztést készítettünk, amelyekből 4 esetben került már az okirat aláírásra és nyilvántartásba vétel érdekében az ingatlan-nyilvántartás részére megküldésre. A társasházi alapító okirat módosítását és az ehhez kapcsolódó dokumentumokat az Önkormányzat nevében Társaságunk képviselője írja alá, amennyiben az a jogszabályoknak megfelel, és nem sérti az Önkormányzat érdekeit.

#### *Önkormányzati kiadások bemutatása:*

|                       | <b>2025. évi terv</b> | <b>2025. évi módosított előirányzat</b> | <b>2025. évi tény</b> |
|-----------------------|-----------------------|---|-----------------------|
| Közös költség keret   | 710 000 000 Ft        | 742 400 000 Ft                          | 728 300 617 Ft        |
| Felújítási alap       | 130 000 000 Ft        | 148 763 219 Ft                          | 149 008 484 Ft        |
| Fűtés- és melegvízdíj | 10 000 000 Ft         | 14 668 460 Ft                           | 10 964 675 Ft         |

Az Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendeletben a közös költség keret 710.000.000 Ft-ban, a felújítási keret 130.000.000 Ft-ban, míg a fűtés- és melegvízdíj keret 10.000.000 Ft-ban lett megállapítva. Az éves költségvetés harmadik módosításakor a közös költség keret 742.400.000 Ft-ra, így a felújítási alap keret 148.763.219 Ft-ra történő emelését kezdeményeztük. Az év negyedik negyedévében a keretek közötti átcsoportosítás vált szükségessé, mivel a társasházak által hozott határozatok alapján a felújítási alap képzés magasabb összegű hozzájárulást igényelt az Önkormányzattól. Ennek megfelelően a közös költség keret terhére 770.000 Ft került átcsoportosításra a felújítási alap keret javára.

A módosításokat követően a közös költség keret 98,1 %-ban, a felújítási alap 99,6 %-ban és a fűtési keret 99,7 %-ban került felhasználásra. Megállapítható, hogy az előirányzat összességében megfelelő mértékben került megállapításra.

#### *Közös költség fizetést jellemző problémák:*

A közgyűlési jegyzőkönyvek beérkezése, feldolgozása folyamatos, ugyanakkor a hitelesítés miatt több hónapos csúszással érkezik meg a tulajdonosokhoz. A társasházakról szóló törvény alapján a tulajdonosokat a meghozott határozatokról kell értesíteni, azaz elegendő határozati kivonat megküldése is, de közös képviselők a kivonatokat nem állítják addig ki, amíg a jegyzőkönyv hitelesítése meg nem történik. A jegyzőkönyvek tartalmazzák az elfogadott költségvetéseket és a megszavazott (többségében megemelt) közös költség, felújítási alap, célbefizetés, hiteltörlesztés mértékét. Sajnos kevés közös képviselő tudja a jegyzőkönyveket az ülések alkalmával hitelesíttetni az erre felkért tulajdonosokkal. Ennek oka, hogy vannak társasházak, ahol a tulajdonosi részvétel biztosítása érdekében a társasház udvarán kerül a közgyűlés megtartásra. Másik eset, hogy bérelt teremben kerül sor a közgyűlés megtartására. Ezekben az esetekben nincs meg a megfelelő eszközkészlet a jegyzőkönyv legépeléséhez és nyomtatásához. A késve érkezett jegyzőkönyvek alapján azok hatálybalépésének időpontjára visszamenőleg kell a kötelezettségeket teljesíteni. Emiatt az új kötelezettségeket a rögzítést követően egyösszegben teljesíti az Önkormányzat, így az I. félévet terhelő növekedés a II. félévben mutatkozik a közös költség keret felhasználásában. A költségek emelkedésének jellemző oka a magas infláció miatti költségemelkedés, valamint, hogy a társasházak saját tőke hiányában az épületek felújítására hitelt vesznek fel.

#### *Egyéb változások, feladatok:*

A társasházi törvény 2025. évtől sok módosítást tartalmaz, amik a közös képviselőkre plusz kötelezettségeket írnak elő. Első és legfontosabb, hogy a közös képviselő, intéző bizottság, valamint

a társasház éves beszámolója a társasház törzslapján feljegyzésre kerül. A törvény alkotó az iratbenyújtási kötelezettséget az éves kötelező beszámoló közgyűlésekhez képest sokkal rövidebb határidővel írta elő, ami tekintve a társasházak nagy számát, lehetetlen határidőnek bizonyult. Lehetetlen volt a teljesítés különös tekintettel arra, hogy a végrehajtásra vonatkozóan semmilyen jogszabályi előírás, útmutató nem jelent meg, azingatlan-nyilvántartási hatóság területi egységei azonos álláspontot képviseltek a benyújtandó iratok tekintetében, a megvalósításban közreműködő ügyvédi szakma próbálta kitalálni, pontosan milyen iratok benyújtására is van szükség ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartás befogadja a benyújtott iratokat, és az alapján a társasház törzslapjára feljegyezze a közös képviselő, intézőbizottság adatait. Észelve a kialakult helyzetet, a május 1-i bejegyzési határidő 2026. évre módosításra került.

További módosítás, hogy a törvény lehetővé teszi 2025. évtől az elektronikus kapcsolattartást, és a hírközlő berendezések használatát a közgyűlések levezetése tekintetében. Az elektronikus kapcsolattartás esetében a jogszabály egyértelműen meghatározza a közös képviselő jogait és kötelezettségeit, ennek ellenére a közös képviselők olyan adatokra vonatkozó nyilatkozatokat kérnek, amelyek kezelésére nem jogosultak a törvény értelmében. Ezen esetekben a szükséges adatokat megadjuk, a többi – bérelőre vonatkozó – adatok tekintetében tájékoztatjuk a közös képviselőt, hogy a jogszabály értelmében a kért adat kezelésére nem jogosult.

Az elektronikus hírközlő berendezések használata esetében a társasház közgyűlése jogosult a szervezeti-működési szabályzatában meghatározni, hogy milyen eszközökön, milyen esetben, milyen feltételek teljesülése mellett lehet közgyűlést online módon megtartani. Kevés társasház tért ki eddig a szervezeti-működési szabályzatában a feltételek meghatározására, amelyek kitértek, azok viszont nem teljesítették a jogszabályban előírt kötelezettségeket. Ezek esetében a közös képviselőket felkértük a rendelkezések jogszabály szerinti kidolgozására, és a megszavazásra előterjesztett szabályzat tervezetek esetében elutasító szavazatot adtunk le.

#### 4.4 Vagyonhasznosítási Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója

A Vagyonhasznosítási Igazgatóság 2024 novemberében jött létre, a korábbi Vagyongazdálkodási Igazgatóság tevékenységeinek szétválasztásával. A Vagyonhasznosítási Igazgatóság alá tartozó irodák 2025. évi legfontosabb feladatait és eredményeit irodánkként mutatjuk be.

##### Helyiséggazdálkodási Iroda

A Helyiséggazdálkodási Iroda munkatársai közel mintegy 1350 db nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos feladatokat látják el. Ennek keretében:

- helyiségpályázatokat készítenek elő, írnak ki, és bonyolítanak le az illetékes önkormányzati bizottság döntésének megfelelően,
- intézik az egyedi bérbevételre irányuló kérelmeket mind személyes/telefonos ügyfélfogadással, mind pedig levelezés útján,
- intézik a helyiségek bemutatását, műszaki referens által az ingatlanok bérbeadás előtti felmérését, valamint azok birtokba adását és birtokba vételét,
- elkészítik a bérbeadáshoz szükséges döntéselőkészítő előterjesztéseket és az illetékes bizottság elé terjesztik,
- döntés alapján megkötik a szerződéseket, megállapodásokat,
- a bérlők számára számlázzák a bérleti díjakat, kezelik a folyószámláikat,
- nem fizetés esetén megtesszük a szükséges intézkedéseket a hátralék rendezése, behajtása, valamint a helyiség esetleges kiürítése érdekében,
- az Önkormányzat részére megküldik a bevételekről, ÁFA bevallásról szóló jelentéseket, analitikát.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő (az összesítések figyelembevételével) helyiségek darabszámát 2025. január 1-én és 2025. december 31-én az alábbi táblázat tartalmazza:

|                      | <b>Használt helyiség<br/>2025.01.01.</b> | <b>Üres helyiség<br/>2025.01.01.</b> | <b>Összesen<br/>2025.01.01.</b> | <b>Használt helyiség<br/>2025.12.31.</b> | <b>Üres helyiség<br/>2025.12.31.</b> | <b>Összesen<br/>2025.12.31.</b> |
|----------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Helyiség (db)</b> | 641                                      | 741                                  | 1382                            | 714                                      | 639                                  | 1353                            |
| <b>Helyiség (%)</b>  | 46                                       | 54                                   | 100                             | 53                                       | 47                                   | 100                             |

A bérbeadás útján történő hasznosítás érdekében összesen 15 darab versenyeztetési eljárás (pályázat) került megindításra. Ezek egy része csoportos formában történt, 1 db önkormányzati feladatokkal és célokkal összefüggően és 2 db az ingatlanok leromlott műszaki állapotára tekintettel kedvezményes bérleti díj alkalmazásával, míg 4 pályázat normál konstrukcióban került kiírásra. A csoportos meghirdetéseken túlmenően további 8 ingatlan egyedi meghirdetésére is sor került. A pályázati felhívások összességében 122 darab ingatlant érintettek, többek között a korábbi Múzeum Kávéház helyiségét, volt óvoda épületet, kiemelt fontosságú helyiségeket és telket is.

A 2025. évben helyiségekre vonatkozóan összesen 69 db bérleti szerződés aláírására, ugyanakkor 17 db bérlemény bérleti szerződésének (melyek több albetétet is tartalmazhatnak) bérlő általi felmondására is került sor.

Tulajdonosi döntéshozatalra 2025. évben 86 db előterjesztés került az iroda által előkészítésre.

Az Önkormányzati helyiségek bérbeadásával kapcsolatos bevételek teljesülését az alábbi táblázat foglalja össze. A helyiségbérbeadással kapcsolatos bevételek összességében 13%-os túlteljesülést mutatnak. A bérleti díjak és a közös költség bevételek is jelentősen emelkedtek a 2025. évi tervhez képest, melynek az üres helyiségek bérbeadása az oka.

| Önkormányzati helyiségbérbeadással kapcsolatos bevételek                   | Bruttó bevétel (Ft)<br>2025. TERV | Bruttó bevétel (Ft)<br>2025. TÉNY | 2025.<br>TÉNY/TERV |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Helyiségbérleti, helyiséghasználati díjbevétel                             | 971 296 000                       | 1 085 781 234                     | 112%               |
| Helyiségbérbeadás + részletfizetés késedelmi kamatok                       | 2 000 000                         | 6 668 935                         | 333%               |
| Telek és egyéb dolog bérleti díjbevétel                                    | 41 910 000                        | 40 972 852                        | 98%                |
| Helyiség bérbeadás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés      | 8 890 000                         | 9 843 752                         | 111%               |
| Helyiség bérbeadás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos megtérülés | 5 080 000                         | 5 223 870                         | 103%               |
| Helyiség bérbeadás fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés             | 5 715 000                         | 6 394 723                         | 112%               |
| Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel helyiség                      | 10 160 000                        | 6 849 738                         | 67%                |
| Bérleti díj közös költség + Bérleti díj üzemeltetési költség               | 63 500 000                        | 86 820 568                        | 137%               |
| <b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>  | <b>1 108 551 000</b>              | <b>1 248 555 672</b>              | <b>113%</b>        |

A 2022-től elkezdett korai követeléskezelési gyakorlat (a fizetéssel késedelembe esők elsődlegesen elektronikus levélben, valamint telefonon kerülnek megkeresésre) továbbra is alkalmazásra került, ennek keretében a tartozókat minden hónapban (akár többször is) felszólítjuk a fizetésre és ez sikeresnek bizonyul. Bár a gazdasági társaságok gyakran megszüntetésre kerülnek és az esetek nagy részében a felszámolási, illetve kényszertörlési eljárásból bevétel nem várható – ennek ellenére sok egyéb végrehajtási eljárásban előrelépés mutatkozott, idén is több esetben került sor térülésre, illetve per pozitív kimenetelű lezárására.

A behajthatatlan követelések leírásának tulajdonos általi jóváhagyására a 2025. évben nem került sor, így a követelésállomány összességében csekély mértékben nőtt.

A Helyiséggazdálkodási Iroda számlázással összefüggő tevékenységének összegzésére szolgáló jelentések tartalma a Polgármesteri Hivatal munkatársaival történő egyeztetést követően a kért formában minden hónapban a megadott határidőig előállításra és megküldésre, valamint elfogadásra kerültek.

A fentiekben túlmenően az irodában fellelhető iratanyagok optimalizálására ebben az évben is sok került, az eladott ingatlanok papír alapú dokumentációjának központi irattárba történő átszállításához szükséges intézkedéseket is megtették az iroda munkatársai, így megközelítőleg 140 doboznyi papíralapú irat beküldésére került sor

A 2025-ös évben a Helyiséggazdálkodási Irodához az eddigiektől eltérő tevékenységet végző kollégák csatlakoztak. Felvételre került egy műszaki referens, aki leginkább az üres helyiségek bérbeadását megelőző felméréssel foglalkozik és ezáltal az érdeklődők sokkal pontosabb tájékoztatására nyílt lehetőség, valamint egy „sales-es” kolléga bevonásával az ingatlanmegtekintések szervezése és lebonyolítása hatékonyabbá, az ingatlanok bemutatása tervezettebbé és strukturáltabbá vált.

### **Ingyanértékesítési Iroda**

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

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

Az értékesítésre vonatkozó részletszabályokat a Lakástörvény rendelkezései felhatalmazása alapján az Önkormányzat saját rendeleteiben rögzítette. Ezek értelmében a beérkezett kérelmek esetében szükség szerint a tulajdonos részére előterjesztést készítünk, eladási ajánlatot küldünk a kérelmező (aki lehet a bérlő is) részére, lebonyolítjuk a nyilvános versenyztetési eljárást, adásvételi szerződést kötünk, megkeressük az elővásárlási jog jogosultakat, intézkedünk az ingatlan-nyilvántartás felé a tulajdonjog változás bejegyzése érdekében.

A megkötött adásvételi szerződés alapján elkészítjük az előleghátralék vagy végszámlát. A beépítési kötelezettséggel kötött szerződések esetében a számlázáshoz szükséges adatokat átadjuk a Polgármesteri Hivatal részére. A részletfizetéssel kötött adásvételi szerződés esetében vezetjük a folyószámlát. Az elmaradt teljesítések (részletfizetés vagy beépítési kötelezettség nem teljesítése) esetén a vételárhátralék rendezése, a beépítési kötelezettség teljesítése, szankcionálása iránt intézkedünk, megindítjuk a szükséges jogi eljárásokat, vagy javaslatot teszünk a tulajdonos részére a megoldásra. A bevételekről, változásokról Áfáról a havi jelentéseket elkészítjük a tulajdonos részére. A 2025. évben összesen 76 db ingatlan került értékesítésre, amelyet az alábbi táblázat szemléltet:

| Megnevezés       | 2025. év |                |          | 2024. év |                |          |
|------------------|----------|----------------|----------|----------|----------------|----------|
|                  | bérlős   | versenyeztetés | üres     | bérlős   | versenyeztetés | üres     |
| lakás            | 3        | 13             | 0        | 1        | 17             | 0        |
| helyiség         | 4        | 51             | 3        | 3        | 30             | 7        |
| épület           | 0        | 2              | 0        | 0        | 3              | 0        |
| telek            | 0        | 0              | 0        | 0        | 1              | 0        |
| <b>Összesen:</b> | <b>7</b> | <b>66</b>      | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>51</b>      | <b>7</b> |

2025. évben 3 db ingatlan (lakóépület és telek) pályázat került meghirdetésre, melyből 1 eredménytelenül zárult (Dobozi u. 13. telek), 2 ingatlant (Bauer S. u. 13. épület, Tömő u. 17. épület) sikerült értékesíteni, ezen ingatlanok adásvétele és birtokbaadása áthúzódott a II. félévre. A Szentkirályi u. 16. szám alatti, 2. emeleti ingatlan értékesítése még a 2025. évben volt kiírva pályázatra, eredmény megállapításra és szerződéskötésre a 2026. évben fog sor kerülni. A Víg utca 22. szám alatti garázsok együttes értékesítésére szintén pályázatot írtunk ki, mely eredménytelenül zárult.

A lefolytatott eljárások eredményeként 2 db lakóépület értékesítéséből 679.000.000 Ft bevétele keletkezett az Önkormányzatnak, tekintettel arra, hogy a lakóépület értékesítését nem terheli ÁFA fizetési kötelezettség.

### Önkormányzati bevételek bemutatása

| Ingyanértékesítési bevételek   | Bruttó bevétel (Ft)<br>2025. TERV | Bruttó bevétel (Ft)<br>2025. TÉNY | 2025.<br>TÉNY/TERV |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Lakásértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése                                | 55 000 000                        | 97 232 626                        | 177%               |
| Lakásértékesítés részletfizetéses kamattörlesztése                               | 7 000 000                         | 7 235 287                         | 103%               |
| Lakásértékesítés árveréssel  | 250 000 000                       | 340 450 000                       | 136%               |
| Helyiségértékesítés bevétele (bérlőknek+20M alatti üres)                         | 20 000 000                        | 47 001 800                        | 235%               |
| Helyiségértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése                             | 5 750 000                         | 4 059 146                         | 71%                |
| Helyiségértékesítés részletfizetéses kamattörlesztése                            | 300 000                           | 389 576                           | 130%               |
| Helyiségek értékesítése árveréssel (üres)  | 250 000 000                       | 674 305 500                       | 270%               |
| Szerződéskövetésből befolyó kötbér bevétel                                       | 15 000 000                        | 8 958 946                         | 60%                |
| Dobozi u. 13. sz. alatti üres telek értékesítése                                 | 461 010 000                       | -                                 | 0%                 |
| Lujza u. 32. sz. alatti üres telek értékesítése                                  | 470 999 820                       | -                                 | 0%                 |
| Bauer Sándor utca 13. épület értékesítése  | 265 000 000                       | 294 000 000                       | 111%               |
| Tömő u. 17. sz. alatti épület értékesítése                                       | 384 620 000                       | 385 000 000                       | 100%               |
| Üllői út 16/B 48-as albetét és Üllői út 18. 1-es, 3-as albetétek pályázat egyben | 393 790 000                       | -                                 | 0%                 |
| Dobozi u. 39. sz. alatti épület értékesítése                                     | 349 000 000                       | -                                 | 0%                 |
| Víg u. 22. sz. alatti önálló garázeépület értékesítése                           | 150 000 000                       | -                                 | 0%                 |
| <b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>  | <b>3 077 469 820</b>              | <b>1 858 632 881</b>              | <b>60%</b>         |

### Részletfizetéssel értékesített ingatlanok:

2025. december 31. napján a teljes, Önkormányzat részére fennálló tőketartozás összege nettó 402.538.758 Ft.

A részletfizetéssel megvásárolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárából származó lejárt követelések összege 2025. december 31. napján 2.272.368 Ft. Ebből a tőke követelés összege 1.291.498 Ft.

### **Teleki téri Piac Iroda**

Az Iroda feladata az Önkormányzat tulajdonában álló Teleki téri Piacnak a vásárokról, a piacokról és bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III.13.) Kormányrendelet szerinti, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Teleki téri Piacról szóló 29/2025. (XII.11.) önkormányzati rendelete alapján történő üzemeltetése, fenntartása. A feladatok közé tartozik:

- a piaccsarnokban található kereskedelmi egységek, az ős- és kistermelői asztalok, valamint az egyéb hasznosítható területek bérbeadása, reklámfelületek értékesítése, a hasznosításukból származó bérleti- és közüzemi díjak beszedése, az ehhez kapcsolódó díjelőírási, számlázási, könyvelési, banki ügyintézési, hátralékkezelési feladatok ellátása.
- a Teleki téri Piac működtetésével kapcsolatos előterjesztések készítése,
- a piac működtetésével, karbantartásával kapcsolatos beszerzési eljárások lefolytatása,
- az üzemeltetői, valamint a szakhatóságokkal közösen végrehajtott bérleményellenőrzési feladatok ellátása, szükség esetén szakhatósági ellenőrzés kezdeményezése.
- a Szerdahelyi utca 17-19. szám alatti ingatlan üzemeltetése gépjármű parkolási célra.

A Teleki téri Piac üzemeltetésének bevételei és költségei 2025-ben:

| <b>Költségvetési tétel 2025</b> | <b>Bruttó összeg (Ft)</b> |
|---------------------------------|---------------------------|
| <i>Tény bevétel</i>             | <i>91 811 010</i>         |
| <i>Tény kiadás</i>              | <i>264 648 229</i>        |
| Bevétel – kiadás (veszteség)    | 172 837 219               |

*A veszteség csökkentésére vonatkozó intézkedések:*

A Teleki téri Piac 2014. évi átadása óta eltelt több mint 10 éve változatlan bérleti díjakon adta bérbé kereskedelmi egységeit, illetve bérlői számára a piachoz tartozó parkolóhelyeket. Az elmúlt tíz év alatt a tulajdonos Önkormányzat egyre nagyobb veszteséget volt kénytelen elkönyvelni a piac működtetésével kapcsolatban, hiszen az épület fenntartásának, karbantartásának költségei a felelős gazdálkodás ellenére, a gazdasági környezet változásai miatt évről-évre folyamatosan emelkedtek. A további biztonságos működtetés érdekében elkerülhetlenné vált a bérleti díjak mértékletes emelése és az üzemeltetési költségek egy részének tovább terhelése. Ezzel együtt a piac bérleti díjai továbbra is nemcsak fővárosi, hanem országos viszonylatban a legalacsonyabb díjkategóriába esnek.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. február 27-i ülésén módosította az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023 (II.23.) számú Képviselő-testületi határozatot. A módosítás értelmében a Teleki téri Piacon lévő üzlethelyiségek és a piachoz tartozó parkolóban igénybevehető parkolóhelyek bérleti díjai módosultak, valamint újonnan bevezetésre került az üzemeltetési költség.

A Képviselő-testület 12/2025. (II.27.) számú határozata alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. határidőre végrehajtotta a bérleti szerződések fenti változásokra vonatkozó közös megegyezéssel történő módosítását, így az emelt bérleti díjak 2025. április 1-től kerültek bevezetésre.

### *Kereskedelmi egységek bérbeadása:*

A Teleki téri Piac csarnoképületében 43 db szolgáltató egység (üzlethelyiség) található, amelyből jelenleg 36 db üzlethelyiség bérbeadott. A kapacitáskihasználtság a 2024-es évhez képest némileg változott.

A J/2, J/3 jelű kereskedelmi egységek a piac kevésbé frekventált részén találhatóak, rendkívül rossz alaprajzzal, emiatt nehezen berendezhetőek. Mindezek okán korábban azzal az üzemeltetői javaslattal éltünk, hogy ezek az üzlethelyiségek szolgáljanak a piac raktár-, illetve tárolóhelyiségeiként, mindkét egység jelenleg is ezzel az egyébként nélkülözhetetlen funkcióval működik.

A G/4, G/5, G/6, valamint G/7 jelű üzlethelyiségek bérlője (mind a 4 bérlmény egy bérlő birtokában volt a piaccsarnok megnyitása óta) 2024. április 30-ai hatállyal a bérleti szerződést felmondta, az így megüresedett üzlethelyiségek hasznosítására az üzemeltető újabb pályázati eljárásokat írt ki, a pályázható üzlethelyiségek hirdetései a legnagyobb portálokon is megjelennek.

A G/6 jelű kereskedelmi egység hasznosítására kiírt pályázati eljárás sikerrel zárult, 2025. novemberétől bérleti jogviszony jött létre az üzlethelyiségre, várágáru- és kertészeti cikkek kiskereskedelme funkcióval.

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

Ős-és kistermelői asztalokból 18 db áll rendelkezésre, amelynek kihasználtsága a fő piacnapokon többnyire teljes kapacitással állt a vásárlók rendelkezésére. Őstermelőink, kistermelőink továbbra is havi, vagy napi díjas konstrukcióban bérelhetik a rendelkezésre álló termelői asztalokat.

### *Szerdahelyi utcai parkoló üzemeltetése*

A parkoló alapfeladat ellátása, hogy a piacra gépjárművel érkező vásárlók az első órában ingyenesen, utána minden megkezdett órát bruttó 700 Ft megfizetése ellenében használhassák a parkolót, vásárlásuk megkönnyítéseként.

2025. 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.

### *Reklámfelületek bérbeadása*

2025-ben a 7 db reklámfelületből 2 db plakáthely (Óriásplakát) került bérbeadásra, társintézmény által használt plakáthely 5 db, szintén teljes kihasználtsággal működött.

### *Egyéb hasznosítható területek bérbeadása*

2025-ben továbbra is szerződött partnereink között tudhattuk az Alza.hu, valamint a Foxpost Kft-t csomagautomaták, valamint az OTP Nyrt-t ATM automata terület bérbeadás céljából. 2025. júniusától újabb csomagautomata elhelyezése céljából történt terület bérbeadás, így már partnereink között tudhatjuk az Express One Kft-t is. 2025. év végén felvettük a kapcsolatot az MBH Bankkal, akik előreláthatólag 2026. januárjától telepítenek egy újabb ATM automatát. Szintén pozitív hatású a bevételek növelésére, hogy minden évben, így 2025. decemberében is sikerült a piachoz tartozó parkoló területének egy részét bérbe adnunk fenyőfa árusítás céljára.

### *Egyéb feladatok*

A bérbeadáshoz kötődő díjelőírási, számlázási, könyvelési, banki ügyintézési, hátralékkezelési feladatok maradéktalanul, minden esetben határidőre teljesítésre kerültek.

A piachoz tartozó, Szerdahelyi utca 17-19. szám alatti ingatlanon a gépjármű bérparkoltatás kapacitás kihasználtsága 2025-ben folyamatosan 100 % közeli volt.

A piac látogatottságának emelését, népszerűsítését célzó rendezvényeket szerveztünk, amely egyben erősítette a piac közösségi tér hangulatának megtartását és fejlesztését:

- |                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| • Nőnap rendezvény                    | 2025. március    |
| • „Nyárindító Zsongás” családi nap    | 2025. június     |
| • Nyitott Piacok Napja                | 2025. szeptember |
| • „Teleki hacacaré” (KRI záróesemény) | 2025. október    |
| • „Halloween a Telekin”               | 2025. október    |

A mind élelmiszerbiztonsági, mind esztétikai szempontból elengedhetetlen festési munkálatokat folytattuk, amely az elmúlt években megkezdődött a piaccsarnok területén (gazdasági folyosók, nyilvános WC-k, takarító pihenő helyiség, lépcsőház, hulladéktároló, irodahelyiségek); a csarnoképület tetőszerkezetének, esővízelvezető vápáinak visszatérő tisztítása, valamint a vápafűtések karbantartása szintén elvégzésre kerültek; tetővilágító ablakok szigetelésének javítása, karbantartása szükségszerűen folyamatosan megtörtént; tűzvédelmi és a tűz-átjelző, a beléptető, valamint a video- megfigyelő rendszer OTSZ szabályozásnak megfelelő folyamatos, visszatérő karbantartása szintén maradéktalanul megvalósult.

Továbbra is nagy hangsúlyt fektetünk a piaccsarnok és annak környékének tisztaságára, a napi takarítás mellett előre tervezetten, folyamatosan kerül sor a nagytakarítási munkálatok elvégzésére.

A 2025. évi beszerzési- és a költségvetési tervben szereplő beruházások hiánytalanul megvalósultak:

1. klímaberendezés telepítése a takarító munkatársak pihenőhelyiségébe: megtörtént, jelentősen javítva ezzel a munkakörülményeiket.
2. 50 kVA névleges teljesítményű, napelemes háztartási méretű kiserőmű (HMKE) rendszer telepítése a Teleki téri Piac csarnoképületén

A Teleki téri Piac éves elektromos energiafelhasználása mintegy 250.000 KWh, amelynek 65-70 %-át a csarnokban kereskedelmi egységeket üzemeltető bérlők, a fennmaradó 30-35 %-át az épület üzemeltetéséből, a csarnok világításából, irodai elektromos energiafelhasználásból stb. fakad. A jelen beruházással megvalósult napelemes háztartási méretű kiserőmű az előzetes szakmai kalkuláció alapján a teljes éves elektromos energiaigény cc. 30 %-t képes megtermelni, ezzel tehát optimális esetben az üzemeltetés energiafedezete biztosított lehet. A tervezett rendszer bővíthető, a beruházás során 3 éves megtérülési idővel számolhatunk, amely kifejezetten jónak mondható. A napelemes rendszer jóval a szerződésben rögzített határidő lejárta előtt (határidő: 2025. június 30.) elkészült, annak készre jelentése 2025. április 2-án a Szolgáltató (EON) felé megtörtént. A Szolgáltató az igénybejelentéseket azonban az informatikai rendszerük egységesítése, átmenti korlátozása miatt csak 2025. július 10. után tudta feldolgozni. A napelemes rendszer elektromos hálózatra történő rácsatlakozása 2025. augusztus 26-án történt meg, a tényleges, hasznosítható energiatermelés ettől a naptól datálható.

A szakhatóságokkal közösen végrehajtott bérleményellenőrzések lebonyolításra kerültek. Különös figyelmet szenteltünk az újonnan indított kereskedelmi egységek szakhatósági megfelelőségének előkészítésére, közös végrehajtására.

### **Társasházkezelő Iroda**

A közös képviseleti – társasházkezelői tevékenységet 2025. december 31-i állapot szerint 155 db józsefvárosi és 3 db más kerületekben található társasházban látjuk el. Ez a kezelt társasházállomány az előző évhez képest minimális mértékben csökkent (2024-ben 160 társasház).

A társasházak közös képviseleti és társasházkezelői feladatainak ellátását a hatályos jogszabályi környezet – elsősorban a Társasházi törvény – szabályozza. A feladatellátás a tulajdonosi közösségek

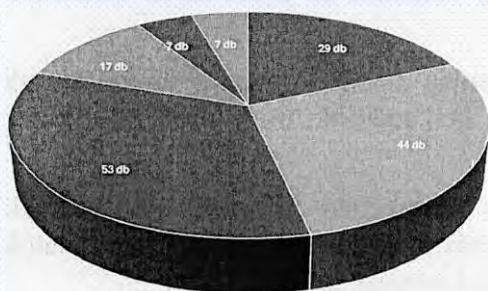
mindennapi működésének biztosítását, valamint a társasházak pénzügyi és műszaki stabilitásának fenntartását szolgálja. A tevékenység keretében kiemelt feladataink: a tulajdonosi folyószámlák vezetése, fizetési kötelezettségek előírása; befizetések könyvelése, túlfizetések rendezése; megállapodások megkötése; tulajdonosváltások követése, nyilvántartásba vétele; nem fizető tulajdonosokkal szemben intézkedés, behajtási, végrehajtási eljárás lefolytatása; perbeli képviselő biztosítása; vállalkozókkal szerződéskötés, munkálatok nyomon követése, elvégzett munkák átvétele, számlák kifizetése; szükség szerint hatósági eljárások indítása; külső anyagi források felkutatása, pályázatírás, pályázati források bevonása a társasházak finanszírozásába; éves költségvetés tervezése, javaslattétel a tulajdonosok részére, beszámoló elkészítése; hosszú-, közép- és rövidtávú tervek alapján felújítások, folyamatos karbantartás; rendszeres műszaki ellenőrzés; társasházi és tulajdonosi káresemények felmérése, hibaelhárítás, biztosítási kárbejelentések és ügyintézés.

A JGK Zrt. által kezelt társasházak jellemzően öreg, rossz állapotú, kis albetét számú társasházak, melyekben az önkormányzati tulajdonhányad sok esetben jelentős. Új építésű (10 évnél fiatalabb) épület nincs a kezelt házak között. A kezelt társasházak mintegy 45%-át teszik ki a 20 albetétnél kisebb házak, míg alig 8% a 40 albetétnél nagyobb társasházak aránya.

Jelentős azon épületek száma (54 darab), amelyben az önkormányzati tulajdoni hányad a 20%-ot meghaladja.

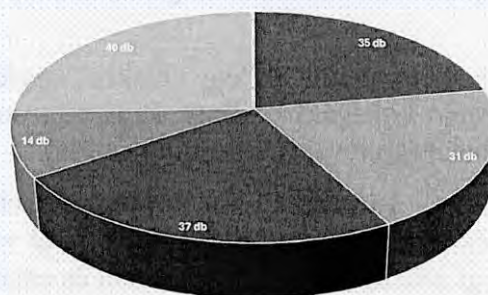
## Kezelt társasházak főbb adatai

Albetétek száma társasházanként



■ 1-10 albetét   ■ 11-20 albetét   ■ 21-30 albetét  
 ■ 31-40 albetét   ■ 41-50 albetét   ■ 50 albetét felett

Önkormányzati tulajdoni hányad

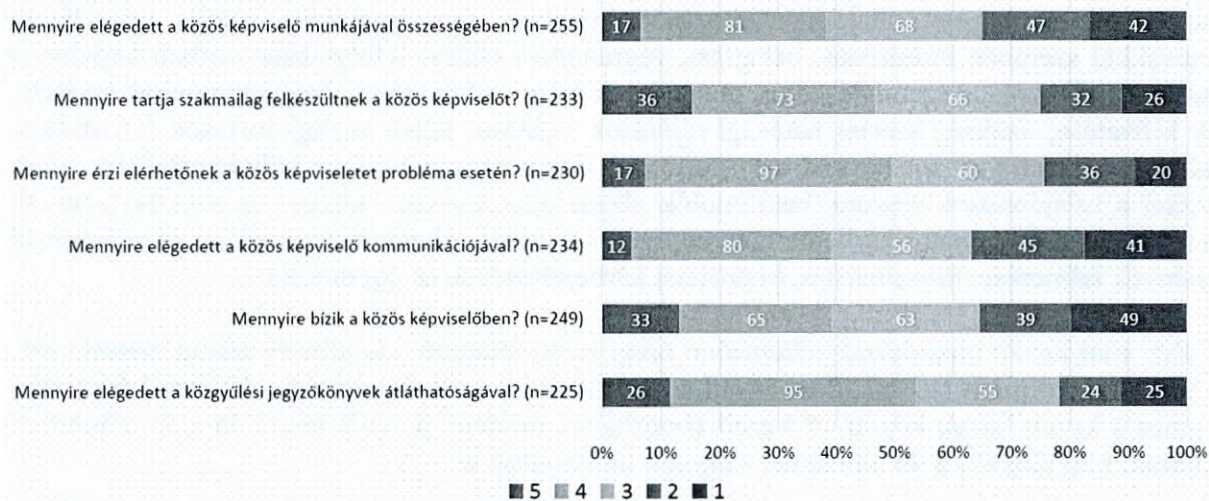


■ 0%   ■ <10%   ■ 10%-20%   ■ 20%-30%   ■ >30%

Ebből következően az társasházak műszaki állapotának fenntartása csak jelentős tulajdonosi anyagi erőfeszítéssel érhető el, fejlesztések szinte kivétel nélkül pályázati úton elnyert támogatással és/vagy társasházi hitel bevonásával valósíthatók meg.

2025 nyarán elégedettség mérést végeztünk a társasházi lakók körében. A kérdőívet 370-en töltötték ki, ami a kezelt albetétszám 11%-a. A közös képviselővel való elégedettséget az alábbi ábrán mutatjuk be:

# Közös képviselővel való elégedettség



A 2025. évi működésre jellemző volt, hogy a tulajdonosi elvárások tovább növekedtek, miközben a társasházak számára elérhető pályázati és külső finanszírozási lehetőségek szűkültek, ami több társasház esetében új kihívásokat eredményezett a napi üzemeltetés, illetve a felújítási és karbantartási feladatok tervezése során. A megváltozott környezethez alkalmazkodva, 2025 harmadik negyedétől kezdődően teljesítményoptimalizálási intézkedéseket vezettünk be, amelyek célja a feladatok hatékonyabb szervezése, a reagálási idők javítása, valamint az erőforrások ésszerűbb felhasználása volt.

Ezzel összefüggésben bevezettük az "egy ablakos" ügyfélkapcsolati rendszert, azaz az ügyfelek csak a társasházukat kezelő kollégákkal állnak kapcsolatban, nem kell tudniuk, hogy mely ügy, kihez tartozik az irodán belül (könyvelés, operatív kezelés).

Szintén javítottuk a Társasház kintlévőségek behajtása érdekében megtett intézkedések hatékonyságát a részletfizetési megállapodások felül vizsgálatával, illetve a formális kapcsolatok (felszólító levél, jogi eljárások) mellett telefonon és emailben is keressük az ügyfeleket.

A társasházkezelés a JGK piaci tevékenysége, így ezt az Önkormányzat 2025-ben sem finanszírozta. A tevékenység 2025-ben az alábbi eredménnyel működött:

| Költségvetési tétel 2025           | Bruttó összeg (Ft) |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Tény bevétel</b>                | <b>169 097 437</b> |
| <b>Tény kiadás</b>                 | <b>158 839 151</b> |
| <b>Bevétel – kiadás (nyereség)</b> | <b>10 258 286</b>  |

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

- Térkö javítás: 5 alkalommal.
- Járdajavítás: 30 m<sup>2</sup>.
- Játszótereken a megrongálódott eszközöket folyamatosan javítottuk, szükség esetén cseréltük, valamint végrehajtottuk az időszakos játszótéri eszközök felmérését és minősítési vizsgálatát.
- Kihelyezett zászlórudak javítása a zászlók időszakos cseréje folyamatos volt.
- Kutyafuttatók kerítéseinek javítása, illetve a megrongált elemek cseréje megtörtént.
- A megrongált parkolásgátló oszlopokat folyamatosan pótoltuk, javítottuk, szükség esetén cseréltük. (egész évben 100 db)
- Megrongált, elhasználódott közterületi szemetes edények javítása, cseréje.

Alvállalkozó bevonásával az alábbi jelentősebb út, és járda karbantartási feladatokat hajtottuk végre:

- Leonardo da Vinci köz első szakaszának teljes kopóréteg cseréje, a meglévő parkolósávok átalakítása, valamint túlfutásgátlók kialakítása.
- Fűvészkeret utca szakaszának teljes kopóréteg cseréje.
- Orczy – Losonci – Corvin negyed forgalomcsillapítása.
- Nagytemplom utca (Corvin sétány) szakaszának teljes rekonstrukciója, a meglévő forgalmisáv szűkítésével.
- Rigó utca szakaszos útpálya rekonstrukciója.
- Víg utca szakaszos útpálya rekonstrukciója.
- Trefort utca teljes kopóréteg cseréje.
- Folyamatosan intézkedtünk az általunk kezelt járdák, és úttestek javíttatására, melyre összesen 9 darab karbantartási csomagot rendeltünk meg.

A terek, parkok, illetve játszóterek és kutyafuttatókon kiépített vízvételi lehetőség tekintetében 2025-ben 11 esetben vált szükségessé a kihelyezett ivókutak vízcsapjainak teljes cseréje vagy részleges javítása, tekintettel arra, hogy megnövekedett a közterületi rongálások száma.

Illetékességünkbe tartozó parkok, terek tekintetében, az alábbi jelentősebb fejlesztések voltak:

- Mikszáth K. téri szökőkút gépészetének, és vízképének megújítása.
- 6 darab közterületen új kutyaitató ivókút kialakítása.
- Golgota téri park kerítésének átépítése.
- Dankó utcai sportudvar részleges felújítása.

Az Iroda feladatai közé tartozott emellett a nyilvános illemhelyek karbantartása és takarítása. Az irodán belül működő közterületi Karbantartó Csoport feladata valamennyi közterületi (automata, mobil, épített) WC napi szintű ellenőrzése, fertőtlenítése, valamint kéztörlővel, WC papírral történő feltöltése. A meglévő közterületi illemhelyek darabszáma 9 db (helyszínek: Kálvária tér, Horváth M. tér, Losonci tér, II. János Pál pápa tér és a játszótér, Déri M. utca és játszótér, Teleki tér, Orczy tér). Az illemhelyeket a csoport munkatársai 3 óránként ellenőrzik, majd ezen túl, figyelemmel kísérik a toalették feltöltését, elvégzik a szükséges fertőtlenítést. A közterületeken elhelyezett jelenleg 4 darab mobil WC-t (helyszínek: Koltói Anna tér, Práter u. 63., Rákóczi tér, Muzsikus Cigányok parkja) a szolgáltató heti háromszor üríti, ezen túlmenően a csoport feladata valamennyi mobil toalett napi szintű fertőtlenítése, valamint kéztörlővel, WC papírral történő feltöltése.

Az eseti, illetve a napi, heti rendszeres feladatok mellett a *Játszóterek és kutyafuttatók tervszerű karbantartását* és a 12 db párapu folyamatos üzemeltetését és ellenőrzését is végrehajtottuk.

- 16 db játszótér és 14 db kutyafuttató felmérése, az ebből készült karbantartási terv alapján a munkálatokat elvégeztük.

## 4.5 Városüzemeltetési Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója

Városüzemeltetési Igazgatóság feladatai és célkitűzései irodánkénti bontásban

### Közterületi Karbantartói Iroda

A Közterületi Karbantartói Iroda munkatársai biztosítják a játszóterekre telepített játszóeszközök, a közterületi utcabútorok és műtárgyak, a kerület parkjaiban és kutyafuttatóiban jellemző vízvételi lehetőségek javítását és fenntartását. Feladatuk Józsefváros tulajdonában és használatában lévő útszakaszok folyamatos ellenőrzése, az út- és járdahibák feltárása, a járdák és utak karbantartása és az úthibákból adódó balesetveszély megszüntetése (kátyúmentesítés).

| Feladatok                    | Mennyiség          | Mérték-egység        | Szükséges alap munkák  |
|------------------------------|--------------------|----------------------|--|
| Józsefvárosi tulajdonú utak  | 145                | db                   | folyamatos ellenőrzés, javítás, karbantartás   |
| tér, park, teresedés         | 20                 | db                   | A tereken, parkokban lévő közterületi utcabútorok javítása, karbantartása  |
| Kátyúzási feladatok          | 100-150<br>200-400 | db<br>m <sup>2</sup> | Az utakon, járdákon keletkezett kátyúk hengerelhető meleg, illetve hideg aszfalt (40-70 tonna) felhasználásával történő javítása                                     |
| Parkolásgátló oszlopok       | 3645               | db                   | A közbiztonság és a szabálytalan parkolás megakadályozása érdekében az oszlopok karbantartása és javítása  |
| Közterületi szemetes edények | 930                | db                   | A megrongált szemetes edények javítása, cseréje  |
| játszótér                    | 16                 | db                   | heti, havi, éves ellenőrzések végrehajtása a megrongált eszközök javítása, cseréje, a balesetveszély   |
| játszóeszköz                 | 123                | db                   | heti, havi, éves ellenőrzések végrehajtása a megrongált eszközök javítása, cseréje, a balesetveszély azonnali megszüntetése. A játszóeszközök minősítésének lejárata |
| ivókutak                     | 45                 | db                   | a rongálások folyamatos javítása, télen fagytelenítés végrehajtása   |
| szökőkutak, csobogók         | 7                  | db                   | folyamatos karbantartás, vegyszerrel történő ellátás   |
| kutyafuttatók karbantartása  | 12                 | db                   | A futtatók heti szintű ellenőrzése a megrongált eszközök javítása, cseréje   |

Az út- és járdahibák (kátyúmentesítés) tekintetében a Városüzemeltetési Igazgatóság munkatársai 2025. évben 122 helyszínen 292 darab kátyút javítottak közel 389 m<sup>2</sup>-es út- és járdafelületen, melyhez 48 tonna aszfaltot használtak fel.

- a tervezett karbantartásokon túl a lakossági bejelentések, illetve a saját észlelések alapján az egyéb javítási, feladatokat folyamatosan elvégeztük.

Az általunk kezelt játszótérek tekintetében, az alábbi jelentősebb fejlesztések voltak:

- Gutenberg téren 1 darab játszóvár, valamint 1 darab homokozó kialakítását hajtottuk végre, ami mellett intézkedtünk 1 darab mérleghinta cseréjéről.
- Golgota téren ütéscsillapító gumilap, helyett öntött gumi felület kialakítása, valamint két állású hinta cseréje, valamint drótkötélpálya kialakítása.
- Tisztes utcai játszótéren ütéscsillapító gumilap, helyett öntött gumi felület kialakítása, valamint 1 darab labdafogó eszköz kiépítése.
- Leonardo da Vinci közti játszótéren ütéscsillapító gumilap, helyett a közterület nevével tematikus öntött gumi felület kialakítása, ami mellett megvalósult 1 darab trambulín kiépítése.
- Magyarok Nagyasszonya téren 1 darab mérleghinta telepítése.
- Losonci téri játszótér ütéscsillapító gumilap helyett, öntött gumi felület kialakítása.

### **Kertészeti Iroda**

A Kertészeti Iroda elsődleges feladata a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületi zöld felületek és fák teljes körű fenntartása, karbantartása, állagmegóvása, kisebb fejlesztések elvégzése. Ezen közterületek a parkok, játszótérek, kutya-futtatók, illetve az önkormányzat tulajdonában lévő fasorok. A Kertészeti Iroda kezelésébe tartozó zöldfelületek:

| Zöldfelület | Mennyiség | Mértékegység   | Szükséges alap munkák  |
|-------------|-----------|----------------|--|
| gyepfelület | 72 700    | m <sup>2</sup> | 10-14 napos fűnyírás, évente 7-8 alkalommal  |
| cserje      | 15 400    | m <sup>2</sup> | tavaszi első metszés, takarítás, havi sövénynyírás, keletkezett zöldhulladék elszállítása, öntözés, növényvédelem, kapálás |
| talajtakaró | 2 630     | m <sup>2</sup> |  |
| sövény      | 2 540     | m <sup>2</sup> |  |
| évelő       | 4500      | m <sup>2</sup> | tavaszi visszavágás, gyomlálás, elvirágzott részek metszése  |
| virágágyás  | 950       | m <sup>2</sup> | kétnyáriak kiszedése, egynyáriak ültetése, rendszeres öntözés és gyomlálás, egynyáriak kiszedése, kétnyáriak ültetése      |
| örökzöld    | 200       | m <sup>2</sup> | metszés, gyomlálás   |
| fa          | 6335      | db             | gallyazás, ifjítás, úrszelvényezés   |
| új fa       | 136       | db             | öntözés, metszés, kapálás  |
| planténer   | 317       | db             | gyomlálás, öntözés   |

- A gyepfelületet saját állománnyal és külsős vállalkozóval közösen tartjuk fenn. A tavaly beszerzett fűnyíró traktor segítségével, továbbra is a fűnyírási munkák nagy részét mi látjuk el. A fűvet évente 14-16 alkalommal nyírjuk, igénytől függően.
- A JGK kezelésébe tartozó összes öntözőrendszer (41 darab, 2 köröstől 50 körösig terjedő méretű, napi 1 köbméter kijuttatástól a 30 köbméterig) tavaszi indítását és szezon eleji javításokat elvégeztük, a rendszereket minimum 4 hetente az időjáráshoz állítjuk. A 2025. évben az öntözési munkákat márciusban kezdtük el és november elején fejeztük be. A virágoszlopokat és az ámpolnás növényeket heti 3 alkalommal öntöztük. Az öntözőrendszerrel nem ellátott virág és cserje ágyásokat pedig

- kétnaponta. A fiatal fákat az időjárásnak megfelelő gyakorisággal, összesen 24 alkalommal öntöztük, a palnténereket 18 alkalommal. Idén kihelyeztünk öntözőzsákokat a 2024-2025-ös időintervallumban ültetett fák tövébe, ahol még nem volt. Voltak olyan fiatal, de már idősödő fák (5 évnél régebben ültetett) amiket újra locsolni kezdtünk az extrém hőségre való tekintettel, ezzel óvva a faállományunkat. Illetve a fák tám rendszereit kiszalagoztuk a Józsefvárosos faszalagokkal.
- 2025-ben több mint 660 m<sup>3</sup> zöldhulladékot szállítottunk el komposzttelepre. Az év végére több mint 700 fa gallyazása és ifjítása történt meg, nagyrészt kosaras vagy alpin technikával. A fiatal, 5 éven belül ültetett fákat több alkalommal is megkapáltuk, kitanýéroztattuk. A fiatal fák sérült tám rendszereit kicseréltük.
  - A fák felmérésre kerültek egészségügyi szempontból, különböző szükséges vizsgálatot is alkalmaztak, hogy biztos és pontos eredményeket kapjunk. A terület felmérése is több módszerrel lett elvégezve, pl.: lidar technológiával, műholdas helymeghatározással. Ezek eredményeként a fák helyzetei 10 cm-es pontossággal megmondhatóak, így városfejlesztési tervezésre is alkalmas. Továbbá, ezen módszerek használata végett 3D-s képeink is vannak a területekről.
  - A 2025. évi faállomány felmérést követően, kialakítottunk, valamint végrehajtottunk egy közel 100 veszélyes és elpusztult fából álló fakivágási tervet. Prioritásba helyezve a játszótereket és a forgalmas környékeket utakat. Ezzel védve a lakosságot és a vagyoni értékeket.
  - A Városépítéset által megvalósított fásítási projekt keretén belül elültetett fák gondozását, és öntözését alvállalkozó bevonásával beütemeztük, illetve végrehajtottuk.
  - A virágágyásokban és a virágoszlopokban az elpusztult vagy eltulajdonított növényeket folyamatosan pótoljuk. A kezelésünk alatt álló területeken a cserjéket, talajtakarókat és sövényeket tavasszal formára alakítottuk, majd havonta nyírjuk a terek átláthatósága, rendezettsége érdekében. A cserjéket és sövényeket 6 alkalommal kapáltuk. Az évelők tavaszi visszavágása mindenütt megtörtént. Az ágyásokat szükség szerint 8 alkalommal gyomláltuk. A fasori sávokat 6 alkalommal lekaszáltuk és ősszel, 4 alkalommal legyűjtöttük róla a lombot is. A sétányokon és járdáknál a fák úrszelvényezését folyamatosan végezzük, ezzel biztosítva az esti világítás, a parkolás és a gyalogos forgalom zavartalanágát. A gyöngykavics felületek gyomtalanítását mindenütt legalább hatszor elvégeztük. Amennyiben parlagfüvet észleltünk vagy bejelentést kaptunk róla, azonnali hatállyal kimentünk és az allergén növényt eltávolítottuk.
  - A játszóterek homokozóiban kicseréltük a homokot, ezzel egészségügyi szempontból biztonságosan tartva a játszóterületet.
  - Idén lebonyolítottuk a tavaszi és őszi virágosztást is, ahol tavasszal 30.000 db egynyári- és fűszernövényt osztottunk ki a lakosság körében.
  - 1.700 db cserépben helyeztünk ki ámpolnás növényeket kerületszerte. Cserepenként 3 db növényel. Ezeket ősszel leszedtük és kiürítettük. Az itt begyűjtött zöldhulladék az elszállítást követően a komposzttelepre került.
  - A virágoszlopokat beszedtük romló állapotukra való tekintettel. Célunk a felújításuk egy fentarthatóbb formára, majd azt követően kihelyezésre kerülnek a kerület különböző pontjain, a jobb klíma és dekorációs céllal.
  - Két önkormányzati 100%-os ház udvarát zöldítettük, a Lujza u. 34-et, illetve a Kőrís 10-et. A lakók életkörülményeik javítása véget, továbbá növelve a zöldfelület arányát.
  - A Brüll Alfréd utcában egy cserjesort alakítottunk ki, így a zöld megoldással gátoltuk a szabálytalan parkolást.
  - Elkészült és átadtuk a II. János Pál Pápa téri öntöző rendszer 1. ütemét.
  - Leonardo da Vinci közben elkezdtük a fásítást és a zöldítési feladatokat.
  - A kutyafuttatókban a kutyák kaparása által keletkező gödröket folyamatosan temetjük.
  - Az részt vettünk a civilek közösségi lomb gyűjtésén is, eszközökkel, munkaerővel és teherautókkal.
  - Kiszedtük a virágágyásból az egynyári növényeket és elültettünk 24.000 db árvácskát és 24.000 db tulipánhagymát a kerület virágágyásaiban.
  - Elültettünk 100 db fát önkormányzati területen, valamint 4 helyszínen 5 gabion magaságyást kiépítéséről gondoskodtunk.
  - 2025. decemberében valamennyi öntözőrendszer téliesítését, víztelenítését elvégeztük.
  - Ebben az évben is folytattuk a 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházak belső udvarainak és az önkormányzati telkeknek az alapvető kertészeti fenntartási munkáit.
  - A változásokkal folyamatosan frissítjük a kataszterünket így napra készen tartva az adatbázist.

## **Köztisztasági Iroda**

A Köztisztasági Iroda feladata a kerületi közterületek, az utak, járdák, terek és játszóterek, valamint a kutyafuttatók tisztán tartása. Ezen belül feladataink közé tartozik a közterületeken kihelyezett több mint 930 darab szemétyűjtő és kutyapiszok gyűjtő edények rendszeres ürítése, valamint a közterületeken illegálisan elhelyezett hulladékok összegyűjtése, elszállítása a JGK telephelyére.

A téli időszakban időjárástól függően eseti jelleggel elvégezzük a hóeltakarítási, és síkosságmentesítési feladatokat. Ezen feladatok végrehajtásában az igazgatóság más irodái (Kerületőrségi Iroda, Kertészeti Iroda) is részt vesznek.

A feladat ellátásához 2 db önjáró takarítógéphez van hómaró és síkosságmentesítő adagoló, szükség esetén pedig a Kertészeti Iroda traktorja is bevethető. Természetesen, ahol a gépek nem férnek el, ott továbbra is kézi erővel hajtjuk végre ezen feladatokat.

| <b>Feladatok</b>                     | <b>Mennyiség</b> | <b>Mérték-egység</b> | <b>Szükséges alap munkák</b>  |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|---|
| Józsefvárosi tulajdonú utak          | 145              | db                   | kézi és gépi takarítás végrehajtása az elkészített ütemterv alapján 2 műszakban   |
| tér, park,                           | 20               | db                   | kézi és gépi takarítás végrehajtása az elkészített ütemterv alapján 2 műszakban   |
| Közterületi szemetes edények ürítése | 930              | db                   | A hulladékgyűjtő edények ürítése 1-2 naponta                                      |
| illegális hulladék összeszedés       | 5228             | m <sup>3</sup>       | napi rendszerességgel a közterületre illegálisan kipakolt hulladékok összeszedése |
| játszótér                            | 16               | db                   | heti egyszeri alkalommal fertőtlenítés végrehajtása                               |
| játszóeszköz                         | 123              | db                   | heti egyszeri alkalommal fertőtlenítés végrehajtása                               |
| kutyafuttatók karbantartása          | 12               | db                   | napi takarítás és heti egyszeri fertőtlenítés végrehajtása                        |

### **Kézi takarítás:**

A józsefvárosi tulajdonú utak, járdák, terek, parkok kézi takarítása hétköznapokon két műszakban napi rendszerességgel történik:

- 06.00-tól 14.00-ig,
- illetve nyári időszakban 12.00-tól 20.00-ig, téli időszakban 10.00-tól 18.00. óráig tartó napszakokban.

A hatékonyságunk növelése érdekében, a folyamatos kontroll és a visszatérő ellenőrzések végett továbbra is 5 területre (zónára) osztottuk a kerület belső józsefvárosi területeit, illetve bevezettük a csoportos közterület takarítást. A területek csoportvezetői kiemelt figyelmet fordítottak a parkok, és játszóterek tisztaságára, ami reményeink szerint pozitív hatást eredményezett a lakosokban. Fentieknek köszönhetően 5 fő csoportvezető irányításával véleményem szerint tovább tudtuk növelni a kézi takarítás hatékonyságát.

Feladataink bővültek 3 db Glutton elektromos lombszívó gép beszerzését követően. 2 műszakban folyamatosan használtuk ezen gépeket a lehullott levelek felszedésében. Nagyon hasznosnak bizonyultak és gyorsabbá és egyszerűbbé vált ezen feladatok elvégzése.

A délutáni műszakos kollégák egy részével koncentrált nagytakarítást csinálunk minden délután a Corvin sétányon, a Népszínház utcában, a Mátyás téren, Déri Miksa utcában, Teleki téren és a Koltói

Anna téren. Ezen túlmenően minden héten egy alkalommal (általában csütörtöki napokon) koncentrált takarítást hajtunk végre a közterületi tereken, parkokban, utcákban.

#### Takarítógépes, és kézi nagynyomású takarítás:

A takarítógépes ütemezéseink alapján folytattuk a városrész Csarnok, Magdolna, Orczy negyed közterületeinek nagynyomású mosását, melyhez időjárás függvényében hetente 3 alkalommal munkaidőn túl kézi nagynyomású járatokat indítottunk. Ehhez kapcsolódóan 2025. áprilisától minden héten koncentrált járda takarításokat hajtottunk végre belső Józsefváros területein, melyet péntek délután, és szombat kora délutánig hajtottunk végre. A feladatban minden esetben 1 fő takarító, 2 fő takarítógépkezelő, 1 fő sofőr, 1 fő rakodó (gépkezelő) vett részt. A közterület nagyságától függően, alkalmanként 3-4 darab utcát jelöltünk ki, amelynek a takarítását technológiailag a következőképpen történt meg.

1., folyamat: 1 fő takarító felszedi a darabos hulladékot.

2., folyamat: 2 darab nagynyomású takarítógép lemosa a járdát.

3., folyamat: 1 darab teherautóra szerelt melegvizes nagynyomásúval megtakarítottuk azokat a részeket, ahova a takarítógépek nem férnek be, és erősen szennyezett. Ilyen például a kapualjak, ki-beugró falak, és egyéb közterületi tárgyak, melyek vonzzák a kutyákat, és a renitens személyeket.

A fentiekben részletezett koncentrált takarítást a Corvin köz, Corvin sétányon havi rendszerességgel szintén elláttuk, mivel a tavasz közeledtével terület növekvő gyalogos forgalma miatt indokolt volt. A végrehajtásoknál külön figyelmet fordítottunk a kiemelt ágyások, és planténerek csikkmentesítésére.

A kézi tartályos mosójáratok hatékonyságának növelése érdekében összesen 6 darab hideg vizes nagynyomású berendezés, és 1 darab Karcher típusú melegvizes nagynyomású mosó berendezés beszerzését valósítottuk meg. Az új eszközök megvásárlásával lehetőségünk adódott a korábbi eszközök lecserélésére, valamint a karbantartás miatt kieső gépek pótlására, amivel a folyamatos munkavégzést kívántuk biztosítani.

Az alapfeladataink ellátása mellett, 2025-ben is kiemelt célkitűzésként kerül meghatározásra a folyamatos fertőtlenítés. A tisztításban és fertőtlenítésben továbbra is egy olyan speciális környezetbarát bio folyadékot alkalmazunk, amit a burkolt felületre fújva lebontotta az állati és emberi eredetű szennyeződések maradványait, illetve semlegesítette az azt kísérő kellemetlen szaghatásokat. Ezen tisztítószerrel fertőtlenítyük a kerületi játszótérek és kutyafuttatókat is.

Az év folyamán kiemelt célkitűzésünk a Józsefváros közterületein eldobált használt tűk összeszedése, melyet a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központtal kötött szerződés alapján megsemmisítenek. Ez éves szinten 1-3000 db tű összeszedését jelenti.

#### **Kerületőrségi Iroda**

A kerületőrségi iroda állományában az alábbi munkakörök találhatóak:

- kerületőr (vagyonvédelmi vizsgával rendelkező őr)
- térgondnok (vagyonvédelmi vizsgával nem rendelkező őr)
- objektumőr/portaszolgálat (objektumvédelmi csoportban)
- „csősz” (két helyszínen Déri Miksa utca, II. János Pál pápa tér)

A kerületőr és a térgondnok ugyanazt a feladatkört látja el azzal a különbséggel, hogy a térgondnok nem rendelkezik személy- és vagyonőri végzettséggel.

A kerületőr legfontosabb feladata, hogy személyes jelenlétével akadályozza meg a jogsértéseket és a bűncselekményeket ezáltal is fokozza a lakosság biztonságérzetét. Feladatuk, hogy akadályozzák meg, hogy a téren tartózkodókat, a pihenni vágyókat bármilyen módon zaklassák. Amelyik téren játszótér is található, ott külön feladatokat képezi a játszótér biztonságának felügyelete, a játszóeszközök megóvása, a rendeltetésszerű használat ellenőrzése.

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

- téli időszakban az állandóan őrzött tereken a síkosságmentesítés végrehajtása,
- kutyapiszok összeszedéséhez szükséges műanyag zacskók kihelyezése a kutyafuttatókba, valamint szükség esetén annak osztása a lakosok körében,
- állandóan őrzött tereken a darabos szemét összeszedése,
- kertészeti munkákban való közreműködés (lombszedés esetleges öntözés stb.),
- közreműködés a játszóterek és kutyafuttatók napi szintű ellenőrzésében.

A kerületőrök és/vagy térgondnokok az alábbi területeken látják el szolgálati feladataikat:

1. Mátyás tér - folyamatos őrzés 24 órában
2. Teleki tér - folyamatos őrzés 24 órában
3. Horváth Mihály tér - nappalos őrzés 12 órában
4. Losonci tér - nappalos őrzés 12 órában
5. Kálvária tér - nappalos őrzés 12 órában
6. Golgota tér - nappalos őrzés 12 órában
7. Koltói Anna tér - nappalos őrzés 12 órában

Az alábbi tereket folyamatos járőrözéssel járőrpárokkal ellenőrizzük:

1. Német utcai játszótér
2. Gutenberg tér
3. Lőrinc pap tér
4. Mikszáth tér
5. Brunszvik Júlia tér
6. Molnár Ferenc tér
7. Dirnfeld Janka tér
8. Fűvészkert játszótér
9. Bláthy Ottó utcai játszótér *(nappal a Golgota téri őr ellenőrzi 2 óránként)*
10. II. János Pál pápa tér
11. Déri Miksa utca és „csősz” ház

A terek őrzésénél a szolgálat kezdésének ideje minden nap 08.00 óra, a szolgálat vége 20.00 óra. Eligazítás az aktuális napi feladatokról minden nap a Mátyás téren 07.45 órakor.

A járőr feladatok nappal 4 fő kerületőr és/vagy térgondnok 07.00-21.00 között 12 órában. A járőr feladatok éjjel 2 fő kerületőr és/vagy térgondnok 20.00-08.00 óra közötti időben 12 órában látják el.

A Kerületőrségi Irodán belül működő Objektumvédelmi Csoport az alábbi feladatköröket látja el:

- Teleki téri piac őrzése folyamatos 24 órában *(nyitvatartási időben 3 fő, nyitvatartási időn kívül 1 fő vagyónőr látja el a szolgálati feladatát)*
- Teleki téri piac parkoló őrzése 1 fő a piac nyitvatartási idejében
- Őr utca 8. igazgatóság portaszolgálati feladata folyamatos 24 órás őrzés 1 fő vagyónőrrel
- Losonci utca 2. Gazdasági igazgatóság portaszolgálat 1 fő vagyónőrrel munkanapokon 08.00-16.00-ig
- ügyfélszolgálati helységek őrzése ügyfélfogadási időben Tavaszmező utca, Őr utca 8. 1-1 fő vagyónőrrel

Kiemelt feladataink közé tartozik az objektumokra és a piacra vonatkozó szabályok betartása és betartatása. Az Objektumvédelmi csoport tagjai a kerületőrséghez hasonlóan állandó jelenléttel, fokozottan biztosítják az objektumban dolgozók, illetve az ide látogatók biztonságérzetét, valamint a rendszabályok betartását és betartatását.

A kerületőrség hatékonyabbá tétele érdekében 2025. évben bevezetésre került valamennyi általunk őrzött, visszatérően ellenőrzött tereken és parkokban az őrök/térgondnokok/parkőrök részére az INRICO kézi rádió és járőr ellenőrző rendszer. A kézirádiók billentyűzet nélküli Androidos rendszerű

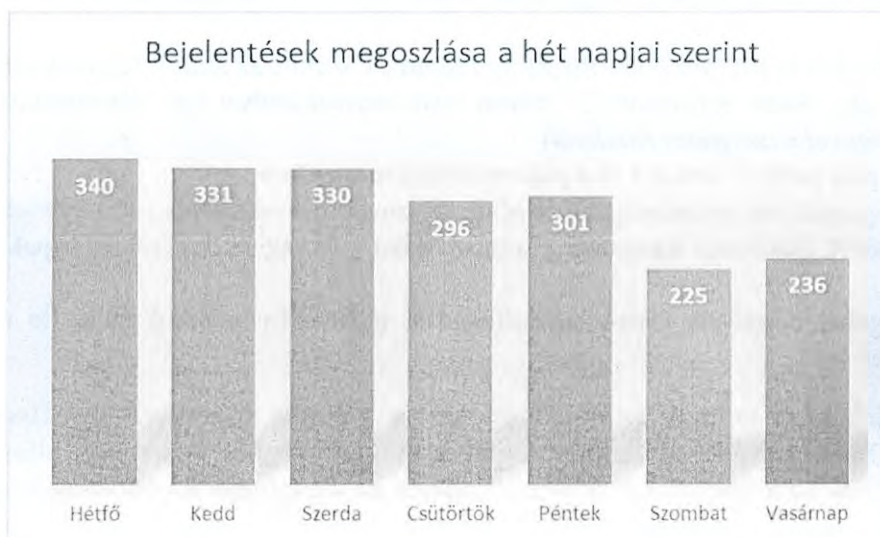
kézirádiók, melyek biztosítják a szolgálatban lévő őrök egymás közötti kommunikációját és a gyors segítség kérését is. Fentiekén túl a kerületőrök őrzési és járőrözési útvonalaira őrjárat-ellenőrző pontok kerülnek kihelyezésre. A rendszer használatával megjelenést biztosít a felhasználók aktuális pozíciójáról, a járőrponatok megjelenítésével ellenőrizhetővé válik a szolgálatban lévők mozgása és helyzete. A rendszer képes napi-heti-havi riport készítésére (Excel vagy pdf formátumban) a járőrponatok érintési időpontjairól.

**A Városüzemeltetési Igazgatóságra 2025-ben beérkezett bejelentések elemzése**

Az idei évben rekord mennyiségű, 2059 darab bejelentéssel foglalkoztunk. A második félévben 1083 darab érkezett, ami még az első félévi 976 darabnál is több. Ez 2024-hez képest 18,95%-os emelkedés. Fontos megjegyezni, hogy a Józsefváros Applikáción egy kimondottan aktív bejelentő közel 600 darab bejelentést tett az évben.

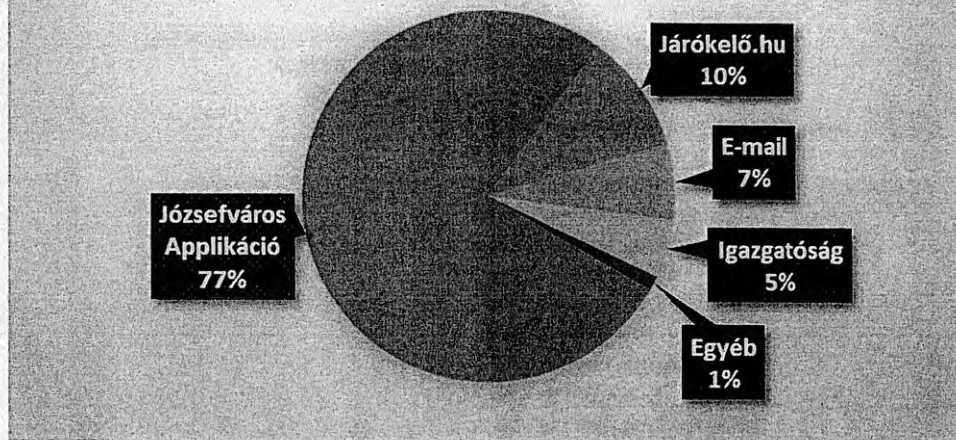


Napi bontásban továbbra is a hétfő dominál, csütörtöktől kezdve visszaesés tapasztalható, amely hétvégén a legjelentősebb.



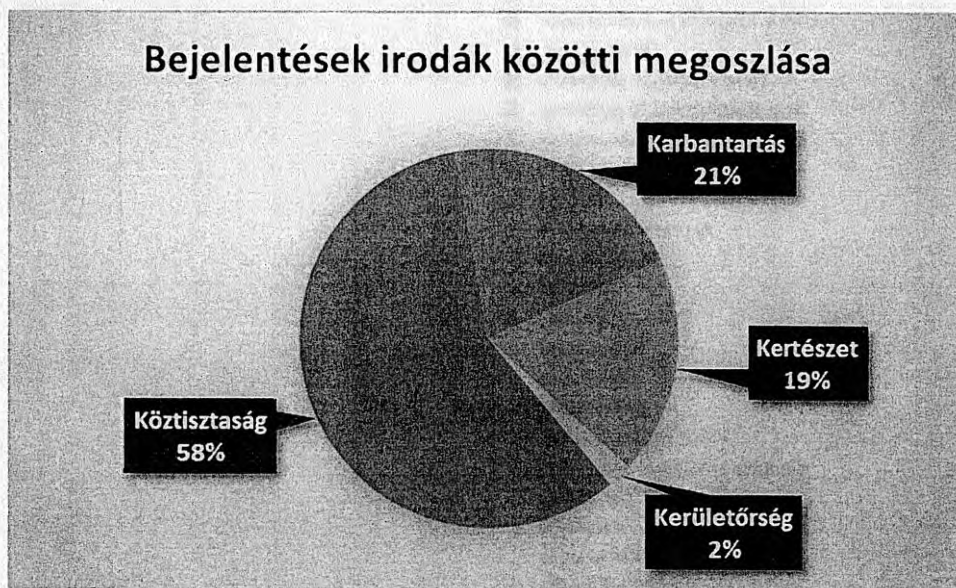
Már-már szokásosnak mondható módon, a Józsefváros Applikáción érkezett bejelentések száma a legtöbb, a Járókelő Közhasznú Egyesülettől érkezett megkeresések követik a csatornák szerinti megoszlásban.

## Csatornák megoszlása



A bejelentések (ténylegesen saját hatáskörbe tartozó) irodák közötti megoszlásban továbbra is a közterületi Köztisztaság Iroda vezet.

## Bejelentések irodák közötti megoszlása



A hatáskör szerinti megoszlásban arányaiban elhanyagolható a változás. A panaszok körülbelül 79%-a saját illetékesség, az egyéb illetékességbe tartozó bejelentések fővárosi tulajdonban lévő útszakaszokhoz köthetők, illetve közművekhez és/vagy távközléshez tartoznak.

A kategóriák szerinti megoszlás az alábbi diagramon látható.



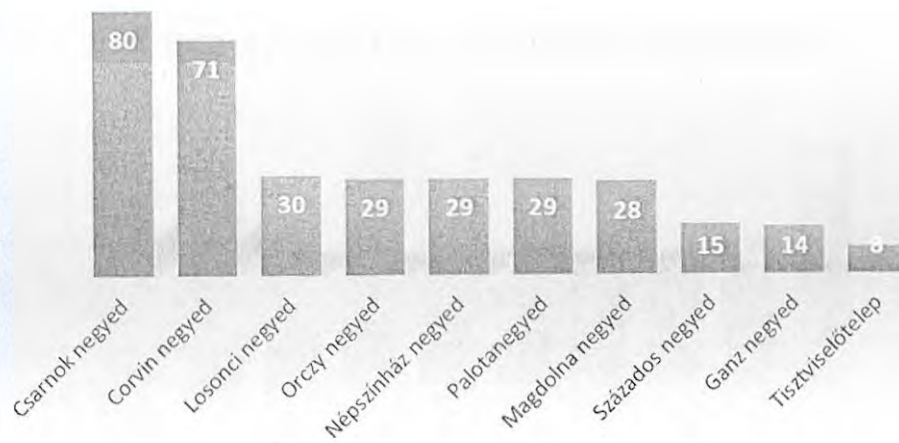
A kerület negyedeire vetített darabszámok tekintetében a Csarnok negyed a listavezető, a korábban már említett kiemelten aktív bejelentőnek köszönhetően.



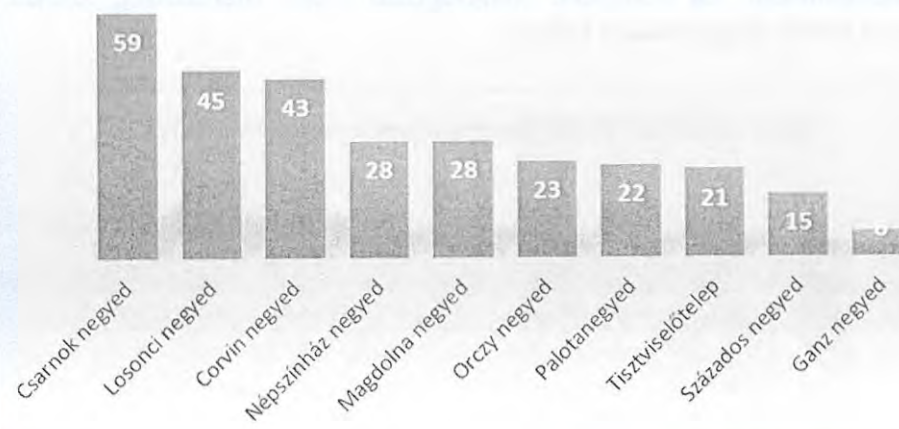
Köztisztasági-, karbantartási- és kertészeti (ténylegesen saját) illetékesség szerint, negyedekre lebontott eloszlás az alábbi diagramokon látható.



Karbantartást érintő bejelentések negyedek szerint



Kertészetet érintő bejelentések negyedek szerint



## Automata illemhelyek kihasználtsága

A kerületben általunk üzemeltetett automata illemhelyeket 2025-ben 85.682 alkalommal használták, ami a 2024. évhez képest (64.393) 33%-al nőtt a felhasználók száma. Ehhez hozzájárult, az újonnan telepített Orczy téri illemhely megnyitása is. A felhasználók száma, illetve az átlagos napi használat az alábbi diagramokon látható.



#### 4.6 Parkolási Igazgatóság 2025. évi szakmai beszámolója

A Parkolási Igazgatóság az Önkormányzat nevében Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény (továbbiakban: Möt.) 23. § (5) bekezdés 3. pont alapján végzi a parkolásüzemeltetési feladatok ellátását. Továbbá a VIII. kerületben lévő fővárosi tulajdonú várakozóhelyek tekintetében, a VIII. kerületi Önkormányzatnak a Fővárosi Önkormányzattal kötött szerződése szerint látja el a parkolásüzemeltetési feladatokat.

A parkolásüzemeltetési feladaton belül ügyfélszolgálatot üzemeltet, végzi a díjfizető parkolással kapcsolatos ellenőrzéseket, parkolási fizetőautomata karbantartást, begyűjti a pénzkazettákban lévő érmeket. A Parkolási Igazgatóság pótdíjbehajtásokkal kapcsolatban követeléskezelési tevékenységet folytat. Az összes Józsefvárosban lévő parkolóhely 11.957 db. ebből jelenleg 1.547 db. a fővárosé, és 10.410 db. Józsefvárosé (a parkolásüzemeltetési költségek megoszlása ennek megfelelően 87 – 13%).

A parkolásüzemeltetés bevételei és költségei 2025-ben:

| Költségvetési tétel 2025              | Bruttó összeg (Ft) |
|---------------------------------------|--------------------|
| Tény bevétel                          | 2 939 471 171      |
| Tény kiadás                           | 1 247 286 758      |
| Bevétel – kiadás egyenlege (nyereség) | 1 692 184 413      |

Az alábbi táblázat a 2025. évi terv és tény önkormányzati parkolási bevételeket tartalmazza. A parkolási tervszámok mintegy 19%-al túlteljesültek. A 2025. évi parkolási bevételeken belül továbbra is a mobilparkolási bevételek a dominánsak, az összbevételnek mintegy 66%-át teszik ki.

| Bevétel típusa                | Bruttó bevétel (Ft) 2025. TERV | Bruttó bevétel (Ft) 2025. TÉNY | Bruttó bevételen belül arány | 2025. TÉNY/TERV |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Érme                          | 245 000 000                    | 266 065 235                    | 9%                           | 109%            |
| Mobilparkolás                 | 1 635 000 000                  | 1 948 277 190                  | 66%                          | 119%            |
| Pótdíj, FHM, VH               | 350 000 000                    | 450 687 729                    | 15%                          | 129%            |
| Lakossági várakozási engedély | 225 000 000                    | 272 729 900                    | 9%                           | 121%            |
| Egyéb                         | 13 000 000                     | 1 711 117                      | 0%                           | 13%             |
| <b>Összesen</b>               | <b>2 468 000 000</b>           | <b>2 939 471 171</b>           | <b>100%</b>                  | <b>119%</b>     |

#### Parkolásüzemeltetési Iroda

A parkolásüzemeltetési irodavezető koordinálja és irányítja közvetlenül, és a műszakvezetőn keresztül a parkoló ellenőrök tevékenységét, munkabeosztását, akik a díjfizető övezetekben ellenőrzik a várakozó gépjárművek díjfizetési fegyelmét, és az egyéb várakozásra jogosító engedélyeket (lakossági várakozási engedély, mozgáskorlátozott igazolvány, parkoló tárcsa stb.). Az irodavezető ellenőrzi, irányítja a pénzkazetta üritők munkáját. A pénzkazetta üritők ütemterv szerint, és eseti jelleggel üritik a parkolási fizető automaták pénzkazettáját, annak tartalmát szigorú előírások betartásával megszámlálják, majd átadják a Parkolási Igazgatósággal szerződésben lévő értékszállító cégnek.

Az irodavezető ellenőrzi, szervezi a parkolási fizető automata karbantartók munkáját. A karbantartók minden olyan hiba elhárítását elvégzik a VIII. kerületben található parkoló automaták esetében, amelyek nem kívánnak szakspecifikus beavatkozást. (pl.: hőpapír csere, akkumulátor csere stb.) A

speciális szaktudást igénylő karbantartásokat, javításokat, szerződött cég végzi. Az irodavezető irányítja és ellenőrzi a parkolási pótdíjakkal kapcsolatos követeléskezeléssel foglalkozó munkatársakat. Ellenőrzi, irányítja a monitoring munkatárs tevékenységét, akinek az elsődleges feladata a pénzürmék számolásával összefüggő adminisztrációs folyamatok kontrollja, nyilvántartása.

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Józsefvárosi parkoló automaták száma | 192 |
| Fővárosi parkoló automaták száma     | 61  |
| Összesen                             | 253 |

### Parkolási Ügyfélszolgálati Iroda

Az ügyfélszolgálati vezető szakmai irányítást, felügyeletet, ellenőrzést végez az ügyfélszolgálati munkatársak tekintetében, illetve az ügyfélszolgálaton működő pénztári dolgozó vonatkozásában. Fogadja, illetve megválaszolja az ügyfelek által elektronikus úton, levélben, telefonon, illetve személyesen megfogalmazott panaszokat, kérdéseket, észrevételeket. Szükség esetén személyesen foglalkozik az ügyfélszolgálaton megjelenő ügyfél panaszával, észrevételével, kérdésével. Az ügyfélszolgálati munkatársak személyes, és telefonos ügyintézését folytatnak, front-office, és back-office szolgáltatással.

|      | Ügyfelek száma összesen (fő) | Várakozási idő átlagos (perc) | Kiszolgálási idő átlagos (perc) | Bent töltött idő átlagos (perc) |
|------|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 2025 | 18.204                       | 2:53                          | 5:10                            | 8:04                            |

2025-ben kiadott várakozási hozzájárulások

|  |       |
|--|-------|
| kiadott lakossági várakozási hozzájárulások száma (db) | 8.824 |
| második autós engedélyek (db)                          | 536   |

### Az Igazgatóság 2025-ben elvégzett főbb feladatai

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Parkolási Igazgatóság 2023-ban megkezdte a Lakossági Kizárólagos Parkolóhelyek (röviden LKP) kialakítását. A változtatás először a Palotanegyedben valósult meg, amit azután a Középső-Józsefváros (Corvin-, Csarnok-, Losonci-, Magdolna-, Népszínház- és Orczy negyed) követett. 2025-ben a Trefort iskola utca kialakítás miatt 0-24 órás kizárólagos lakossági várakozóhelyek lettek kialakítva a Bródy Sándor utcában, Puskin utcában, Trefort utcában, illetve a Szentkirályi utcában. Ezekben az utcákban a már meglévő kizárólagos lakossági parkolóhelyek mellé 26 db új ilyen jellegű parkolóhely került kialakításra.

Továbbá a lakossági bejelentések alapján az egész VIII. kerület vonatkozásában felülvizsgálatra került sor, ennek alapján hét új helyszínen kerültek kialakításra a lakossági igényekhez igazodva a lakossági kizárólagos várakozó helyek. Ezek az utcák:

- Illés utca
- Dugonics utca
- Diószegi utca
- Légszesz utca

- Törökbecse utca
- Tömő utca
- Rozgonyi utca

A Budapest Közút Zrt. hatósági jogkörében, a kizárólagos lakossági parkolóhelyek számát a meglévő parkolóhelyek 30%-ra vonatkozóan hagyja jóvá. Az esetleges lakossági jelzések alapján lehet módosítani a lakossági kizárólagos várakozóhelyek elhelyezkedését. Az összegyűjtött ilyen jellegű igények, bejelentések alapján 2025-ben a következő helyszíneken kerültek kialakításra újabb lakossági kizárólagos várakozóhelyek 18.00-07.00 közötti időszakra. Losonci negyedben 121 db, Népszínház negyedben 18 db, Százados negyedben 29 db. új ilyen jellegű várakozóhely került kialakításra.

Jelenleg az alábbi negyedekben, a megjelölt számú lakossági kizárólagos várakozóhely van kialakítva:

|                   | Kizárólagos lakossági parkolóhely darabszám |
|-------------------|---|
| Palotanegyed      | 341   |
| Corvin negyed     | 202   |
| Csarnok negyed    | 194   |
| Losonci negyed    | 287   |
| Magdolna negyed   | 78  |
| Népszínház negyed | 290   |
| Orczy negyed      | 198   |
| Tisztviselőtelep  | 294   |
| Százados negyed   | 269   |
| <b>Összesen</b>   | <b>2153</b>                                 |

Parkolással kapcsolatos kopott útburkolati jelek (mozgáskorlátozott helyek) megújítása az időjárás függvényében az alábbi helyszíneken történt 2025-ben.

- Puskin utca
- Szentkirályi utca
- Mária utca
- József krt.
- Kis Salétrom utca
- Békési utca
- II. János Pál pápa tér
- Légszesz utca
- Luther utca
- Vajda Péter utca
- Bíró Lajos utca
- Delej utca
- Törökbecse utca
- Ciprus utca
- Stróbl Alajos utca

- 2025. szeptember hónapban módosult a józsefvárosi parkolási rendelet, amely lehetővé tette, hogy aki december 1- december 31. közötti időszakban váltja ki a várakozási hozzájárulását 15 % kedvezményt kap. Január 01-január 15-e közötti időszakban pedig 10 % kedvezmény biztosított.

A rendelet módosítással kapcsolatban elő kellett készíteni az informatikai rendszer ilyen jellegű specifikáció módosítását, hogy az engedély kiadási időszakra kész legyen. Ez a felkészülés és a feladat határidőre megvalósult.

2024 év végi időszakával összevetve 2025 év végén közel kétszer annyi lakossági várakozási engedély került kiadásra.

| 2025.12.01 - 2026.01.04               |             |            |             | 2024.11.15 - 2025.01.04. |            |             |
|---------------------------------------|-------------|------------|-------------|--------------------------|------------|-------------|
| Engedély típusok                      | WEBES       | Személye   | Összesen    | WEBES                    | Személye   | Összesen    |
| <b>Kiadott engedélyek (lakossági)</b> | <b>2455</b> | <b>570</b> | <b>3025</b> | <b>710</b>               | <b>835</b> | <b>1545</b> |
| <b>ebből Első autó</b>                | x           | x          | <b>2900</b> | x                        | x          | <b>1505</b> |
| <b>Második autó</b>                   | x           | x          | <b>125</b>  | x                        | x          | <b>40</b>   |
| <b>ebből Nyugdíjas</b>                | <b>237</b>  | <b>224</b> | <b>461</b>  | <b>53</b>                | <b>264</b> | <b>317</b>  |
| <b>ebből Nagycsaládos</b>             | <b>27</b>   | <b>0</b>   | <b>27</b>   | <b>8</b>                 | <b>5</b>   | <b>13</b>   |
| <b>ebből Hozzátartozói</b>            | <b>0</b>    | <b>43</b>  | <b>43</b>   | <b>0</b>                 | <b>43</b>  | <b>43</b>   |
| <b>ebből Céges autó</b>               | <b>65</b>   | <b>30</b>  | <b>95</b>   | <b>0</b>                 | <b>53</b>  | <b>53</b>   |
| <b>Egészségügyi</b>                   | <b>0</b>    | <b>4</b>   | <b>4</b>    | <b>0</b>                 | <b>33</b>  | <b>33</b>   |
| <b>Lakossági (intézményi)</b>         | <b>0</b>    | <b>29</b>  | <b>29</b>   | <b>0</b>                 | <b>31</b>  | <b>31</b>   |
| <b>Lakossági(önkormányzati)</b>       | <b>0</b>    | <b>47</b>  | <b>47</b>   | <b>0</b>                 | <b>50</b>  | <b>50</b>   |

- A 30/2010 (VI.4) Fővárosi Közgyűlési rendelet 4. § (4) bekezdése alapján forgalomtechnikai felülvizsgálat (közlekedési táblák, útburkolati jelek, parkolási rend) elvégzése Középső-Józsefváros, és a Palotanegyed tekintetében valósult meg.
- A megnövekedett igény miatt az egyes parkolásinformatikai felületek idegen nyelvű elérésének biztosítása. Ezzel kapcsolatban további fejlesztések szükségesek, így különösen az ügyfélablak, és a QR kódos pótdíjfizetés angol nyelvű elérhetőségének, kezelésének biztosítása, ennek a fejlesztésnek az előkészítése 2025-ben befejeződött.
- A lakossági várakozási hozzájárulások kiváltási lehetőségével kapcsolatban további fejlesztések valósultak meg 2025-ben. A 2026. évi várakozási hozzájárulások kiváltásának területén a céges személygépkocsikra is lehet már kiváltani on-line felületen a várakozási hozzájárulást. (<https://ugyfelablak.jgk.hu/login>)
- 12 darab olyan PDA berendezés beszerzése történt meg, amelyek a gépjármű szélvédőjén elhelyezett regisztrációs matricán lévő vonalkód leolvasással tudják azonosítani, ellenőrizni a gépjárműveket parkolási díjfizetés szempontjából.
- Józsefváros területén lévő parkolási fizetőautomaták jelentős részének a gépháza felújításra szorul (levált a matrica, korrodálódik). Ezért a 2025. évben is folytatódott a parkolási fizetőautomaták ilyen jellegű felújítása. Ezáltal további 46 darab parkolási díjfizető automata került felújításra 2025-ben, ezzel is növelve a funkcionális, és esztétikai értékét. Ezzel teljes körűen felújításra került az összes parkolási díjfizető automata gépháza Józsefváros területén.
- Felújításra került a Német utca 17-19. szám alatt lévő műhely, amely korszerűsítést követően teljes mértékben megfelel a hatályos tűzvédelmi, és érintésvédelmi előírásoknak. Itt töltik a műszerészek a parkolóautomatákba való akkumulátorokat.

# Melléklet: Szervezeti ábra

