

**Bevezetés**

2022. ÉVI ÜZLETI TERV

**A társaság cégneve**: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**A társaság székhelye**: 1084. Budapest, Őr utca 8.

A társaság alapítója és egyszemélyi tulajdonosa: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) Képviseli: Pikó András, polgármester.

A társaság működésének célja: Az Önkormányzat részére közszolgáltatási feladatok ellátása.

A társaság alaptőkéje 162.000.000,- Ft (azaz: százhatvankétmillió forint), amely azonos mértékű készpénzbetétből áll.

A társaság cégjegyzékszáma: 01-10-048457, adószáma: 25292499-2-42, statisztikai számjele: 25292499-6832-114-01

**Vezetői összefoglaló**

A JGK Zrt 2015. július 1-től működik ebben a szervezeti formában, egységes irányítás alatt működteti azokat a feladatokat, melyeket a tulajdonos kötelező, vagy önként vállalt módon kíván elláttatni a kerület vagyongazdálkodási, városüzemeltetési, intézményműködtetési, parkolás-üzemeltetési feladatai, valamint az Új Teleki téri Piac üzemeltetése kapcsán.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt jogelődje között 2015. június 15-i hatállyal, 10 évre került megkötésre az a Közszolgáltatási Keretszerződés, amely az Éves Közszolgáltatási szerződések alapját és feltételrendszerét szabályozza.

Mint az a keretszerződésben is szerepel, minden évben 5 db. éves szerződés kerül megkötésre: 1. az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. pontja alapján a vagyongazdálkodási – vagyonkezelési feladatok ellátására vonatkozó szerződés,

2. az Mötv. 23. § (5) bekezdés 1. pontja alapján a közterület-fenntartással, városüzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátására vonatkozó szerződés,

3. az Mötv. 23. § (5) bekezdés 16. pontja alapján a piac-üzemeltetéssel kapcsolatos szerződés,

4. az Mötv. 23. § (5) bekezdés 10. pontja alapján az önkormányzati tulajdonú intézményi ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos feladatok ellátására vonatkozó szerződés,

5. az Mötv. 23. § (5) bekezdés 3. pontja alapján a Józsefvárosi Önkormányzat, valamint a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületi várakozóhelyek üzemeltetési, karbantartási feladataira vonatkozó szerződés.

A Zrt. szerkezete szerint – részben a közszolgáltatási szerződések szakfeladataihoz igazodva - 4 igazgatóság működik, elkülönített költségvetéssel. A 3 szakmai igazgatóság –, Vagyongazdálkodás, Városüzemeltetés, Parkolás, kiegészül a Gazdasági Igazgatósággal. Az intézményműködtetési terület és az Új Teleki téri piac a Vagyongazdálkodási Igazgatóságnak alárendelten működik. Ennek okai, hogy ez a két terület viszonylag kis létszámmal működik, önálló igazgatóságként történő működtetésük nem lenne megalapozott, ugyanakkor feladatellátásuk nagymértékben összefügg a vagyongazdálkodási területtel, így külön elszámolással (külön közszolgáltatási szerződés alapján), de közös irányítással végzik feladataikat.

## Az Igazgatóság elnöke és Cégvezetés

### **Szervezeti felépítés**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | |  | |  |  |  | **Igazgatósági elnök** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Adatvédelmi felelős | |  |  |  |  |  | Belső ellenőr | |
|  |  |  |  | Titkárságvezető |  |  |  |  |
|  | Informatikai Csoport | |  |  |  | Működési és Beszerzési Iroda |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | Tűz- és munkavédelem |  | Adminisztráció és iratkezelési Iroda |  |  |  |

### **Cégvezetés:** A Cégvezető Igazgató/Igazgatóság Elnöke feladata az Igazgatóság Ügyrendje, egyéb belső szabályzatai alapján az irányítási feladatok ellátása, a Titkárságvezető, a Működési és Beszerzési Iroda, az Informatikai Csoport, valamint a – feladatait külső, megbízásos jogviszonyban ellátó – Belső ellenőr és az Belső Adatvédelmi felelős és ügyfélkapcsolati vezető munkájának felügyelete. A Társaság Igazgatóságának vezetését és képviseletét az Igazgatóság elnöke látja el. Az Igazgatóság elnökét az Alapító választja meg. A cégvezetés az Őr u. 8. szám alatti székhelyen működik, a hozzá kapcsolódó központi egységek nagy részével együtt.

## Titkárságvezető: A Cégvezető Igazgató közvetlen irányítása alatt végzi a tevékenységét. Feladata a Cégvezető Igazgató munkájának szakmai támogatása, és a társaság feladat- és hatáskörébe tartozó ügyek koordinálása. Irányítása alá tartozik az Adminisztráció és Iratkezelési Iroda, valamint a Tűz – és munkavédelem.

**Adminisztrációs és Iratkezelési Iroda:** Az Iroda gondoskodik az iktatási feladatok szabályszerű ellátásáról, az irattár teljes körű kezeléséről, határidős iratok nyilvántartásáról, az illetékes levéltárral történő szükséges kapcsolattartásról, a postai küldemények érkeztetését követően gondoskodik azok továbbításáról a belső szervezeti egységek részére.

**Tűz - és munkavédelem:** A tűz- és munkavédelem feladatát külsős, megbízási jogviszony alapján látja el, feladatai közé tartozik, hogy biztosítsa a tűz-, és munkavédelmi szabályzatban meghatározott előírások betartását, az egyéni védőeszközöket és megköveteli azok használatát. Biztosítja a tűz-, és munkavédelmi oktatások feltételeit, megszervezi a szükséges biztonsági felülvizsgálatokat, részt vesz a munkahelyi balesetek kivizsgálásában, hatósági ellenőrzés során szakmai képviseletet nyújt.

**Belső ellenőr:** A belső ellenőr munkáját külsős, megbízási jogviszony alapján látja el. Feladata: a hatályos jogszabályok, valamint a nemzetközi szabványok alapján kidolgozza a Társaság belső ellenőrzési rendszerét és elkészíti a Belső Ellenőrzési Kézikönyvet, éves belső ellenőrzési tervet készítsen, amit előzetesen a Társaság Felügyelőbizottságával egyeztet, és az Igazgatóság hagyja jóvá, lefolytassa az éves ellenőrzési tervben meghatározott ellenőrzéseket, elvégezze a Társaság Felügyelő Bizottsága, Igazgatósága, valamint Igazgatósági Elnök felkérésére alapján elrendelt rendkívüli ellenőrzéseket.

**Belső adatvédelmi felelős és ügyfélkapcsolati vezető:** A Belső adatvédelmi felelős és ügyfélkapcsolati vezető feladatát külsős, megbízási jogviszonyban látja el, feladatai: közreműködik az adatkezeléssel összefüggő döntések meghozatalában, ellenőrzi az Infotv. és az adatkezelésre vonatkozó más jogszabályok, valamint a belső adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzatok rendelkezéseinek és az adatbiztonsági követelmények megtartását, közreműködik a szabályzatok elkészítésében, kivizsgálja a hozzá érkezett bejelentéseket, és jogosulatlan adatkezelés észlelése esetén eljár.

**Működési és Beszerzési Iroda**

A Működési és Beszerzési Iroda feladatai: a beszerzési eljárások szabályszerű lefolytatása, naprakész nyilvántartás vezetése a folyamatban lévő eljárásokról.

Az iroda ezen túlmenően ellátja a belső ellátási feladatokat is. Elvégzi a Társaság telephelyei közötti eszközmozgások, költözések megszervezését, belső ellátási igények felmérését, és gondoskodik a szükséges eszközök beszerzéséről, selejtezés, nyomtatók, másolók, egyéb irodai műszaki eszközök állapotának felméréséről, esetleges javításának ügyintézéséről, együttműködve az informatikával, társterületekkel.

**Informatikai Csoport:** a Csoport feladata a Társaság informatikai hardver és szoftver rendszereinek koordinálása, az informatikai biztonság felügyelete, az infokommunikáció zavartalan működésének biztosítása. Az informatikai csoport feladatai, hogy biztosítsa a Társaság teljes informatikai rendszerének megbízható működését, kiemelt figyelmet fordítva a személyes adatokat is kezelő rendszerek informatikai működésének biztonságára, a személyes adatok védelmére. Üzembe helyezi az új gépeket, telepíti a beszerzett új szoftvereket, ellátja a számítógépes rendszer karbantartását, feltárja és elhárítja a számítógépeken és a hálózaton keletkezett hibákat.

**Létszám és költség adatok:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** | |  | **2021. engedélyezett létszám** | |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| igazgatósági elnök | 1 |  | igazgatósági elnök | 1 |
| titkárságvezető és egyéb közvetlen irányítási | 6 |  | titkárságvezető és egyéb közvetlen irányítási | 4 |
| adminisztráció és iratkezelés | 8 |  | adminisztráció és iratkezelés | 8 |
| működés és beszerzés | 4 |  | működés és beszerzés | 4 |
| informatika | 3 |  | informatika | 3 |
| **összesen** | **22** |  | **összesen** | **20** |
|  |  |  |  |  |
| külsős jogviszonyban, megbízási szerződéssel | |  | külsős jogviszonyban, megbízási szerződéssel | |
| belső ellenőr |  |  | belső ellenőr |  |
| adatvédelem |  |  | adatvédelem |  |
| tűz - és munkavédelem |  |  | tűz - és munkavédelem |  |

A változás (létszámnövekedés oka, hogy a 2022. évi tervben +1 fő marketing és +1 fő kommunikációs szakember felvételét tervezzük.

Az irányítási területen az átlagbér – vezetők nélkül – bruttó 367.063-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** | |  | **2021. terv** | |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 166 531 332 |  | ***Személyi juttatások*** | 153 562 908 |
| - alkalmazottak bére | 129 054 478 |  | - alkalmazottak bére | 112 870 955 |
| - megbízási díjak | 18 007 820 |  | - megbízási díjak | 18 107 820 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 19 469 034 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 22 584 133 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 160 816 000 |  | ***Dologi kiadások*** | 149 997 000 |
| - beszerzések | 7 280 000 |  | - beszerzések | 8 845 000 |
| - közüzemi díjak | 2 280 000 |  | - közüzemi díjak | 1 305 000 |
| - szolgáltatások | 81 236 000 |  | - szolgáltatások | 72 867 000 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 70 020 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 66 980 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **327 347 332** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **303 559 908** |

Az irányítási költségek a szakmai területekre vannak osztva, létszám arányában.

**2022. évi fő célok:**

1. Megvizsgálni a Társaság szervezeti egységeinek működését, főleg a piaci feladatok tekintetében, javaslatokat tenni a tulajdonos felé a feladatok további ellátására vonatkozóan. A szervezeti felépítés további racionalizálása és letisztítása, a szakmai területek különválasztása.

2. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, mint köztulajdonban álló gazdasági társaság – a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 2009. évi CXXII. tv., valamint a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII.23.) Korm.rendelet értelmében - köteles kialakítani az Integrált kockázatkezelési szabályzatát és az ahhoz kapcsolódó belső kontroll keretrendszert. A szabályzat és az ahhoz kapcsolódó Ellenőrzési nyomvonalak kialakítására vonatkozó belső utasítás tervezete elkészült, de a teljes kontrollrendszer kialakításához, a konkrét nyomvonalak elkészítéséhez 2021. év végén külső szakértő szervezet került igénybevételre. A rendszer véglegesítésére és próbaüzemére várhatóan 2022. évben kerül majd sor.

3. A Társaság számítógépes rendszerei alapvetően kettősséget mutatnak, a fő pénzügyi feladatok a sERPa rendszerben, míg a vagyongazdálkodási feladatok az ÜVEG programban integrálódtak. Fokozott külső és belső igény mutatkozik arra, hogy az adatok egységes kezelésével bővebb és pontosabb gazdálkodási mutatószámok legyenek kinyerhetők a rendszerekből, a lakás – és helyiség bevételi/kiadási adatok egyértelműen szétválaszthatóak legyenek. Ehhez elengedhetetlen a rendszer egységesítése, annak átgondolása, hogy a kettősség hogyan oldható fel. A cél az, hogy minden pénzügyi jellegű kimutatás kinyerhető legyen a sERPa rendszerből, így a szükséges tényadatok egyszerűen ellőállíthatók.

4. A járványhelyzet a feladatellátás további informatikai fejlesztését indokolja, a digitalizálás elkerülhetetlen a munkavégzés további könnyítése érdekében, ezért folyamatos informatikai fejlesztés szükséges minden területen. A személyes ügyintézés helyett egyre inkább belép az elektronikus csatornákon történő információcsere. Ebben fontos szerepe van az adatvédelemnek, hiszen az információáramlás során különös figyelemmel kell lenni a személyes adatok védelmére. Ennek érdekében folyamatosan fejleszteni kívánjuk nyilvántartó rendszereinket, továbbá a bővíteni tárhelyeinket az iratok digitalizált rögzítése, elérhetősége érdekében.

5. Mind a személyes, mind pedig az elektronikus csatornákon történő kommunikáció jelentősége felerősödött az utóbbi időben, amely nélkülözhetetlenné teszi a terület fejlesztését, ezért 2022-től külön kommunikációs és marketing terület kialakítását céloztuk meg, amely az irányításon belül működik majd. Fő feladata lesz a Társaság rendezvényeken történő képviselete, kapcsolattartás megkeresések esetén, írásban és szóban. Ezeken túl – főként ügyfélfogadással foglalkozó munkatársaink esetében – az ügyfélbarátabb, a közérthető nyelv használat érdekében munkatársaink részére érzékenyítő, fejlesztő tréningek tartását kívánjuk erősíteni. Ezzel nem csak az ügyfélfogadás erősítése, de munkatársaink megtartása, a fluktuáció csökkentése, a munkakörnyezet fejlesztése is megtörténik.

6. Az adminisztrációs terület 2021. január 1-től új iktatórendszerre állt át, az év elejétől már a DMSOne rendszerrel történik az iktatás. Fontos és munkaigényes fejlesztés zajlott a tavalyi év második felében, az átállás 2021. évben teljes egészében megtörtént. Az iratok selejtezésére és megfelelő irattározására azonban az elmúlt években nem került sor, Az eladott, lebontott ingatlanok iratanyagait – tekintettel arra, hogy azok már nem támasztják alá a mindennapi munkavégzést – továbbra is válogatjuk, és megőrzésre átadjuk az Önkormányzat részére megőrzésre, selejtezésre. Az irattárak felszabadulását követően újragondoljuk az iratok elhelyezését.

7. A Zrt általános szakmai célja 2022-ben a lakossági kapcsolatok további erősítése, a lakáspályázati rendszer átstrukturálásában való közreműködés, a változások során felmerülő még nem tisztázott/rendezett elemek kijavítása, a kommunikáció fejlesztése, az ingatlanvagyon további tisztítása és a lakásállomány minőségi javítása, a járványhelyzet negatív hatásainak kiküszöbölése a bevételek területén, a működés költséghatékonyságának fokozása, és továbbra is kiemelt célunk a köztisztaság emelése a kerületben. Emellett további racionalizálásra törekszünk, melyet a kollégáink képzésével, a belső és külső folyamatok optimalizálásával kívánunk elérni. Egyre komolyabb problémákat okoz a megfelelő tudással rendelkező munkavállalói kör relatív alacsony bérszínvonal melletti megtartása, az üres álláshelyek pótlása. Gazdálkodásunk optimalizálása mellett törekszünk arra, hogy a munkaerőpiacon versenyképesek maradjunk, biztosítani tudjuk a megfelelő szakmai tudással rendelkező munkaerőt a minőségi feladatellátáshoz.

### **Gazdasági Igazgatóság**

### **Szervezeti felépítés**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | Gazdasági Igazgató |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Cégkönyvelés |  | Gazdasági és Pénzügyi Divízió |  | Számviteli és házelszámolási Iroda |  | Személyügyi Iroda |  | Bér - TB Iroda |

A társaság saját pénzügyi-gazdasági folyamatait, illetve az önkormányzati feladatellátás pénzügyi koordinációját a Gazdasági Igazgatóság végzi, a gazdasági igazgató irányítása alatt. Munkavégzése elsősorban gazdaságossági, takarékossági, célszerűségi és hatékonysági szempontok mentén, a folyamatok racionalizálásra, a költség-haszon elvének összevetésére és optimalizálására irányul.

Önálló telephelyen, a Losonci u. 2. szám alatt működik, A pénzügyi – gazdasági folyamatokon túlmenően a személyügyi, valamint bér – TB feladatok ellátása is az igazgatósághoz tartozik.

**Cégkönyvelés:** A társaság könyvelését külsős, megbízási szerződéssel foglalkoztatott cég fogja össze (vezetője Magonyné 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 előkészíti és beküldi a társaság adóbevallásait, egyezteti az analitikus és szintetikus könyvelést, elkészíti a társaság féléves és éves beszámolóját.

**A Gazdasági és Pénzügyi Divízió:** Feladatai: 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. Cafeteria keretek nyilvántartása, cafeteria elemek összeállítása, megrendelése, nyilatkozatok kezelése.

Önkormányzati pénzeszközök szabályszerű kezelése, az Önkormányzat nevében történő számlázás. Költségvetési keretek naprakész vezetése, adatszolgáltatás a keretek alakulásáról.

Az 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 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, felújítási, beruházási feladatok bonyolításához, a rendelkezésre álló fedezet igazolásához. A számlák és szerződések nyilvántartása itt is digitális.

**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 álláspályázatokat, fogadja a beérkező önéletrajzokat, lebonyolítja a meghallgatásokat.

A Személyügyi Iroda kb. 370-400 főállású munkavállaló, 150-160 fő megbízásos/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, a nyilvántartások korszerűsítését, minden anyag egységesen, pdf formátumban van kezelve.

**A Bér – és TB elszámolási 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.

**Létszám és költség adatok:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** | |  | **2021. engedélyezett létszám** | |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| gazdasági igazgató és titkárság | 2 |  | gazdasági igazgató és titkárság | 2 |
| gazdasági és pénzügyi divízió | 11 |  | gazdasági és pénzügyi divízió | 11 |
| számviteli és házelszámolási iroda | 7 |  | számviteli és házelszámolási iroda | 7 |
| személyügyi iroda | 3 |  | személyügyi iroda | 3 |
| bér - TB iroda | 4 |  | bér - TB iroda | 4 |
| **összesen** | **27** |  | **összesen** | **27** |
|  |  |  |  |  |
| külsős jogviszonyban, megbízási szerződéssel | |  | külsős jogviszonyban, megbízási szerződéssel | |
| cégkönyvelés |  |  | cégkönyvelés |  |

A gazdasági területen az átlagbér – vezetők nélkül – bruttó 402.714-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** | |  | **2021. terv** | |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 182 426 428 |  | ***Személyi juttatások*** | 177 370 612 |
| - alkalmazottak bére | 154 970 922 |  | - alkalmazottak bére | 148 994 744 |
| - megbízási díjak | 6 112 872 |  | - megbízási díjak | 2 512 872 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 21 342 634 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 25 862 996 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 24 513 000 |  | ***Dologi kiadások*** | 25 348 000 |
| - beszerzések | 2 900 000 |  | - beszerzések | 2 571 000 |
| - közüzemi díjak | 2 155 000 |  | - közüzemi díjak | 1 693 000 |
| - szolgáltatások | 18 508 000 |  | - szolgáltatások | 20 399 000 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 950 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 685 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **206 939 428** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **202 718 612** |

A gazdasági terület költségei az irányítási költségekkel együtt a szakmai területekre vannak osztva, létszám arányában.

**2022. évi fő célok:**

1. A JGK Zrt által használt 2 fontosabb integrált program: a sERPa és az ÜVEG programok letisztítása is megkezdődött 2020. év folyamán, a sERPa rendszerben a pénzügyi jellegű feladatellátás, míg az ÜVEG-ben a szakmai, műszaki jellegű feladatellátás lesz telepítve. Ennek érdekében 2022. év első felében várhatóan átáll a helyiségbérbeadás pénzügyi terület, számlázás a sERPa programra, az ehhez szükséges fejlesztések, előkészületek nagyobb részben lezajlottak. A további tervek alapján a helyiségbérbeadást követi a többi pénzügyi terület (elidegenítés pénzügyi nyilvántartás, közös költség) is.

2. 2019-20-21-ben megtörtént a szerződések, számlák teljeskörű digitalizálása, elektronikus úton rögzítésre kerülnek az integrált rendszerbe, így a munkafolyamatok (teljesítés igazolás, utalványozás, stb…) elektronikus úton történnek. További célunk az elektronikus aláírás bevezetése, a beérkező szállítói számlák már most is kizárólag elektronikus úton kerülnek továbbításra a jóváhagyásban, utalványozásban érintett szakmai területek felé, a jövőben az elektronikus jóváhagyás funkciót kívánjuk megoldani.

3. A házelszámolási területen a szállítói számlák elektronikus befogadásának bővítése van folyamatban. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati ingatlanokra igen nagy számban érkeznek üzemeltetési, karbantartási számlák, ezek nagy részét is szeretnénk átállítani elektronikus úton történő befogadásra, az egyeztetés zajlik a közműszolgáltatókkal. Ezzel lerövidíthető a számla érkeztetési folyamata, nincs postázás, tehát több idő marad a számlák fizetési határidejéig azok ellenőrzésére, kifizetésére.

4.Személyügyi területen továbbra is nehézségeket okoz a rendkívül magas fluktuáció, ezért a szakképzett és lojális munkaerő megtartása alapvető fontosságú. A JGK Zrt bérstruktúrája még mindig elmarad a piaci körülményektől, ezért kiemelt nehézségeket okoz a jól képzett, megfelelő szaktudással és gyakorlattal rendelkező munkaerő állomány megtartása és pótlása. 2022-ben fontos feladatként tűztük ki a szűkös munkaerőpiac miatt a munkaerő pótlásba bevonható lehetőségek bővítését (nyugdíjas és diákszövetkezetek, képző szervezetek, stb.), illetve a versenyképes munkahely biztosítása érdekében szükséges ösztönző eszközök felmérését és kialakítását (továbbképzések, belső fejlődési, előrelépési lehetőségek, értékelési rendszer bővítése, stb…).

4. A bérszámfejtési területen nehézségeket okoz a személyi jellegű kiadások felosztása, tervezés és visszacsatolás szintjén egyaránt. A feladatellátás könnyítése érdekében lehetőségként merült fel az informatikai rendszer javítása, kiegészítő modul vásárlásával. A 2021. év végén megvásárlásra került munkaszámos főkönyvi modul tesztelése év végén kezdődött, az „éles” bevezetésre várhatóan 2022. év első felében kerül majd sor.

**Összegzés**

Az egyes szakterületek működési költségei a mellékelt 2022. évi kompenzációs tervben jelennek meg, szakfeladatonkénti bontásban. A működési költségek között a beszerzések, közüzemi díjak, igénybevett szolgáltatások, valamint adók, értékcsökkenési leírások szerepelnek. A kiadások tételes tartalmát főkönyvi számlánként, tételesen tervezzük, minden egyes szakfeladatra, külön költséghely alapján.

A könyvvizsgáló, a cég beszámolóját összeállító könyvelő, jogászok külső, megbízásos jogviszonyban segítik a társaság működését, pénzügyi vagy egyéb tanácsadókat rendszeresen nem veszünk igénybe. Alvállalkozói szinten műszaki szakértők, illetve egyéb, a feladatellátás egyes részfeladatait segítő vállalkozók munkáját vesszük igénybe, a vállalkozói vagy megbízási díjak – jellegük alapján – a dologi kiadásoknál az igénybevett szolgáltatások között, vagy a személyi jellegű kiadásoknál a megbízási díjak között szerepelnek.

A személyi jellegű kiadásokat a szakfeladatokhoz szükséges létszámterv és a kapcsolódó bérek, közterhek, egyéb bérjellegű kiadások alapján tervezzük. Minden vezetői munkakör kulcspozíciónak minősül, az igazgatói, divízióvezetői, irodavezető és csoportvezetői szintig.

Az igazgatói, igazgató-helyettesi átlagbér mértéke: bruttó 806.343-Ft, a divízióvezetőké bruttó 633.286-Ft, míg az irodavezetőké, irodavezető-helyetteseké bruttó 530.950-Ft. A beosztott dolgozók átlagbérét adott szakmai területeknél részletezzük.

A vezetői cafeteria mértéke bruttó 330.000-Ft/év, a beosztotti bruttó 175.000-Ft/év. A 2022. év tervezett állományi létszám a központban 49 fő (22 fő irányítás és 27 fő gazdasági terület), míg a szakterületeken 369,5 fő. A szakfeladatokhoz kapcsolódó létszám a részletező táblázatok alján látható. Cafeteriában összesen – a költségterv alapján – 362,5 fő részesül, az átlagos cafeteria összege bruttó 186.900-Ft/év/fő.

A központi költségek létszámarányosan kerülnek felosztásra a kompenzációban, ide azok a költségek kerülnek, melyek közvetlenül nem sorolhatók a szakterületekhez (igazgatóság, központi egységek, gazdasági terület). A felosztás módja, hogy a központ nélküli létszám (összesen 369,5fő) arányában részesülnek adott szakmai egységek a felosztott költségekből.

A személyi jellegű kiadásoknál – a 2021. évhez hasonlóan – 8%-os, általános béremelést tervezünk, 2022. július 1-től. A béremelés összege – az előzetes egyeztetések alapján – nem szerepel a költségtervben, kérjük, hogy külön határozatban rendelkezzen annak elfogadásáról a Képviselő-testület. A béremelés tervezett összegét külön táblázatban mutatjuk be.

A személyi jellegű kiadásokban ezen túlmenően jelentősebb kiadás-növekedést okoz a 2022. január 1-től tervezett minimálbér és garantált bérminimum növekedés. A minimálbér növekedés főként a vagyongazdálkodási területen, a háztakarítók bérköltségében okoz jelentősebb emelkedést, míg a garantált bérminimum változás főleg a városüzemeltetési területen, a kerületőrség bérköltségében okoz jelentősebb növekményt.

.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt kompenzációja – összehasonlítva az előző évvel – alábbiak szerint alakul (az adatok kizárólag a dologi kiadásokat tartalmazzák, beruházás/felújítás nélkül ezer Ft-ban). Az adatok bruttóban szerepelnek, a központi költségek a szakfeladatokra vannak felosztva, létszám arányában:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **szakfeladat** | **2021. eredeti terv** | **2021.módosított terv** | **2022.terv** |
|  |  |  |  |
| vagyongazdálkodás | 1 171 960,7 | 1 237 940,2 | 1 272 724,9 |
| parkolás | 801 068,5 | 801 068,1 | 798 190,9 |
| piac | 171 022,8 | 174 022,8 | 179 770,8 |
| városüzemeltetés | 1 212 817,7 | 1 225 074,4 | 1 521 772,5 |
| intézményműködtetés | 133 292,4 | 133 292,4 | 126 056,6 |
| **összesen** | **3 490 162,1** | **3 571 397,9** | **3 898 515,7** |

Két területen látható nagyobb változás a 2021-es adatokhoz képest, az egyik a vagyongazdálkodás (bruttó 34.784,7e Ft az emelkedés), ahol viszonylag magasabb létszámot érint az év eleji minimálbér változás, 2 fővel emelkedett az engedélyezett létszám, illetve az igénybevett szolgáltatásokat illetően a KSH értékeket meghaladóan növekedtek a díjak.

A másik terület a városüzemeltetés (bruttó 296.698,1e Ft az emelkedés), ahol – a tulajdonos prioritásainak megfelelően – létszámbővítésre is sor került, illetve e területen is jelentősebb létszámot érintett az év eleji 20%-os minimálbér és garantált bérminimum változás. További növekedést okoz, hogy 2022. évben magasabb összeget fordít a tulajdonos a takarítási, városszépítési feladatokra, illetve kompenzációként jelenik meg az utak, járdák karbantartására, felújítására fordítandó összeg, ami eddig az Önkormányzat költségvetésében, saját kiadásai között szerepelt.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt létszám adatai – összehasonlítva az előző évvel – az alábbiak szerint alakulnak:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2022.terv | 2021.terv |
| központ | 49,0 | 47,0 |
| vagyongazdálkodás | 134,5 | 132,5 |
| intézményműködtetés | 27,5 | 27,5 |
| piac | 10,0 | 11,0 |
| parkolásgazdálkodás | 39,5 | 39,5 |
| városüzemeltetés | 158,0 | 153,0 |
| **összesen** | **418,5** | **410,5** |

Mind a kompenzáció, mind a létszámra vonatkozó adatok a tervezet későbbi részeiben, adott feladatoknál részletezésre kerülnek.

A kompenzáció 2021. évi tervezett pénzmaradványát a következők szerint tervezzük:

Vagyongazdálkodási területen összesen mintegy 100M Ft + ÁFA összeg állítható be a költségvetésbe visszafizetendő kompenzációként, a felhasználás nagyjából minden területen megfelelő, a műszaki terület kivételével, amely a teljes gazdasági év folyamán jelentős létszámhiánnyal működött.

Parkolási területen kb. 80M Ft + ÁFA összeg lesz a visszafizetés, a megtakarítás fő oka az, hogy a parkolás-üzemeltetés az év jelentős részében szünetelt, így a parkoló ellenőröket más területre irányítottuk át, a feladatellátáshoz kapcsolódó alvállalkozókkal pedig megállapodást kötöttünk a szünetelés időszaka alatt történő alacsonyabb összegű vállalkozói díjfizetésre.

Városüzemeltetési területen is várható kb. bruttó 100M Ft összegű megtakarítás, melynek oka egyrészt az, hogy a létszámbővítés eredményeként jelentősebb megtakarításokat értünk el a Zöfe szerződésben, mind a takarítási, mind pedig a kertészeti feladatokat illetően, illetve a pandémia időszaka alatt nagyobb mértékben csökkent az illegális hulladék lerakás.

A Teleki téri piacon és az intézményműködtetési területen is várható némi megtakarítás, azonban annak összege várhatóan nem lesz jelentősebb, jelenleg még nem tervezhető.

A 2021. évi pénzmaradvány összege jelenleg még egy előzetesen becsült érték, a 2021. üzleti év zárása, elszámolása után az adatok várhatóan még változnak.

Alábbiakban részletezzük az egyes szakterületek üzleti tervét.

**Vagyongazdálkodási Igazgatóság**

### **Szervezeti felépítés**



**Vagyongazdálkodási szakfeladat:** Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások, nem lakáscélú helyiségek hasznosításával, elidegenítésével, fenntartási, üzemeltetési, karbantartási feladataival foglalkozó terület, amely a közszolgáltatási szerződés alapján az alábbi részfeladatok ellátásával foglalkozik:

1. Műszak, ingatlanszolgáltatás
2. Lakásgazdálkodás
3. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok hasznosítása
4. Elidegenítés
5. Háztakarítás
6. Társasházi tulajdonosi képviselet
7. Piaci feladat: társasházi közös képviselet

Az egyes szakterületek feladatait az alábbiakban részletezzük. Az Önkormányzat költségvetésében a 21102. és a 21105.címen jelennek meg azok a bevételek és a kiadások, melyek nem kompenzációként kerülnek kifizetésre a JGK részére, hanem külön soron szerepelnek a költségvetésben, ezeket adott szakmai területnél külön bemutatjuk. Szintén külön szerepelnek azok a tételek, amelyeket költségtérítésként fizet az Önkormányzat, ezekre a kiadásokra a JGK saját nevében köt szerződést, kifizeti azokat, majd továbbszámlázza az Önkormányzat felé (pl. karbantartási, üzemeltetési kiadások, melyek a kompenzációs táblázatban külön munkalapon szerepelnek, adott szakterületnél kitérünk ezek bemutatására).

1. **Műszak, ingatlanszolgáltatás:**.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Vagyongazdálkodási igazgató |  |
|  |  |  |
|  |  | Üzemeltetési Divízió |
|  |  |  |
| Beruházási és mérnöki Iroda |  | Ingatlanszolgáltatási Iroda |

1. Ide tartozik egyrészt a Beruházási és Mérnöki Iroda, illetve az Üzemeltetési divízió alatt működő Ingatlanszolgáltatási Iroda. A társaság műszaki területe javaslatot készít az Önkormányzat beruházásaira, igény esetén közreműködik az Önkormányzat intézményeinek és a Polgármesteri Hivatal beruházásainak, felújításainak előkészítésében. Ellátja a tervezéssel, műszaki ellenőrzéssel kapcsolatos feladatokat.

Előkészíti a beszerzési és közbeszerzési eljárásokhoz szükséges műszaki dokumentációt, közreműködik a benyújtott ajánlatok szakmai értékelésében. Javaslatot tesz az önkormányzati épületek bontására, részleges bontására, felújtására.

Káresemények esetén intézkedik a statikai vizsgálat elkészítéséről. Javaslatot tesz az önkormányzati utak felújítására, elvégzi a műszaki ellenőrzési feladatokat.

Az ingatlanszolgáltatási feladatok kiterjednek az Önkormányzat tulajdonában álló – nem közfeladatellátás céljára hasznosított – ingatlanállománnyal kapcsolatos kezelői, egyéb bérbeadói feladatokra. E körben elvégzésre kerülnek az épületek állagmegóvásával kapcsolatos feladatok, a lakásokban végzendő, bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási feladatok, a telkek karbantartása, fűnyírás, gazirtás, javítási feladatok, szükség szerint a felhalmozott szemét és lomok elszállítása, az épület takarítási, fenntartási feladatainak ellátása, bérbeadói nyilatkozatok kiadása, előterjesztések készítése.

Az iroda nyilvántartja a rábízott önkormányzati vagyonnal kapcsolatos adatokat, felméri, megrendeli, átveszi a szükséges karbantartási körbe tartozó munkálatokat. Elvégzi a bérlemény-ellenőrzéseket, rögzíti a hibabejelentéseket, intézkedik azok rendezése érdekében. Szervezi az oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi intézmények gyorsszolgálati és karbantartási tevékenységét. Részt vesz a végrehajtási eljárások lebonyolításában, hagyatéki és felszámolási ügyekben.

**Bevételek bemutatása:** A Társaságnak a műszaki területen a műszaki ellenőrzési feladatok ellátása során keletkezik bevétele. 2022. évben ez a bevétel a Déri Miksa utca út és közterületi beruházásokhoz kapcsolódóan tervezett.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| nettó | 2022. terv | 2021. terv |
| Műszaki ellenőrzési bevételek Ft | 4.863.571 | 7.215.355 |

**Önkormányzat részére továbbszámlázott kiadások bemutatása:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ft | 2022. terv | 2021. terv |
| Gyorsszolgálat karbantartás nettó | 393.700.787 | 393.700.787 |
| Gyorsszolgálat karbantartás ÁFA | 106.299.213 | 106.299.213 |
| Víz-csatorna díj nettó | 79.500.000 | 94.488.189 |
| Víz-csatorna díj ÁFA | 21.465.000 | 25.511.811 |
| Szemétszállítási díj nettó | 83.500.000 | 82.677.165 |
| Szemétszállítási díj ÁFA | 22.545.000 | 22.322.834 |
| Fűtés díj nettó | 27.700.000 | 27.559.055 |
| Fűtés díj ÁFA | 7.479.000 | 7.440.945 |
| Áram díj nettó | 33.473.000 | 19.685.039 |
| Áram díj ÁFA | 9.037.710 | 5.314.961 |
| Továbbszámlázott közüzemi díjak nettó | 13.100.000 | 27.348.236 |
| Továbbszámlázott közüzemi díjak ÁFA | 3.537.000 | 7.384.024 |
| 5 db önkormányzati épület felvonó műk. eng. felújítási munkák nettó | 9.842.520 | 9.842.520 |
| 5 db önkormányzati épület felvonó műk. eng. felújítási munkák ÁFA | 2.657.480 | 2.657.480 |
| Önkormányzati épületek villamosbizt. szabályzat szerinti nagyjav. nettó | 17.322.835 | 12.598.425 |
| Önkormányzati épületek villamosbizt. szabályzat szerinti nagyjav. ÁFA | 4.677.165 | 3.401.575 |
| Kaputelefon karbantartás nettó | 2.362.205 | 2.362.205 |
| Kaputelefon karbantartás ÁFA | 637.795 | 637.795 |

A kiadások tervezése a tényszámok és az ismert áremelkedések, változó ingatlan darabszám, az új bérbeadások tervezett számának figyelembevételével történt.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** | |  | **2021. engedélyezett létszám** | |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| beruházás műszak irodavezető | 1 |  | beruházás műszak irodavezető | 1 |
| beruházás műszak referens | 4 |  | beruházás műszak referens | 4 |
| üzemeltetési divízióvezető (0,5 fő int.műk) | 0,5 |  | üzemeltetési divízióvezető (0,5 fő int.műk) | 0,5 |
| ingatlanszolgáltatás irodavezető | 1 |  | ingatlanszolgáltatás irodavezető | 1 |
| műszaki referens | 6 |  | műszaki referens | 6 |
| házkezelő, közmű referens | 12 |  | házkezelő, közmű referens | 13 |
| vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |  | vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |
| **összesen** | **25** |  | **összesen** | **26** |

A változás oka, hogy 1 fő üres státusz átadásra került a vagyongazdálkodás központ vagyongazdálkodási igazgató-helyettesi munkakörre. A műszaki területen az átlagbér – irodavezető nélkül – bruttó 369.522-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** | |  | **2021. terv** | |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 204 286 803 |  | ***Személyi juttatások*** | 220 577 376 |
| - alkalmazottak bére | 130 645 945 |  | - alkalmazottak bére | 132 162 016 |
| - megbízási díjak | 50 601 839 |  | - megbízási díjak | 57 358 982 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 23 039 019 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 31 056 378 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 74 419 982 |  | ***Dologi kiadások*** | 48 524 960 |
| - beszerzések | 2 998 572 |  | - beszerzések | 2 010 000 |
| - közüzemi díjak | 1 748 053 |  | - közüzemi díjak | 797 500 |
| - szolgáltatások | 62 741 357 |  | - szolgáltatások | 42 384 460 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 6 932 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 3 333 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **278 706 785** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **269 102 336** |

**2022. évi fő célok:**

1. Megerősítést kíván a bérlemény-ellenőrzési feladat. 2022. évre is terveztünk a feladat-ellátás költségével, ami a Társaság kompenzációjának részét képezi.

2. Új feladatok elvégzésére is javaslatot teszünk, amelyek az épületek állagmegóvását, de legalábbis a romlás megakadályozását eredményezik. Pilot jelleggel javasoljuk épületek utólagos vízszigetelésének kialakítását.

3. Ismételten javasoljuk az Otthon-felújítási támogatás pályázat kiírását, amelyre bruttó 25M Ft került elkülönítésre a 2022. évi költségvetésben.

4. Önkormányzati épületek zöldudvarainak fejlesztésére bruttó 20M Ft van tervezve, az alábbi címekre:

1. Bacsó B. u. 4.
2. Dankó u. 16.
3. Futó u..27.
4. Kőris u 28.
5. Lujza u. 30.
6. Práter u. 55.
7. Szerdahelyi u. 18.
8. Tömő u. 5.
9. Tömő u. 56.
10. Víg u. 30.

4. Új tételként javasoljuk felvenni a gázkizárás miatti, a bérlőket terhelő többlet áram felhasználás rendezését.

5. Az önkormányzati tulajdonban álló lakóépületek bérlői részére épületenként lakógyűlés megtartását javasoljuk. A lakógyűlések alkalmával azok is elérhetők, akik nem jelennek meg az Önkormányzat és a JGK Zrt. látókörében, nem tesznek bejelentést, panaszt, problémáikat maguk oldják meg. A lakógyűlések alkalmával lehetőség van közvetlenül a bérlőkkel megvitatni a szükséges intézkedéseket, tájékoztatni őket a tulajdonos szándékairól.

6. Az Önkormányzat hosszútávú célja a tulajdonában álló épületek állagának javítása, épületfelújítások végrehajtása. A 2022. évben a már megkezdődött folyamatok lezárása, és újabb épületek felújításának tervezése, a tervezés alapján a felújítások beszerzése szükséges. Ehhez összeállítjuk és priorizáljuk az elvégzendő munkákat. A költségvetésben 2022. évre újabb 210M Ft szerepel önkormányzati lakások felújítására, és további 400M Ft önkormányzati épületek felújítására (ez azt jelenti, hogy – az épületkiürítésekhez kapcsolódó cserelakás felújításokon túlmenően - a 2021. évi pénzmaradvánnyal együtt – ami 193,5M Ft - több, mint 800M Ft kerülhet felhasználásra ingatlanok felújítása céljából).

7. Az Önkormányzat jelentős hangsúlyt fektet a lakáspályázatok lebonyolítására, a meglévő lakásállomány racionalizálására, a lakások felújítására. A lakásállomány racionalizálása érdekében azon épületek értékesítésére teszünk javaslatot, amelyek felújítása nem gazdaságos, vagy a kiürítésük elidegenítés esetén alacsony költség mellett, nagy bevétellel valósítható meg. A lakáspályázatokhoz az épület eladásokhoz kapcsolódó lakáskiürítési feladatok ellátása érdekében üres lakások felújítása szükséges, amelyekhez a lefolytatott egyeztetések alapján előkészítjük a közbeszerzési eljárás megindításához kapcsolódó műszaki dokumentációt.

8. 2022. december 31. napjával lejár a folyamatban lévő gyorsszolgálat-karbantartási szerződés. A feladat 2023. január 1. napjától új szerződés alapján látható el, amely közbeszerzési eljárás lefolytatását teszi szükségessé. A tulajdonos kérésének eleget téve azonban megvizsgáljuk annak lehetőségét, hogy van-e mód arra, hogy a gyorsszolgálat-karbantartási feladatokat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. saját szervezetén belül lássa el, mi szükséges ahhoz, illetve elérhető-e a magasabb színvonalú feladatellátás.

**2. Lakásgazdálkodás:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Vagyongazdálkodási igazgató |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | Lakásgazdálkodási Divízió |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Lakásgazdálkodási Iroda |  |  | Díjbeszedési és Hátralékkezelési Iroda |  |
|  |  |  |  |  |
| Lakáspályázati csoport |  | Díjbeszedési csoport |  | Hátralékkezelési csoport |

A lakásgazdálkodási terület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásával, illetve hasznosításával kapcsolatos feladatokat látja el teljes körűen. 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, megköti, valamint szükség esetén módosítja a bérleti/használati szerződéseket.

A lakásgazdálkodási 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 nyilvántartásban rögzítse, módosítsa. Egy héten, három napon személyes ügyfélfogadást tart. Kivizsgálja a szociális lakbér megállapítása iránt benyújtott kérelmeket, jogosultság esetén megállapítja a szociális helyzet alapján fizetendő lakbért. Részt vesz az épület kiürítésekkel kapcsolatban a bérlők kihelyezése ügyében. A lakásgazdálkodási iroda lakáspályázati csoportja előkészíti és lebonyolítja a bizottság által meghatározott típusú lakáspályázatokat.

A Díjbeszedési csoport végzi a lakbérek és kapcsolódó különszolgáltatási díjak számlázását és beszedését, nyilvántartják a bérlők folyószámláit. Kiadják a szükséges igazolásokat a lakbér folyószámlákról, ügyfélfogadási időben biztosítják a személyes egyeztetés lehetőségét az egyéni folyószámlákkal kapcsolatosan. Az Önkormányzat részére megküldjük a bevételekről, Áfáról szóló jelentéseket, analitikát.

A Hátralékkezelési csoport a bérlők felé fennálló hátralékos követelések kezelésével foglalkozik, felszólítják a hátralékba esett bérlőket a teljesítésre, kérelem esetén részletfizetési megállapodásokat kötnek, nyilvántartják azok teljesítését, illetve jogi segítséget vesznek igénybe a hátralékok beszedése érdekében.

**Önkormányzati bevételek bemutatása**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lakbér jellegű bevételek | 2022. terv | 2021. terv |
| Lakásbérleti, használati díjbevételek nettó | 486 343 000 | 486 400 000 |
| Lakásbérleti, használati díjbevételek ÁFA | 3 600 000 | 3 600 000 |
| Lakás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel nettó | 104 700 000 | 108 200 000 |
| Lakás víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel ÁFA | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Lakás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos díjbevétel nettó | 101 400 000 | 101 400 000 |
| Lakás szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos díjbevétel ÁFA | 600 000 | 600 000 |
| Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel nettó | 26 700 000 | 26 700 000 |
| Lakás fűtésszolgáltatással kapcsolatos díjbevétel ÁFA | 300 000 | 300 000 |
| Egyéb bevételek díjbevétel bank kamatok és késedelmi kamatok | 12 000 000 | 10 000 000 |
| Megtérült perköltség lakás | 2 600 000 | 2 600 000 |
| Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás nettó | 9 100 000 | 7 874 000 |
| Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel lakás ÁFA | 2 457 000 | 2 126 000 |
| Lakásbérletidíj bérbeszámítás | 200 000 000 | 200 000 000 |
| **Összesen** | **951 600 000** | **951 600 000** |

A két év tervszámai tekintetében nincs jelentős eltérés, ennek oka, hogy az alapok (hasznosított lakások száma, lakbér, stb…) tekintetében sincs valós változás.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** | |  | **2021. engedélyezett létszám** | |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| divízióvezető | 1 |  | divízióvezető | 1 |
| lakásgazdálkodási irodavezető és helyettes | 2 |  | lakásgazdálkodási irodavezető és helyettes | 2 |
| lakásgazdálkodási referens és csop.vez. | 9 |  | lakásgazdálkodási referens és csop.vez. | 9 |
| lakáspályázati csoport | 3 |  | lakáspályázati csoport | 3 |
| irodavezető díjbeszedés hátralékkezelés | 1 |  | irodavezető díjbeszedés hátralékkezelés | 1 |
| díjbeszedési referens és csop.vez. | 5 |  | díjbeszedési referens és csop.vez. | 5 |
| hátralékkezelési referens és csop.vez. | 6 |  | hátralékkezelési referens és csop.vez. | 4 |
| vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |  | vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |
| **összesen** | **27,5** |  | **összesen** | **25,5** |

A létszámemelkedés oka a 2022. évtől engedélyezett plusz 2 fő, mellyel a tulajdonos a kiürítési – hátralékkezelési tevékenységet kívánja erősíteni.

A lakásgazdálkodási területen az átlagbér – vezetők nélkül – bruttó 366.000-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** | |  | **2021. terv** | |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 157 671 697 |  | ***Személyi juttatások*** | 134 981 041 |
| - alkalmazottak bére | 138 477 297 |  | - alkalmazottak bére | 114 778 938 |
| - megbízási díjak | 601 839 |  | - megbízási díjak | 358 982 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 18 592 561 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 19 843 121 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 91 452 981 |  | ***Dologi kiadások*** | 96 649 673 |
| - beszerzések | 2 058 571 |  | - beszerzések | 5 275 000 |
| - közüzemi díjak | 2 971 053 |  | - közüzemi díjak | 2 152 500 |
| - szolgáltatások | 84 491 357 |  | - szolgáltatások | 81 504 573 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 932 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 7 717 600 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **249 124 678** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **231 630 714** |

**2022. évi fő célok:**

A lakásgazdálkodás területén 2022. év jelentősebb feladatai a lakáspályázatokkal, eladás miatti épületkiürítéssel kapcsolatosak az alábbiak szerint.

1. Épület kiürítések:

A tavalyi évben 4 db épület kiürítéséről született már döntés, melyeknél az ügyfelekkel való kapcsolatfelvétel és az egyeztetések már megkezdődtek, illetve folyamatosan zajlanak. A bérlők elsősorban másik lakásra, és nem pénzbeli térítésre tartanak igényt. A rendelkezésre álló, felajánlható üres lakás állományból a lakók részére folyamatosan készülnek a megtekintési engedélyek, de sajnos a meglévő üres lakás állományból az ügyfelek igénye nehezen kielégíthető.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Épület** | **összes lakás szám** | **összes lakott lakás** | **összes üres** |
| Bérkocsis u. 30. | 18 | 10 | 8 |
| Szigony u. 39. | 19 | 14 | 5 |
| Tolnai Lajos u. 37. | 9 | 3 | 6 |
| Víg u. 35. | 6 | 5 | 1 |
| Összesen: | **52** | **32** | **20** |

Az idei évben további 5 db épület kiürítés van tervben, valamint ezen felül kérdéses még a Semmelweis fejlesztéssel érintett területen lévő épületek kiürítése is, ezek lebonyolítása a rendelkezésre álló üres lakásállományt tekintve és a munkavállalók napi munkáját figyelembe véve nagy terhet ró a lakásgazdálkodásra.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Épület** | **összes lakás szám** | **összes lakott lakás** | **összes üres** |
| Bauer Sándor u. 13. | 5 | 3 | 2 |
| József u. 25. | 7 | 5 | 2 |
| József u. 57. | 8 | 3 | 5 |
| József u. 59. | 9 | 4 | 5 |
| Vajdahunyad u. 8. | 11 | 9 | 2 |
| Összesen: | **40** | **24** | **16** |

1. Pályázatok:

A tavalyi évben összesen 8 db pályázat kiírásra került sor, melyeken összesen 50 db lakás került meghirdetésre. A pályázatok közül 5 db olyan pályázat van, amelyek eredményhirdetése, illetve elbírálása az idei évre is átnyúlik, így azok végleges eredménye, jelenleg számszakilag még nem kimutatható.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2021. évben kiírt pályázatok** | | | |
| **pályázatok rövidített elnevezése** | **felújított/felújítandó lakások** | **meghirdetett lakások száma (db.)** | **Lakások száma, melyekre volt nyertes pályázó (db.)** |
| LNR-J/2021 | felújítandó | 6 | 5 |
| LNR-F/2021 | felújított | 2 | 2 |
| MCS/2021 | felújítandó | 10 | 5 |
| LNR-J/2/2021 | felújítandó | 8 | még nincs eredmény |
| LNR-F/2/2021 | felújított | 8 | még nincs eredmény |
| LNR-JF/2021 | felújítandó | 6 | még nincs eredmény, elbírálása jelenleg is folyamatban van. |
| LNR-KSZ/2021 | felújítandó | 5 | még nincs eredmény, elbírálása jelenleg is folyamatban van. |
| LNR-ID/2021 | felújítandó | 5 | még nincs eredmény, elbírálása jelenleg is folyamatban van. |

A lakás igénylőket figyelembe véve az idei évben is a tavalyihoz hasonló mennyiségű, azaz 50 db lakás megpályáztatása lenne célszerű, de az üres lakásállományt és annak felhasználhatóságát tekintve koránt sem biztos, hogy ez megvalósítható terv. Költségvetéstől függően az Önkormányzat az idei évben több lakás felújítását is tervezi, így várhatóan kb. 20 db felújított lakást lehetne megpályáztatni, a többit pedig felújítási kötelezettséggel.

1. **Nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása**

|  |
| --- |
| Vagyongazdálkodási igazgató |
|  |
|  |
| Vagyonhasznosítási Divízió |
|  |
| Helyiséggazdálkodási Iroda |

A nem lakás céljára szolgáló ingatlanokkal kapcsolatosan ellátjuk a bérbevételre irányuló kérelmek, panaszok kiszolgálását mind személyes/telefonos ügyfélfogadással, mind levelezés útján, szükség szerint azokat a tulajdonos elé terjesztjük döntéshozatalra. A döntés alapján megkötjük a szerződéseket, megállapodásokat, nyilvántartásunkon a változásokat átvezetjük, szükség esetén a társirodákkal, intézményekkel együttműködünk.

A tulajdonos döntésének megfelelően pályázatokat bonyolítunk le. A bérlők számára kiszámlázzuk a bérleti díjakat, folyószámláikat kezeljük, nem fizetés esetén megtesszük a szükséges intézkedéseket a hátralék rendezése, behajtása, a helyiség kiürítése érdekében. Az Önkormányzat részére megküldjük a bevételekről, Áfáról szóló jelentéseket, analitikát. Javaslatokat teszünk az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok hasznosítására.

**Önkormányzati bevételek bemutatása**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Helyiségbérleti díjhoz kapcsolódó bevételek | 2022. |  | 2021. |
| Helyiségbérleti és használati díjbevétel nettó | 510 000 000 |  | 514 173 000 |
| Helyiségbérleti és használati díjbevétel ÁFA | 137 700 000 |  | 138 827 000 |
| Helyiségbérbeadás +részletfizetés késedelmi kamatok | 4 913 000 |  | 8 500 000 |
| Telek és egyéb dologbérleti díjbevétel nettó | 26 000 000 |  | 20 866 000 |
| Telek és egyéb dologbérleti díjbevétel ÁFA | 7 020 000 |  | 5 634 000 |
| Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés nettó | 9 000 000 |  | 11 023 000 |
| Víz-csatornaszolgáltatással kapcsolatos megtérülés ÁFA | 2 430 000 |  | 2 977 000 |
| Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos megtérülés nettó | 6 760 000 |  | 7 874 000 |
| Szemétszállítási szolgáltatással kapcsolatos megtérülés ÁFA | 1 825 000 |  | 2 126 000 |
| Fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés nettó | 2 175 000 |  | 2 606 200 |
| Fűtésszolgáltatással kapcsolatos megtérülés ÁFA | 587 000 |  | 704 184 |
| Megtérült közjegyzői, végrehajtási díjak | 500 000 |  | 500 000 |
| Szerződéskötési díj | 1 000 000 |  | 1 000 000 |
| Helyiségek felújítása bérbeszámítással nettó | 37 290 000 |  | 78 740 000 |
| Helyiségek felújítása bérbeszámítással ÁFA | 10 068 000 |  | 21 260 000 |
| Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel helyiség nettó | 2 000 000 |  | 1 575 000 |
| Továbbszámlázott közüzemi számlák díjbevétel helyiség ÁFA | 540 000 |  | 425 000 |
| Bérleti díj közös ktsg. és üzemelt.ktsg. nettó | 15 000 000 |  | 11 811 000 |
| Bérleti díj közös ktsg. és üzemelt.ktsg. ÁFA | 4 050 000 |  | 3 189 000 |
| **Összesen** | **778 858 000** |  | **833 810 384** |

A bevételi előirányzatok csökkenésének oka egyrészt a továbbhárított közüzemi/üzemeltetési díjak csökkenésében keresendő (természetesen, ezzel párhuzamosan az önkormányzati kiadások is csökkennek), a másik nagyobb tétel a helyiségek felújításával kapcsolatos bérbeszámítás összege, ahol az idei évben több, mint 50%-os csökkenéssel számoltunk, az előzetes információk alapján.

A koronavírus okozta gazdasági helyzet miatt a Helyiséggazdálkodási iroda a 2022-es évre vonatkozóan a bérleti díjakból plusz bevételre nem számít, azonban várhatóan növekedni fog a bevétel a közös költség és üzemeltetési költség jogcímen beszedett díjakból. Ennek oka, hogy az új szerződések megkötésével előírásra kerülnek ezek az összegek.

A Helyiséggazdálkodási iroda tervei között szerepel továbbá a jelenlegi szerződésállomány felülvizsgálata és szükség esetén új szerződés megkötése, ahol a közös költséget a bérlő már külön fizeti. A szerződések felülvizsgálata miatt a szemétszállítási díj bevétel csökkenésére lehet számítani, ez az összeg azonban bérlőnként mintegy 2.091,- Ft előírást jelent, így ez nem jelentős ahhoz képest, hogy a közös költség előírással nagyobb bevételhez jut az Önkormányzat.

Önkormányzat intézményi bevételei:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Intézményi bevételek | 2022. terv |  | 2021. terv |
| Práter iskolaépület bérleti díja nettó |  | 23 622 047 | 23 622 047 |
| Práter iskolaépület bérleti díja ÁFA |  | 6 377 953 | 6 377 953 |
| Práter iskolaépület továbbszámlázás nettó |  | 18 712 598 | 18 712 598 |
| Práter iskolaépület továbbszámlázás ÁFA |  | 5 052 404 | 5 052 402 |
| Dugonics u-i iskolaépület bérbeadása nettó |  | 0 | 16 929 134 |
| Dugonics u-i iskolaépület bérbeadása ÁFA |  | 0 | 4 570 866 |

A 2022-es évre vonatkozóan a bevételek a 2021-es évhez hasonlóan alakulnak, azonban a Dugonics utcai iskolaépület 2021 szeptemberében kiürítésre került. Az épület bérbeadása nagyobb volumenű projekt, hasznosítása a 2022-es évben kétséges.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** | |  | **2021. engedélyezett létszám** | |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| divízióvezető (0,5 fő elidegenítés) | 0,5 |  | divízióvezető (0,5 fő elidegenítés) | 0,5 |
| irodavezető | 1 |  | irodavezető | 1 |
| referens szerződéskötés | 2 |  | referens szerződéskötés | 2 |
| referens díjbeszedés, hátralékkezelés | 4 |  | referens díjbeszedés, hátralékkezelés | 4 |
| vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |  | vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |
| **összesen** | **8** |  | **összesen** | **8** |

A munkavállalók átlagbére a helyiségbérbeadási területen – irodavezető nélkül – bruttó 348.667-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** | |  | **2021. terv** | |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 50 113 093 |  | ***Személyi juttatások*** | 46 428 978 |
| - alkalmazottak bére | 43 664 701 |  | - alkalmazottak bére | 39 314 786 |
| - megbízási díjak | 601 839 |  | - megbízási díjak | 358 982 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 5 846 553 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 6 755 210 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 32 277 982 |  | ***Dologi kiadások*** | 33 487 071 |
| - beszerzések | 808 572 |  | - beszerzések | 1 390 000 |
| - közüzemi díjak | 1 561 053 |  | - közüzemi díjak | 924 500 |
| - szolgáltatások | 28 176 357 |  | - szolgáltatások | 29 644 571 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 732 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 528 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **82 391 075** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **79 916 049** |

**2022. évi fő célok:**

1. A Helyiséggazdálkodási iroda a 2022-es évben folyamatosan bővíteni kívánjuk a pályázati eljárás kertében meghirdetett helyiségek számát. Ennek érdekében szükséges a jelenlegi pályázati rendszer egyszerűsítése és gyorsítása. Külön pályázatok meghirdetése indokolt civil szervezetek részére. Pályázati eljárás keretében bérbeadott helyiségek általában nagyobb összegű bevételt eredményeznek, a versenyeztetés okán. A Helyiséggazdálkodási iroda javasolja kommunikációs és marketing szakember bevonását a helyiségek pályáztatásának szélesebb körben történő meghirdetéséhez.

2.A 2022-es évben a Helyiséggazdálkodási iroda megkezdi a jelenlegi bérleti szerződés állomány felülvizsgálatát és javaslatot tesz az előnytelen konstrukciójú szerződések módosítására illetőleg megszüntetésére.

3.Az üres helyiség állomány csökkentése érdekében indokolt lehet a bérleti díjak felülvizsgálata, különösen a pincék esetében, amelyre javaslat kerül megfogalmazásra.

4.A jelenleg használt programok alapján a helyiséggazdálkodás bevételeit külön program kezeli, a 2022-es év első félévében megtörténik az átállás a sERPa programra. Ezt követően pontosabb kimutatást lehet készíteni a helyiségekre vonatkozó bevételekről és kiadásokról, ami lehetőséget ad arra, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. időszakos jelentést tegyen a helyiséggazdálkodás pénzügyi folyamatairól.

1. **Elidegenítés**

|  |
| --- |
| Vagyongazdálkodási igazgató |
|  |
|  |
| Vagyonhasznosítási Divízió |
|  |
| Elidegenítési Iroda |

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, felépítmények bérlők részére a Lakástörvény rendelkezései alapján, vagy üresen versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítésével kapcsolatos feladatokat látjuk el. A beérkezett kérelmek esetében szükség szerint a tulajdonos részére előterjesztést készítünk, eladási ajánlatot küldünk, lebonyolítjuk a nyilvános versenyeztetési eljárást, adásvételi szerződést kötünk, megkeressük az elővásárlási jog jogosultakat, intézkedünk az ingatlan-nyilvántartás felé a tulajdonjog változás bejegyzése érdekében.

Részletfizetéssel, tulajdonjog fenntartással, függőben tartással kötött szerződések, adásvételi előszerződések, valamint beépítési kötelezettséggel kötött szerződések esetében elkészítjük a számlákat, vezetjük a folyószámlát, az elmaradt teljesítések esetén a vételárhátralék rendezése, a beépítési kötelezettség teljesítése, szankcionálása iránt intézkedünk, megindítjuk a szükséges jogi eljárásokat, vagy javaslatot teszünk a tulajdonos részére. A bevételekről, változásokról Áfáról a havi jelentéseket elkészítjük a tulajdonos részére.

**Önkormányzati bevételek bemutatása**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Elidegenítési bevételek (a táblázat nem tartalmazza az egyedi szerződéseket) | | | 2022. terv | | |  | 2021. terv |
| Lakásértékesítés bevétele egyösszegű | | | 45 000 000 | | |  | 45 000 000 |
| Lakásértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése | | | 100 000 000 | | |  | 100 000 000 |
| Lakásértékesítés részletfizetéses kamattörlesztése | | | 10 000 000 | | |  | 13 000 000 |
| Árverések lakás | | | 95 400 000 | | |  | 283 000 000 |
| Helyiségértékesítés bevétele *(bérlőknek+20M alatti üres*) | | | 95 400 000 | | |  | 75 000 000 |
| Helyiségértékesítés részletfizetéses tőketörlesztése | | | 8 000 000 | | |  | 8 000 000 |
| Helyiségértékesítés részletfizetéses kamattörlesztése | | | 800 000 | | |  | 800 000 |
| Árverések helyiség (üres) | | | 50 000 000 | | |  | 77 000 000 |
| Helyiségértékesítés részletfizetés ÁFA | | | 1 300 000 | | |  | 1 300 000 |
| Szerződéskövetésből befolyó kötbér bevétel | | | 10 000 000 | | |  | 10 000 000 |
| **Összesen** | | | **415 900 000** | | |  | **613 100 000** |
|  |  | |  |
| **Egészházas, illetve telek eladások** | **2022. terv** | |  |
| Karácsony S. u. 29. sz. alatti üres telek értékesítése nettó | 187 842 520 | |  |
| Karácsony S. u. 29. sz. alatti üres telek értékesítése ÁFA | 50 717 480 | |  |
| Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése nettó | 160 000 000 | |  |
| Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése ÁFA | 43 200 000 | |  |
| Korányi S. u. 14. sz. alatti üres telek értékesítése nettó | 188 976 378 | |  |
| Korányi S. u. 14. sz. alatti üres telek értékesítése ÁFA | 51 023 622 | |  |
| Korányi S. u. 16. sz. alatti üres telek értékesítése nettó | 138 582 677 | |  |
| Korányi S. u. 16. sz. alatti üres telek értékesítése ÁFA | 37 417 323 | |  |
| József u. 27. sz. alatti üres telek értékesítése nettó | 228 047 244 | |  |
| József u. 27. sz. alatti üres telek értékesítése ÁFA | 61 572 756 | |  |
| Víg u. 35.épület értékesítése bevétel | 201 000 000 | |  |
| Bauer S. u. 13. sz. alatti épület értékesítése első vételár részlet | 31 350 000 | |  |
| József u. 59. sz. alatti épület értékesítése első vételár részlet | 34 174 500 | |  |
| József u. 57. sz. alatti épület értékesítése első vételár részlet | 29 506 500 | |  |
| József u. 25. sz. alatti épület értékesítése első vételár részlet | 39 750 000 | |  |
| Vajdahunyad u. 8.épület értékesítése első vételár részlet | 29 400 000 | |  |
| Tolnai L. u. 37.épület értékesítése bevétel első vételár részlet | 33 000 000 | |  |
| **Összesen** | **1 545 561 000** | |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Egészházas, illetve telek eladások** | **2021. terv** |  |
| Karácsony S. u. 29. sz. alatti üres telek értékesítése nettó | 103 543 307 |  |
| Karácsony S. u. 29. sz. alatti üres telek értékesítése ÁFA | 27 956 693 |  |
| Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése nettó | 78 740 157 |  |
| Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése ÁFA | 21 259 843 |  |
| Dobozi u.13. sz. alatti üres telek értékesítése nettó | 71 653 543 |  |
| Dobozi u.13. sz. alatti üres telek értékesítése ÁFA | 19 346 457 |  |
| Kőris u.15.tulajdoni hányad értékesítése | 100 000 000 |  |
| Tömő u.23a és 23b.sz. alatti épület értékesítése | 344 742 000 |  |
| Mátyás tér 2. sz. alatti épület értékesítése Szondy | 86 000 000 |  |
| Szerdahelyi u.3. sz. alatti ing. ért.Szondy | 70 000 000 |  |
| Rákóczi út 65. sz. alatti ALDI üzlethelyiség értékesítése | 550 000 000 |  |
| **Összesen** | **1 473 242 000** |  |

**Önkormányzati kiadások bemutatása:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Egészházas, illetve telek eladásokhoz kapcs.kiadások** | **2022. terv** |  |
| Szigony u. 39. épület kiürítési költségei nettó | 118 110 236 |  |
| Szigony u. 39. épület kiürítési költségei ÁFA | 31 889 764 |  |
| Vajdahunyad u. 8. épület kiürítés költségei nettó | 72 310 000 |  |
| Vajdahunyad u. 8. épület kiürítés költségei ÁFA | 19 523 700 |  |
| Pénzbeli térítés kiürítendő ép.(Szigony 39, Vajdahunyad 8, 11. | 20 000 000 |  |
| Bérkocsis u. 30. épület kiürítési költségei nettó – pénzmaradv. | 78 740 157 |  |
| Bérkocsis u. 30. épület kiürítési költségei ÁFA – pénzmaradv. | 21 259 843 |  |
| Tolnai L. u. 37. épület kiürítési költségei nettó – pénzmaradv. | 39 370 079 |  |
| Tolnai L. u. 37. épület kiürítési költségei ÁFA – pénzmaradv. | 10 629 921 |  |
| Víg u. 35. épület kiürítési költségei nettó - pénzmaradvány | 32 868 446 |  |
| Víg u. 35. épület kiürítési költségei ÁFA - pénzmaradvány | 8 874 486 |  |
| Bauer S. u. 13. épület kiürítési költségei nettó | 34 430 094 |  |
| Bauer S. u. 13. épület kiürítési költségei ÁFA | 9 296 126 |  |
| József u. 59. épület kiürítési költségei nettó | 24 284 000 |  |
| József u. 59. épület kiürítési költségei ÁFA | 6 556 680 |  |
| József u. 57. épület kiürítési költségei nettó | 18 033 750 |  |
| József u. 57. épület kiürítési költségei ÁFA | 4 869 113 |  |
| József u. 25. épület kiürítési költségei nettó | 79 872 047 |  |
| József u. 25. épület kiürítési költségei ÁFA | 21 565 453 |  |
| Teleki t. u. 7. fsz. 36. sz. alb.megvásárlása nettó | 3 800 000 | |
| Teleki t. u. 7. fsz. 36. sz. alb.megvásárlása ÁFA | 1 026 000 | |
| Nagyfuvaros u. 20. közös WC megvásárlása | 2 500 000 | |
| **Összesen** | **659 809 895** |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Egészházas, illetve telek eladásokhoz kapcs.kiadások** | **2021. terv** |  |
| Tömő u. 23/a, és 23/b. épület kiürítés költségei nettó | 183 464 567 |  |
| Tömő u. 23/a, és 23/b. épület kiürítés költségei ÁFA | 49 535 433 |  |
| Mátyás tér 2. épület kiürítés költségei nettó Szondy | 29 921 260 |  |
| Mátyás tér 2. épület kiürítés költségei ÁFA Szondy | 8 078 740 |  |
| Kőris u. 15. épületrész kiürítési költségei nettó | 19 685 039 |  |
| Kőris u. 15. épületrész kiürítési költségei ÁFA | 5 314 961 |  |
| **Összesen** | **296 000 000** |  |

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| divízióvezető (0,5 fő helyiségbérbeadás) | 0,5 |  | divízióvezető (0,5 fő elidegenítés) | 0,5 |
| referens szerződéskötés | 3 |  | referens szerződéskötés | 3 |
| referens díjbeszedés, hátralékkezelés | 2 |  | referens díjbeszedés, hátralékkezelés | 2 |
| vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |  | vagyongazdálkodás központra jutó | 0,25 |
| **összesen** | **6** |  | **összesen** | **5,75** |
|  |  |  |  |  |

A munkavállalók átlagbére az elidegenítési területen – irodavezető nélkül – bruttó 351.960-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** | |  | **2021. terv** | |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 35 790 261 |  | ***Személyi juttatások*** | 34 824 238 |
| - alkalmazottak bére | 30 963 770 |  | - alkalmazottak bére | 29 342 052 |
| - megbízási díjak | 601 839 |  | - megbízási díjak | 358 982 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 4 224 652 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 5 123 204 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 49 557 982 |  | ***Dologi kiadások*** | 39 763 071 |
| - beszerzések | 808 572 |  | - beszerzések | 1 125 000 |
| - közüzemi díjak | 1 381 053 |  | - közüzemi díjak | 719 500 |
| - szolgáltatások | 45 886 357 |  | - szolgáltatások | 36 505 571 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 482 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 413 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **85 348 243** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **74 587 309** |

**2022. évi fő célok:**

1. Folyamatosan kutatjuk a felépítményes, valamint üres telek ingatlanok szélesebb körben történő meghirdetésének lehetőségeit, azon befektetők felkutatását, akik Józsefvárosban még nincsenek jelen. Ennek megvalósítása érdekében a tulajdonossal egyeztetettek szerint kommunikációs és marketing tudással, tapasztalattal rendelkező munkatárs bevonását tervezzük.

2. Továbbra is javasoljuk az árverések megtartását, az eladásra szánt lakások körének bővítésével az elvárt bevétel teljesítése érdekében. 2022-ben 5 db árverés megtartását javasoljuk. Ennél kevesebb árverés esetén a soron tervezett felhalmozási bevételek nem teljesíthetők. Az árverések darabszáma nem feltételül jelenti újabb ingatlanok bevonását az eladásba, tekintettel arra, hogy azon ingatlanokat, amelyek első vagy második árverésen sem találtak új tulajdonosra, ismételten meghirdetjük az eladás érdekében.

A részletfizetéssel vásárolt lakások esetében a hátralékok minimalizálása a cél.

1. **Háztakarítás**:

|  |
| --- |
| Vagyongazdálkodási igazgató |
|  |
| Üzemeltetési Divízió |
|  |
| Ingatlanszolgáltatási Iroda |
|  |
| Háztakarító csoport |

A feladatot az Ingatlanszolgáltatási Irodához tartozó Háztakarító Csoport végzi. Háztakarítási feladataink az Önkormányzat tulajdonában álló épületek közös területeinek (lépcsőház, kapualj, stb.) napi rendszerességű takarítására és a lakóépületek üzemeltetési feladatainak segítésére terjednek ki. Ezen feladatok a téli időszakban az épület körüli és épületen belüli felületek csúszásmentesítésével, hó eltakarításával egészülnek ki. Mintegy 40 épületben házfelügyelői feladatok ellátására is szükség van, akik a fenti feladatok mellett az épület házirendjének betartásában is közreműködnek.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| csoportvezető | 1 |  | csoportvezető | 1 |
| háztakarító (nagyobb részben részmunkaidős) | 17 |  | háztakarító (nagyobb részben részmunkaidős) | 17 |
| házfelügyelő (nagyobb részben részmunkaidős) | 27 |  | házfelügyelő (nagyobb részben részmunkaidős) | 27 |
| vagyongazdálkodás központra jutó | 1 |  | vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |
| **összesen** | **46** |  | **összesen** | **45,5** |
|  |  |  |  |  |

A munkavállalók átlagbére ezen a területen bruttó 105.489-Ft/hó (a dolgozók közül csak 11 fő 40 órás jogviszonyban dolgozó kolléga van, a többiek részmunkaidőben dolgoznak).

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 86 644 993 |  | ***Személyi juttatások*** | 81 893 372 |
| - alkalmazottak bére | 74 403 102 |  | - alkalmazottak bére | 68 088 040 |
| - megbízási díjak | 601 839 |  | - megbízási díjak | 358 982 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 11 640 052 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 13 446 350 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 9 557 982 |  | ***Dologi kiadások*** | 8 124 571 |
| - beszerzések | 2 208 572 |  | - beszerzések | 2 275 000 |
| - közüzemi díjak | 1 696 053 |  | - közüzemi díjak | 882 500 |
| - szolgáltatások | 4 351 357 |  | - szolgáltatások | 3 714 071 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 302 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 253 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **96 202 975** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **90 017 943** |

**2022. évi fő célok:**

1. Az önkormányzati épületek közös területeinek tisztaságának fenntartásának biztosítása, ebben a lakók együttműködésének elérése. Mind a közös területek tisztántartása, mind a lomok kihelyezésének megakadályozása fontos a közhangulat javítása, és a balesetveszély elkerülése érdekében.

1. **Társasházi tulajdonosi képviselet**

|  |
| --- |
| Vagyongazdálkodási igazgató |
|  |
| Vagyonhasznosítási Divízió |
|  |
| Tulajdonosi képviseletet ellátó Iroda |

Az iroda az önkormányzati tulajdonnal érintett társasházakban az Önkormányzat, mint tulajdonos jogszabályban előírt kötelezettségének teljesítése, jogainak érvényesítése érdekében vesz részt a társasházak közösségének működésében. Munkánk során – tekintettel arra, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonos nem lakik az épületekben – elsősorban a tulajdonostársak véleményét vesszük figyelembe mindaddig, amíg az Önkormányzatnak, akár a bérlőjének védelme, vagy saját programjai megvalósítása tárgyában nem ütközik egyéb érdekébe. Tapasztalatainkkal igyekszünk a tulajdonközösség javára végezni munkánkat, ezért a közös képviselőkkel, intéző bizottságokkal folyamatos kapcsolattartásban vagyunk.

Azokban az épületekben, ahol a közös képviselő vagy intéző bizottság nem megfelelően látja el feladatait, a hiányosságok rendezésére törekszünk. Feladataink közé tartozik a közgyűléseken való részvételen túl, a tulajdonosi döntések előkészítése, előterjesztése; társasházi alapító okiratok, SZMSZ-ek módosításában való részvétel; éves beszámolók, tervek véleményezése, javaslattétel a közgyűlés számára; közös költség fizetés előkészítése utalásra, folyószámla egyeztetés; azon albetétekben, amelyekben nincs vízvételi lehetőség, a társasházzal megállapodás kötése a fizetési kötelezettség tekintetében; közgyűlés kezdeményezése szükség szerint.

Jelenleg 769 társasházban, mintegy 2800 önkormányzati tulajdonú albetét képviseletét látjuk el főállású és külsős munkatársak közreműködésével

**Önkormányzati kiadások bemutatása:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **2022. évi terv** | **2021. évi keret** |
| Közös költség keret | 640.000.000 Ft | 550.000.000 Ft |
| Felújítási alap | 102.000.000 Ft | 80.000.000 Ft |
| Fűtés- és melegvízdíj | 11.000.000 Ft | 9.819.200 Ft |

A költség igény tervezése az évközbeni adatok, közgyűlési döntések alapján került a korábbinál magasabb összegben megjelölésre. A társasházak a korábbiaktól alacsonyabb összegű társasházi pályázati keret miatt több saját forrás biztosításáról hoznak döntést, illetve a fejlesztéseiket, szükség szerint elvégzendő munkákat banki hitel felhasználásával valósítják meg.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| irodavezető | 1 |  | irodavezető | 1 |
| referens tul.képv. | 3 |  | referens tul.képv. | 3 |
| referens pénzügy | 2 |  | referens pénzügy | 2 |
| vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |  | vagyongazdálkodás központra jutó | 0,25 |
| **összesen** | **6,5** |  | **összesen** | **6,25** |

A Társasházi tulajdonosi képviseleten az átlagos bruttó bér – irodavezető nélkül – 319.400-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 44 531 689 |  | ***Személyi juttatások*** | 41 961 821 |
| - alkalmazottak bére | 35 719 476 |  | - alkalmazottak bére | 33 221 209 |
| - megbízási díjak | 3 701 839 |  | - megbízási díjak | 2 758 982 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 5 110 374 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 5 981 630 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 12 032 982 |  | ***Dologi kiadások*** | 13 012 071 |
| - beszerzések | 773 572 |  | - beszerzések | 780 000 |
| - közüzemi díjak | 1 371 053 |  | - közüzemi díjak | 604 500 |
| - szolgáltatások | 8 406 357 |  | - szolgáltatások | 10 264 571 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 482 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 363 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **56 564 671** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **54 973 892** |

**2022. évi fő célok:**

1. Cél a költségek szinten tartása, mindemellett arra is figyelemmel kell lenni, hogy az épületek állagmegóvása, fejlesztése megtörténjen.

2. Azokban a házakban, ahol rossz a fizetési fegyelem, a közgyűlési döntésekkel kell a közös képviselő munkáját támogatni a behajtás hatékonysága érdekében.

3. Vannak olyan társasházak, amelyekben a tulajdonosok nem akarnak többlet forrást biztosítani az épület állagmegóvására, fejlesztésére, és sokszor a magasabb költséggel járó, akkut problémák rendezése válik szükségessé. Ezen társasházakban elsődleges feladat a nézőpont megváltoztatására való törekvés, a közös képviselő munkájának támogatása.

4. Erősebb szakmai kapcsolat kialakítása a társirodákkal az Önkormányzat érdekeinek érvényesítése érdekében, különös tekintettel az önkormányzati tulajdon használhatóságának biztosítása érdekében.

1. **Közös képviselet – piaci feladat**

|  |
| --- |
| Vagyongazdálkodási igazgató |
|  |
| Társasházkezelő Iroda |

A közös képviseleti – társasházkezelői tevékenységet 180 db, főként józsefvárosi társasházban látjuk el. A társasházak közös képviseleti és társasházkezelői feladatainak ellátását jogszabály – a Társasházi törvény - szabályozza. A feladatok közé tartozik a tulajdonosi folyószámlák vezetése, fizetési kötelezettségek előírása; befizetések könyvelése, túlfizetések rendezése; megállapodások megkötése; tulajdonosváltozások követése, nyilvántartásba vétele; nem fizető tulajdonosokkal szemben intézkedés, behajtási, végrehajtási eljárás lefolytatása; perbeli képviselet biztosítása; vállalkozókkal szerződés kötés, munkálatok nyomon követése, elvégzett munkák átvétele, számla kifizetése; hatásági eljárások indítása szükség szerint; külső anyagi források felkutatása; éves költségvetés tervezése, javaslattétel a tulajdonosok részére, beszámoló elkészítése. A feladat ellátása során elsősorban piaci érdekek érvényesülnek, a közös képviseleti díjak tekintetében azonban mindenképpen emelés lenne szükséges.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| irodavezető és irodavezető-helyettes | 2 |  | irodavezető és irodavezető-helyettes | 2 |
| referens közös képviselő | 6 |  | referens közös képviselő | 6 |
| referens könyvelő | 6 |  | referens könyvelő | 6 |
| iratkezelő | 1 |  | iratkezelő | 1 |
| vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |  | vagyongazdálkodás központra jutó | 0,5 |
| **összesen** | **15,5** |  | **összesen** | **15,5** |

A társasházi közös képviseleti területen dolgozó kollégák bruttó bérének átlaga – irodavezető és irodavezető-helyettes nélkül – 314.154-Ft/hó.

**Bevételi és költségterv (nem kompenzáció, mert piaci tevékenység):**

A 2022. évi tervezett bevételek (közös képviseleti díj, ügyviteli díj) összege 99.850.000-Ft + ÁFA, így a tevékenység önmagában nem lenne veszteséges, a ráosztott központi, irányítási költségek miatt azonban várhatóan 2022-ben is veszteséges lesz.

A tervezett kiadások a következők szerint alakulnak:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 86 010 264 |  | ***Személyi juttatások*** | 84 812 861 |
| - alkalmazottak bére | 75 370 428 |  | - alkalmazottak bére | 72 145 936 |
| - megbízási díjak | 601 839 |  | - megbízási díjak | 358 982 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 10 037 997 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 12 307 943 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 13 837 982 |  | ***Dologi kiadások*** | 13 735 071 |
| - beszerzések | 2 038 572 |  | - beszerzések | 1 825 000 |
| - közüzemi díjak | 2 266 053 |  | - közüzemi díjak | 1 682 500 |
| - szolgáltatások | 7 921 357 |  | - szolgáltatások | 8 674 571 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 612 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 553 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **99 848 246** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **98 547 932** |

**2022. évi fő célok:**

1. Több társasház mellett van folyamatban építkezés, amelyek a tulajdonosok és a lakók számára napi kihívást jelentenek. Egyes kivitelezőkkel jó a kapcsolat, más kivitelezők az általuk okozott hibákat nem, vagy csak nehezen ismerik el, a károsodásokat az épületek korára, állapotára kívánják visszavezetni. Az építkezéssel érintett társasházak esetében közös képviselőink megszerzett tapasztalataikat megosztják egymás között a hatékony érdekérvényesítés érdekében.
2. Folyamatos törekvésünk a társasházakban a fizetési hajlandóság fejlesztése.
3. Az épületek állagmegóvására vonatkozó javaslatok kidolgozása, közgyűlés elé terjesztése.
4. Közös képviseleti tevékenységünk fejlesztése, bővítése, újabb társasházak megszerzése.

**Intézményműködtetési szakfeladat:**

|  |
| --- |
| Vagyongazdálkodási igazgató |
|  |
| Üzemeltetési Divízió |
|  |
| Intézményműködtetési Iroda |

Az intézményműködtetési feladatok kiterjednek az Önkormányzat tulajdonában álló – közfeladatellátás céljára hasznosított - oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi intézmények, bölcsődék, óvódák, iskolai konyhák, valamint Hivatali épület és intézményeinek ingatlanjaival kapcsolatos gyorsszolgálati és karbantartási tevékenységre.

Az Intézményműködtetési szervezeti egység fenntartási, épületgépészeti, valamint karbantartási feladatokat lát el a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. telephelyein, a Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék intézményeiben, a Napraforgó Egyesített Óvoda tagóvodáiban, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ székhelyén és telephelyein (ide tartoznak a JSzSzGyK üzemeltetésében lévő kerületi általános iskolák tálalókonyhái és ebédlői is), és a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal székhelyén és telephelyein.

Az Önkormányzat önként vállalt feladataként az általános iskolák részére biztosítjuk a ballonos vizet.

Az iroda által ellátott karbantartási és egyéb működtetési feladatok – a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal épületei mellett – összesen 14 db tagóvoda, 9 db bölcsőde, 10 db Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Intézményhez tartozó telephely, 20 db LÉLEK lakás, 13 db krízislakás, 4 db egyéb intézmény (népkonyha, mosoda, családfejlesztés, lakossági tanácsadás), 8 db idősklub és gondozóház, 7 db iskolai konyha, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 21 db saját telephelyére vonatkoznak.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| üzemeltetési divízióvezető (0,5 fő műszak ing.sz.) | 0,5 |  | üzemeltetési divízióvezető (0,5 fő műszak ing.sz.) | 0,5 |
| irodavezető | 1 |  | irodavezető | 1 |
| referens adminisztratív | 3 |  | referens adminisztratív | 3 |
| karbantartó | 9 |  | karbantartó | 9 |
| irodatakarító | 1 |  | irodatakarító | 1 |
| **összesen** | **14,5** |  | **összesen** | **14,5** |

Az intézményműködtetési területen a munkavállalók átlagos bére – vezetők (divízióvezető, irodavezető) nélkül: bruttó 299.143-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 73 406 520 |  | ***Személyi juttatások*** | 73 068 163 |
| - alkalmazottak bére | 64 776 061 |  | - alkalmazottak bére | 62 333 590 |
| - megbízási díjak | 0 |  | - megbízási díjak | 0 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 8 630 459 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 10 734 573 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 12 885 870 |  | ***Dologi kiadások*** | 21 340 333 |
| - beszerzések | 5 000 000 |  | - beszerzések | 4 926 666 |
| - közüzemi díjak | 1 591 870 |  | - közüzemi díjak | 1 380 000 |
| - szolgáltatások | 4 929 000 |  | - szolgáltatások | 13 763 667 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 365 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 270 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:** | **86 292 390** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:** | **94 408 496** |

A jelentősebb összegű eltérés oka, hogy 2021. év első két hónapjában tulajdonosi döntés alapján még kifizetésre került az iskolaigazgatók telefonköltsége, illetve az első félévben a Vajda P. Általános Iskola részére az iskolabusz, azonban később ezek megszűntetéséről döntött a tulajdonos, így 2021. év második felében, illetve 2022-ben e költségek már nem terhelik a költségvetést.

**2022. évi fő célok:**

1. 2022. év során közreműködünk az intézmények felújítási munkálatainak előkészítésében, felkérés és megállapodás szerint az egyéb ezekhez kapcsolódó feladatok végrehajtásában. Az intézmények által jelzett kisebb festési, átalakítási munkákat ütemezve látjuk el év közben igény szerint.

**Hivatali takarítás – piaci feladat**:

|  |
| --- |
| Vagyongazdálkodási igazgató |
|  |
| Üzemeltetési Divízió |
|  |
| Hivatali takarító Csoport |

Külön megbízási szerződéssel ellátjuk a Polgármesteri Hivatal épületének napi és évente egyszeri nagytakarítási feladatait. Napi takarítási feladatokon kívül, amelyek a munkaidő előtti és utáni időszakban kerülnek elvégzésre, ügyeletet biztosítunk az épület folyamatos tisztaságának fenntartása, az esetleges balesetek miatt keletkezett szennyeződések eltávolítása érdekében.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| hivatali takarító 40 órás | 2 |  | hivatali takarító 40 órás | 2 |
| hivatali takarító részmunkaidős | 11 |  | hivatali takarító részmunkaidős | 11 |
| **összesen** | **13** |  | **összesen** | **13** |

A hivatali takarítók átlagos bére bruttó 120.536-Ft/hó, jelentős részük részmunkaidőben dolgozik.

**Bevételi és költségterv (megbízási díj, nem kompenzáció):**

A 2022. évi tervezett bevételek (megbízási díj a Polgármesteri Hivatallal kötött szerződés alapján) összege 38.400.000-Ft + ÁFA, így a tevékenység várhatóan 2022-ben is nyereséges lesz.

A tervezett kiadások a következők szerint alakulnak:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 26 090 600 |  | ***Személyi juttatások*** | 24 126 349 |
| - alkalmazottak bére | 22 968 046 |  | - alkalmazottak bére | 18 733 842 |
| - megbízási díjak | 0 |  | - megbízási díjak | 1 800 000 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 3 122 554 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 3 592 507 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 10 668 000 |  | ***Dologi kiadások*** | 6 470 000 |
| - beszerzések | 5 330 000 |  | - beszerzések | 3 950 000 |
| - közüzemi díjak | 0 |  | - közüzemi díjak | 0 |
| - szolgáltatások | 5 238 000 |  | - szolgáltatások | 2 320 000 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 100 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 200 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **36 758 600** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **30 596 349** |

**2022. évi fő célok:**

1. Célunk szinten tartani, javítani a takarítás minőségét, szükség esetén új eszközök beszerzésével. 2021. év során is fejlesztettük eszközeinket, amennyiben erre szükség van azt a 2022. év során is megtesszük, amennyiben eszköz csere válik szükségesség meghibásodás miatt, azonnal, a legrövidebb időn belül pótoljuk.

**Teleki téri piac szakfeladat:**

|  |
| --- |
| Vagyongazdálkodási igazgató |
|  |
| Teleki téri piac |

Az Önkormányzat tulajdonában álló Új 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 piacokról szóló 6/2014. (III.06.) önkormányzati rendelete alapján történő üzemeltetése, fenntartása.

Ide 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.

Az Új Teleki téri Piac működtetésével kapcsolatos előterjesztések készítése, a piac működtetésével, karbantartásával kapcsolatos beszerzési, közbeszerzési 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.

**Önkormányzati bevételek bemutatása**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BEVÉTEL BRUTTÓ** | **terv 2022 2022.** | **terv 2021  2021.** |
| Bérleti díj | 28 757 194 Ft | 29 374 356 Ft |
| Belépési díj | 133 350 Ft | 1 600 200 Ft |
| Szerződéskötési díj | 166 619 Ft | 77 040 Ft |
| Toalett díj | 966 788 Ft | 1 150 620 Ft |
| Kipakolás | 3 307 500 Ft | 3 336 000 Ft |
| **BÉRLETI DÍJAK** | **33 331 451 Ft** | **35 538 216 Ft** |
| Villany | 11 231 665 Ft | 16 328 730 Ft |
| Víz | 432 266 Ft | 687 540 Ft |
| Csatorna | 394 439 Ft | 983 960 Ft |
| Gáz | 2 511 600 Ft | 3 606 610 Ft |
| Hulladék | 3 025 574 Ft | 3 938 020 Ft |
| **REZSI DÍJAK** | **17 595 545 Ft** | **25 544 860 Ft** |
| Termelői asztal havidíj | 2 781 148 Ft | 2 650 000 Ft |
| Termelői asztal napidíj | 1 394 819 Ft | 850 000 Ft |
| Nyilvános wc | 841 050 Ft | 800 000 Ft |
| Parkolás | 1 744 218 Ft | 1 661 160 Ft |
| Bérparkoltatás | 2 880 360 Ft | 2 743 200 Ft |
| Parkolás napidíj | 81 900 Ft | 58 000 Ft |
| Reklámfelület bérleti díj | 800 100 Ft | 1 482 000 Ft |
| Ideigl.kitelepülési díj (fenyő, idénygyümölcs) | 666 217 Ft | 710 144 Ft |
| Területbérleti díj (Alza, Foxpost, Otp) | 1 761 744 Ft | 0 Ft |
| **EGYÉB BEVÉTELEK** | **12 951 555 Ft** | **10 954 504 Ft** |
| **ÖSSZESEN** | **63 878 551 Ft** | **72 037 580 Ft** |

A 2022. évre prognosztizált alacsonyabb mértékű bevétel a 2021. évhez képest az alábbiakban vázolt okok miatt került tervezésre:

* a 2021. év jelentős részében a J/1 jelű kereskedelmi egység emelt bérleti díjjal még albérleti konstrukcióban működött, a bérbeadásából származó bérleti díj bevétel bérleti jog átruházása miatt a korábban alkalmazott másfélszeres bérleti díjról az alapdíjra esett vissza.
* a Covid19 járvány miatt a melegkonyhai büfék, hentesüzletek egy része üzemeltető nélkül maradt, amelyek korábban szintén albérleti konstrukcióban működtek. Üzemeltetés hiányában a bérleti díj ez esetben is visszaesett az alapdíjra. (A bérlők több alkalommal is próbálkoztak az üzemeltetéssel, de néhány hónap elteltét követően az albérlők felmondták az albérleti szerződést).

Tekintettel arra, hogy a járványhelyzet a mai napig és valószínűleg még hosszú ideig érezteti hatását, a fentiek miatt a bérleti díj bevételek óvatosabb tervezést igényeltek.

* a jelenleg nem üzemelő (főként nagyfogyasztó kereskedelmi egységek egy része: melegkonyhai büfék, hentesüzlet) mind az elektromos áram, gáz-, víz-, csatornadíjak, hulladék bevételi oldalának csökkenését generálják, az egyébként működő kereskedelmi egységek esetében is a kisebb forgalom miatt csökkent az energiafogyasztás.
* A Szerdahelyi utca 17-19. szám alatti ingatlanon a gépjármű bérparkoltatás kapacitás kihasználtsága folyamatosan 100 százalék közeli, jelenleg 42 db gépjárműnek biztosítunk parkolási lehetőséget szerződéses jogviszony alapján, emellett fenn kell tartanunk a piac vásárlói részére is szabad parkolóhelyeket. Tekintettel arra, hogy ezen bevételi forrásunkat érintette legkevésbé a kialakult járványhelyzet, a 2022-es év második felétől tervezett 5 %-os bérleti díj emeléssel kalkulálva emelést terveztünk.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| piacvezető | 1 |  | piacvezető | 1 |
| referens adminisztratív | 3 |  | referens adminisztratív | 3 |
| piactakarító | 6 |  | piactakarító | 6 |
| parkoló ellenőr (Városüz.Objektumv.cs.) | 0 |  | parkoló ellenőr | 1 |
| **összesen** | **10** |  | **összesen** | **11** |

A Teleki téri piac munkavállalóinak átlagos bruttó bére, vezető nélkül: 261.875-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 66 990 419 |  | ***Személyi juttatások*** | 46 056 051 |
| - alkalmazottak bére | 59 074 964 |  | - alkalmazottak bére | 38 052 022 |
| - megbízási díjak | 0 |  | - megbízási díjak | 1 200 000 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 7 915 455 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 6 804 029 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 60 101 689 |  | ***Dologi kiadások*** | 75 416 191 |
| - beszerzések | 3 223 000 |  | - beszerzések | 3 636 000 |
| - közüzemi díjak | 40 958 689 |  | - közüzemi díjak | 25 210 000 |
| - szolgáltatások | 15 540 000 |  | - szolgáltatások | 46 190 205 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 380 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 379 986 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **127 092 108** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **121 472 242** |

A személyi és dologi jellegű költségek közötti átrendeződés oka, hogy 2021. évben a piac őrzés a dologi költségek között került tervezésre, míg 2022-ben a személyi jellegű költségek között.

A működési kiadások esetében a szolgáltatások és a közüzemi díjak markáns változása az egyes kiadási tételek közötti átrendeződéssel magyarázható. A hulladékszállítás költségei pl. a közüzemi díjaknál jelennek meg, míg korábban a szolgáltatásoknál került feltüntetésre.

A Teleki téri Piac működtetéséből származó veszteség 2021. évben (terv) bruttó 101.985.220 Ft, míg a 2022. évre vonatkozóan várhatóan bruttó 115.900.274 Ft.

**2022. évi fő célok:** Az összes kereskedelmi egység további, folyamatos bérbeadásának fenntartása, valamint a járványhelyzetet követően az összes kereskedelmi egység újbóli üzemelésének helyreállítása a pénzügyi egyensúly megtartása érdekében

1. A jogszabályi feltételek megvalósulása esetén (a Covid19 világjárvány miatt kihirdetett veszélyhelyzet megszűnését követően) a piacon alkalmazott bérleti díjak első lépcsőben történő emelése, közös költség bevezetése a jelenlegi veszteséges működés költségvetésre gyakorolt hatásainak csökkentése érdekében.
2. A piac szolgáltatásainak további bővítése a vásárlók még szélesebb körének bevonzása, valamint a forgalom- és a bevételek növelése érdekében (az elmúlt két évben megvalósított ezirányú fejlesztések: Alza, Foxpost csomagátvételi pontok létesítése után postai csekk befizető automata telepítése).
3. A lakosság felmerülő igényeinek magas szintű kiszolgálása (a piac weboldalának létrehozása, ennek előkészületei már megtörténtek)
4. A biztonságos üzemeltetést szolgáló karbantartási munkálatok, beruházások elvégzése:

* az élelmiszerbiztonsági szempontból kiemelkedő fontosságú, 2019-ben megkezdett galambmentesítési projekt folytatása: komplex galambmentesítési munkálatok a galambpopuláció csökkentése céljából; galambvédő háló, tüskés védő elemek telepítése a Teleki téri Piac csarnoképületében és a főkapuk előtti acélgerendázatra
* a hasznosítható papírhulladék elszállításának racionalizálása a Teleki téri Piac területéről, emelőkocsi beszerzése a papírhulladék mozgatásához
* a Teleki téri Piac vendéglátó egységeinek területén elhelyezett nyitott hulladékgyűjtők cseréje (zárható) billenő fedelű hulladékgyűjtőkre, amely projekt ugyancsak fontos élelmiszerbiztonsági célokat szolgál
* a mind élelmiszerbiztonsági, mind esztétikai szempontból elengedhetetlen festési munkálatok elvégzése a Teleki téri piaccsarnok területén (gazdasági folyosók, nyilvános WC-k, takarító pihenő helyiség, lépcsőház, hulladéktároló)
* a piacon található 43 db kereskedelmi egység tetőszerkezetének tisztítása szintén fontos élelemiszerbiztonsági célokat szolgál
* a csarnoképület tetővilágító ablakai vízzáró szigetelésének javítása.

## Parkolási Igazgatóság

### **Szervezeti felépítés**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Parkolási Igazgató |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Üzemeltetési Divízió |  |  |  | Ügyfélszolgálati Divízió |

Az Igazgatóság alaptevékenysége körében – a Társaság által az alapító okiratban és önkormányzati rendeletben történő szabályozások szerint – ellátja: az Mötv. 13. § (1) bekezdés 2. pont alapján, a gépjárművek parkolásának biztosítása közfeladatot Józsefváros közigazgatási területén, a közterületen kijelölt és a korlátozott várakozási övezetbe bevont fizető parkolóhelyek üzemeltetése által.

A Parkolási Igazgatóság, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt részeként, a VIII. kerületi Önkormányzattal 2015. június 15-én 10 évre kötött közszolgálati szerződés keretén belül végzi az Önkormányzati Törvény (Mötv.) 23. § (5) bekezdés 3. pont alapján 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 parkolásüzemeltetés keretén belül az ide vonatkozó törvényeknek, rendeleteknek megfelelően ügyfélszolgálatot üzemeltet, végzi a díjfizető parkolással kapcsolatos ellenőrzéseket, parkolási fizetőautomata karbantartást, begyűjti a pénzkazettákban lévő érméket. A Parkolási Igazgatóság pótdíjbehajtásokkal kapcsolatban követeléskezelési tevékenységet folytat.

2022-ben is változatlanul a teljes bevételt a Józsefvárosi Önkormányzat nevében szedjük be, és működési kiadásaink is a Józsefvárosi Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés keretében lesznek finanszírozva. A szerződés szerint a Józsefvárosi Önkormányzat minősül közszolgáltatónak, saját nevében szedi be a fővárosi területek parkolási bevételeit is, a Fővárosi Önkormányzatot, mint tulajdonost, a parkolási feltételrendszer biztosításáért a Józsefvárosi Önkormányzat által megfizetett ellenérték illeti meg. A szerződés szerint minden közvetett költség parkolóhely arányában kerül elszámolásra a Főváros és Józsefváros között.

Az összes parkolóhely **11.957 db.** ebből jelenleg **1.547 db**. a fővárosé, és **10.410 db**. a Józsefvárosé (a költségek megoszlása ennek megfelelően 87 – 13%).

**Üzemeltetési Divízió:**

A parkolásüzemeltetési divízióvezető 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.)  A divízióvezető ellenőrzi, irányítja a pénzkazetta ürítők munkáját. A pénzkazetta ürítők ütemterv szerint, és eseti jelleggel ürítik a parkolási fizető automaták pénzkazettáját, annak tartalmát szigorú előírások betartásával megszámolják, majd átadják a Parkolási Igazgatósággal szerződésben lévő értékszállító cég felé.

A divízióvezető 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. Irányítja és ellenőrzi a parkolási pótdíjakkal kapcsolatos követeléskezeléssel foglalkozó munkatársakat.  Ellenőrzi, irányítja a monitoring munkatárs tevékenységét, akinek az elsődleges feladata a pénzérmék számolásával összefüggő adminisztrációs folyamatok kontrollja, nyilvántartása.

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

**Ügyfélszolgálati Divízió:**

Az ügyfélszolgálati divízióvezető 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 ügyintézést folytatnak, front-office, és back-office szolgáltatással.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ügyfelek száma összesen** | **Várakozási idő átlagos** | **Kiszolgálási idő átlagos** | **Bent töltött idő átlagos** |
| **2021** | **12.511** | **2:17** | **7:29** | **9:46** |

2021-ben kiadott várakozási hozzájárulások

|  |  |
| --- | --- |
| **kiadott lakossági várakozási hozzájárulások száma** | **11.580** |
| **második autós engedélyek** | **785** |
| **Összesen** | **12.365** |

2022-ben is hasonló számú ügyfélre, és kiadott lakossági várakozási hozzájárulásra számítunk, mint a 2021-es évben.

**Bevételek bemutatása**

A 2021-es évtől eltérően 2022-ben – reményeink szerint - nem lesz parkolási díjfizetést korlátozó intézkedés, így a bevételeink megtervezésénél úgy számoltunk, hogy teljes évben díjfizetős lesz a parkolás. Ez jelentős bevételnövekedést jelenthet az előző évhez képest, hiszen 2021-ben 5 hónapon keresztül nem kellett fizetni a parkolásért.

2021-ben a hatályban lévő 603/2020. (XII.18.) kormányrendelet semmilyen díjemelést nem engedett 2021. december 31-ig. Ezt a korlátozást jelenleg a kormány kiterjesztette 2022. június 30-ig.

2022. évben az önkormányzat parkolási bevételeit az alábbiak szerint tervezzük:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Parkolási bevételek terv bruttó | 2022. terv | | 2021. terv | |
|  | **Józsefváros** | **Főváros** | **Józsefváros** | **Főváros** |
| érme | 185 000 000 | 60 000 000 | 185 000 000 | 59 000 000 |
| kieső parkolási díjak | 16 500 000 | 0 | 16 500 000 | 0 |
| kizárólagos várakozóhely megv.díja | 11 000 000 | 0 | 11 000 000 | 0 |
| mobilparkolás | 730 000 000 | 152 600 000 | 730 000 000 | 180 131 000 |
| pótdíj, fmh, vh. | 210 000 000 | 38 000 000 | 210 000 000 | 48 000 000 |
| chip | 2 000 000 | 0 | 2 000 000 | 0 |
| parkolási eng., lakossági eng. | 7 200 000 | 0 | 7 200 000 | 0 |
| kamat bevétel | 10 000 | 0 | 10 000 | 0 |
| **Összesen** | **1 161 710 000** | **250 600 000** | **1 161 710 000** | **287 131 000** |

A fővárosi területekre tervezett alacsonyabb összegű bevétel oka, hogy a parkolóhelyek száma várhatóan csökken (főként a József körúton és a Blaha Lujza téren).

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| igazgató | 1 |  | igazgató | 1 |
| divízióvezető | 2 |  | divízióvezető | 2 |
| referens adminisztratív | 11,5 |  | referens adminisztratív | 11,5 |
| parkolóóra karbantartó | 6 |  | parkolóóra karbantartó | 6 |
| parkolóellenőr | 19 |  | parkolóellenőr | 19 |
| **összesen** | **39,5** |  | **összesen** | **39,5** |

Parkolási területen az átlagos bruttó bér vezetők nélkül: 308.838-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 196 094 185 |  | ***Személyi juttatások*** | 183 016 796 |
| - alkalmazottak bére | 172 912 718 |  | - alkalmazottak bére | 156 027 200 |
| - megbízási díjak | 0 |  | - megbízási díjak | 0 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 23 181 467 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 26 989 596 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 375 286 646 |  | ***Dologi kiadások*** | 399 209 173 |
| - beszerzések | 10 920 000 |  | - beszerzések | 10 970 000 |
| - közüzemi díjak | 6 630 646 |  | - közüzemi díjak | 4 025 000 |
| - szolgáltatások | 354 836 000 |  | - szolgáltatások | 382 174 173 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 2 900 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 2 040 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **571 380 831** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN NETTÓ:** | **582 225 969** |

**2022. évi fő célok:**

1. Regisztrációs matrica beolvasási lehetőség az ellenőrzés során: a fejlesztés célja, hogy a parkolási ellenőrök az ellenőrzés folyamatát gyorsabban el tudják végezni olyan módon, hogy a gépjárművek szélvédőjére jogszabály által előírt regisztrációs matrica vonalkódját leolvasva a rendszer automatikusan beolvassa a gépjármű rendszámát felgyorsítva az ellenőrzés és kiiktatva azt a hibalehetőséget, hogy az ellenőr esetlegesen elgépelje a rendszámot.

2. Panaszfelvétel hanganyag dokumentálása: fejlesztések folynak az ügyfélszolgálat munkájának hatékonyabbá és egyszerűbbé tételére, egy esetleges új telefonközpont kialakításával, mely alkalmas lesz arra, hogy a bejövő hívásokat egy gombnyomásra társítsa a rendszerben megtalálható ellenőri intézkedésekhez. Az új központ alkalmas lesz arra, hogy az ügyfél online foglaljon időpontot a személyes ügyintézéshez az ügyfélszolgálaton.

3.Egyszerűsített pótdíjfizetési lehetőség: kialakítás előtt áll továbbá egy olyan rendszer, melynek a segítségével a pótdíjfizetési felszólítással kihelyezett készpénzátutalási megbízásra nyomtatott QR kód segítségével az ügyfél azonnal be tudja fizetni a kiszabott pótdíjat az interneten keresztül.

4. KKSZB (Központi Kormányzati Szolgáltatási Busz) bevezetése: ez a rendszer a BM adat lekérdezésekkel kapcsolatos tartalmat javítja, bővíti, korszerűbbé teszi.

5. Érmeszámolással, és szállítással kapcsolatos tevékenység felülvizsgálata.

Amennyiben a Siemens automaták esetében megoldható a pénzkazetták plombálása, akkor költségcsökkentést lehet elérni, az érmefeldolgozás területét érintő kiadások tekintetében.

6. Parkolással kapcsolatos kopott útburkolati jelek (mozgáskorlátozott helyek) megújítása az időjárás függvényében.

7. Adatátviteli szerződések felülvizsgálata. Itt is költségcsökkentést lehet realizálni, amennyiben egyes informatika megoldások átstrukturálásra kerülhetnek. (ACE Telekom szerződés)

8. A parkolásüzemeltetéssel kapcsolatos beszerzési eljárások szakmai dokumentumainak elkészítése.

9. A 30/2010 (VI.4) Fővárosi Közgyűlési rendelet 4. § (4) bekezdése alapján forgalomtechnikai felülvizsgálat elvégzése a Tisztviselőtelep, és a Százados úti lakónegyed (Művésztelep) vonatkozásában.

## Városüzemeltetési Igazgatóság

### **Szervezeti felépítés**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | Városüzemeltetési Igazgató |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Kertészeti Iroda |  | Karbantartói Iroda |  | Köztisztasági Iroda |  | Kerületőrségi Iroda |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | Objektumvédelmi Csoport |

A Városüzemeltetési Igazgatóság végzi – közszolgáltatási szerződése alapján – a kerületi közterületek karbantartási és fenntartási feladatait. Ennek keretében a zöldfelületek állagmegóvását és karbantartását, a játszóeszközök, utcabútorok, utak, járdák karbantartását, a közterületek tisztántartását, valamint az önkormányzati tulajdonú terek, parkok őrzési feladatait.

1. **Kertészet -** A Városüzemeltetés Igazgatóság Kertészeti Irodájának elsődleges feladata a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületi zöld felületek és fák teljes körű fenntartása, karbantartása, állagmegóvása, kisebb fejlesztések elvégzése. Ezen közterületek a parkok, játszóterek, kutyafuttatók, illetve az önkormányzat tulajdonában lévő fasorok.

**A kertészeti iroda kezelésébe tartozó zöldfelületek:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Zöldfelület** | **Mennyiség** | **Mértékegység** | **Szükséges alap munkák** |
| gyepfelület | 72 000 | m2 | 10-14 napos fűnyírás, évente 7-8 alkalommal |
| cserje | 15 300 | m2 | tavaszi első metszés, takarítás, havi sövénynyírás, keletkezett zöldhulladék elszállítása, öntözés, növényvédelem, kapálás |
| talajtakaró | 2 580 | m2 |
| sövény | 2 540 | m2 |
| évelő | 3 500 | m2 | tavaszi visszavágás, gyomlálás, elvirágzott részek metszése |
| virágágyás | 900 | m2 | kétnyáriak kiszedése, egynyáriak ültetése, rendszeres öntözés és gyomlálás, egynyáriak kiszedése, kétnyáriak ültetése |
| örökzöld | 200 | m2 | metszés, gyomlálás |
| virágoszlop | 70 | db | beültetés, rendszeres öntözés, tápoldatozás, |
| fa | 5 115 | db | gallyazás, ifjítás, űrszelvényezés |
| fiatal fa | 650 | db | öntözés, metszés, kapálás |
| planténer | 150 | db | gyomlálás, öntözés |

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| igazgató-helyettes/kertészeti vezető | 1 |  | igazgató-helyettes/kertészeti vezető | 1 |
| irodavezető | 1 |  | irodavezető | 1 |
| parkfenntartó | 10 |  | parkfenntartó | 10 |
| városüzemeltetés központra jutó | 0,5 |  | városüzemeltetés központra jutó | 0,5 |
| **összesen** | **12,5** |  | **összesen** | **12,5** |

A városüzemeltetés kertészeti területen az átlagos bér vezetők nélkül: bruttó 268.000-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 62 023 440 |  | ***Személyi juttatások*** | 57 166 973 |
| - alkalmazottak bére | 53 053 436 |  | - alkalmazottak bére | 47 082 839 |
| - megbízási díjak | 1 588 218 |  | - megbízási díjak | 1 588 218 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 7 381 786 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 8 495 916 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 363 257 383 |  | ***Dologi kiadások*** | 227 956 803 |
| - beszerzések | 24 112 500 |  | - beszerzések | 15 948 900 |
| - közüzemi díjak | 17 199 123 |  | - közüzemi díjak | 14 095 000 |
| - szolgáltatások | 319 255 760 |  | - szolgáltatások | 196 922 903 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 2 690 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 990 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:** | **425 280 823** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:** | **285 123 776** |

A jelentős eltérés oka, hogy 2021-ben alacsonyabb összegű költség került jóváhagyásra a kertészeti feladatokhoz igénybevett alvállalkozói szerződésre.

**2022. évi fő célok, kiemelt feladatok:**

1. A gyepfelületből 56 000 m2-t immár a kertészeti iroda saját dolgozói tartanak fenn, köszönhetően a 2021 évben engedélyezett fűnyíró traktor beszerzésének és üzembehelyezésének eredményéül (több mint 10 000 m2 gyepfelület gondozását vettük vissza a külső vállalkozótól) a többit külső vállalkozó végzi.
2. Az idei évben az öntözési munkákat időjárás függvényében április-május hónapban fogjuk megkezdeni. A virágoszlopokat heti 3 alkalommal öntöztük az öntözőrendszerrel nem ellátott virágágyásokat pedig kétnaponta. A fiatal fákat az időjárásnak megfelelő gyakorisággal, összesen 8 alkalommal tervezzük öntözni, a planténereket 10 alkalommal.
3. Tovább folytatjuk a kerület közterületein keletkezett zöldhulladékok komposzttelepre történő elszállíttatását, melyet külsős vállalkozó végez.
4. A 2022. évben is fontos szerepet kap a fák (300 db) gallyazása, ifjítása. Ezen fák nagyrészét kosaras vagy alpin technikával szintén külsős vállalkozó bevonásával hajtjuk végre.
5. A fiatal, 5 éven belül ültetett fákat megkapáljuk, kitányéroztatjuk. A fiatal fák sérült támrendszereit kicseréljük, a már fölöslegeseket (3 éves fák) eltávolítjuk.
6. A JGK kezelésébe tartozó összes öntözőrendszer (22 darab, 2 köröstől 50 körösig terjedő méretű, napi 1 köbméter kijuttatástól a 30 köbméterig) karbantartását és javítását elvégezzük, a rendszereket az időjáráshoz állítjuk.
7. Tavasszal 900 m2 virágágyás és 70 db virágoszlop egynyári növényeinek beültetését fogjuk végrehajtani. Az ültetések alkalmával terveink szerint több mint 19 000 db egynyári növényt ültetünk el. A virágágyásokban és a virágoszlopokban az elpusztult vagy eltulajdonított növényeket folyamatosan, a lehetőségeink szerint pótoljuk.
8. A cserjéket és sövényeket szükség szerint, de minimum1-2 alkalommal kapáljuk. Az évelőket tavasszal a szükséges mértékig visszavágjuk. Az évelő ágyásokat szükség szerint 2-3 alkalommal gyomláljuk. A kerület gyepfelületeit 7-8 alkalommal lenyírjuk és ahol szükséges a tápanyag-utánpótlást is elvégezzük.
9. A sétányokon és járdáknál a fák űrszelvényezését folyamatosan végezzük, ezzel biztosítva az esti világítás, a parkolás és a gyalogos forgalom zavartalanságát.
10. A tavalyi évhez hasonlóan a civilekkel együttműködve a közterületre kihelyezett kőládákba ültetünk növényeket.
11. Terveink szerint a Mátyás téri ágyásokban öntözőrendszert szeretnénk kialakítani, a többi öntözőrendszer karbantartási munkáit folyamatosan elvégezzük. A szükséges mértékben a játszótereken feltöltjük a homokozókat.
12. Külön kérésre a térfigyelő kamerák képét zavaró fák metszését is elvégezzük a közbiztonság javítása érdekében.
13. Folytatjuk a Százados negyed Művésztelep tereprendezését 10.000.000 Forint értékben.
14. A Népszínház csomópont (Békési u. – Bacsó B.u.) köztér teremtés és kivitelezés céljából bruttó 4.000.000 Forint került elkülönítésre a tárgyévi költségvetésben.
15. A hatékonyabb működés érdekében a karbantartói irodával közös használatra árokásó traktort kívánunk vásárolni adapterekkel (árokásó kanál, emelő villa. aszfalttörő). Az adapterek használatával a faültetéseknél a földmunka sokkal hatékonyabb lesz. A traktor vételára 12.700.000-Ft összegben biztosításra került a költségvetésben.
16. Közbeszerzési eljárás indítása közterületi zöldterületek fenntartására: Józsefváros közigazgatási határain belül a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló és a JGK Zrt. fenntartásában és kezelésében lévő zöldfelületek kertészeti fenntartására, ezek kiegészítő parki, kertészeti, parképítési munkálataira 3 éves keretszerződést kívánunk kötni, az alábbi 6 rész tekintetében.

I. Parki területek fűnyírása: nettó 95.000.000 Ft

II. Idénymunka, élőmunkaigényes fenntartási munkák; Földmunkával járó munkálatok, burkolat bontási és terítési munkák, tuskóirtások: nettó 176.000.000 Ft

III. Virágágyak előkészítése, beültetése nettó 63.000.000 Ft

IV. Öntözési munkák nettó 147.000.000 Ft

V. Faápolási munkálatok nettó 160.000.000 Ft

VI. Növényvédelmi munkák nettó 22.000.000 Ft

1. **Karbantartás:** A karbantartói iroda munkatársai tevékenységükkel biztosítják a játszótereken telepített játszóeszközök, a közterületi utcabútorok és műtárgyak, a kerület parkjaiban és kutyafuttatóiban jellemző vízvételi lehetőségek, továbbá a kerületi tulajdonú utak és járdák burkolati hibáinak, javítását és fenntartását. A kerületi tulajdonú út- és járdaszakaszok kátyúmentesítési, balesetelhárítási feladatait is ellátja.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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** | 60-100  150-300 | db  m2 | Az utakon, járdákon keletkezett kátyúk hengerelhető meleg, illetve hideg aszfalt (20-40 tonna) felhasználásával történő javítása |
| **Parkolásgátló oszlopok** |  |  | A közbiztonság és a szabálytalan parkolás megakadályozása érdekében az oszlopok karbantartása és javítása |
| **Közterületi szemetes edények** | 830 | db | A megrongált szemetes edények javítása, cseréje |
| **játszótér** | 15 | db | heti, havi, éves ellenőrzések végrehajtása a megrongált eszközök javítása, cseréje, a balesetveszély azonnali megszüntetése. |
| **játszóeszköz** | 121 | db | heti, havi, éves ellenőrzések végrehajtása a megrongált eszközök javítása, cseréje, a balesetveszély azonnali megszüntetése. A játszóeszközök minősítésének lejárata esetén annak meghosszabbítása. |
| **ivókutak** | 31 | db | a rongálások folyamatos javítása, télen fagytalanítás végrehajtása |
| **szökőkutak, csobogók** | 7 | db | folyamatos karbantartás, vegyszerrel történő ellátás |
| **kutyafuttatók karbantartása** | 12 | db | A futtatók heti szintű ellenőrzése a megrongált eszközök javítása, cseréje |

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| irodavezető | 1 |  | irodavezető | 1 |
| adminisztratív | 1 |  | adminisztratív | 1 |
| játszótéri ellenőr | 1 |  | játszótéri ellenőr | 1 |
| karbantartó | 10 |  | karbantartó | 10 |
| városüzemeltetés központra jutó | 0,5 |  | városüzemeltetés központra jutó | 0,5 |
| **összesen** | **13,5** |  | **összesen** | **13,5** |

A karbantartóknál az átlagbér irodavezető nélkül bruttó 284.208-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 62 478 539 |  | ***Személyi juttatások*** | 62 298 167 |
| - alkalmazottak bére | 54 403 061 |  | - alkalmazottak bére | 52 412 757 |
| - megbízási díjak | 628 218 |  | - megbízási díjak | 628 218 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 7 447 260 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 9 257 192 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 118 232 900 |  | ***Dologi kiadások*** | 32 140 000 |
| - beszerzések | 18 362 500 |  | - beszerzések | 18 260 500 |
| - közüzemi díjak | 490 000 |  | - közüzemi díjak | 1 325 000 |
| - szolgáltatások | 97 985 400 |  | - szolgáltatások | 11 359 500 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 395 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 1 195 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:** | **180 711 439** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:** | **94 438 167** |

A szignifikáns eltérés oka, hogy a közút – és járdakarbantartási szerződést 2021. évben az Önkormányzat saját nevében kötötte, 2022-től kompenzációként kapjuk meg, így a JGK köt szerződést a kivitelezővel.

**2022. évi fő célok, kiemelt feladatok:**

1. A Józsefváros tulajdonában és használatában lévő útszakaszok folyamatos ellenőrzése, az út- és járdahibák feltárása, az úthibákból adódó balesetveszély megszüntetése (kátyúmentesítés). A Karbantartói iroda munkatársai minden évben több mint **50 darab** kátyút javítanak közel **200** **m2**-es út-és járdafelületen, melyhez több mint **25 tonna** (leginkább hengerelhető meleg, ill. minimális mennyiségű hideg) aszfaltot használnak fel. Fentieken túl a még néhány utcában lévő kockakő javítások és a térburkolatok javítását is folyamatosan végezzük.
2. Kiemelt figyelmet fordítunk a közterületeken lévő utcabútorok és parkolásgátló oszlopok javítására, a megrongált eszközök cseréjére.
3. A Józsefváros közterületein lévő hulladékgyűjtő edények karbantartása, javítása, cseréje. Az idei évi célkitűzésünk, további 80 darab hulladékgyűjtő edények beszerzése és kihelyezése a közterületre. (új helyszínekre és a meglévő megrongált, de már javíthatatlan kukák cseréje), melyre 10.000.000 forintot biztosított a tulajdonos a 2022. évi költségvetésben.
4. A játszóterek és azokon található játszóeszközök heti, havi, féléves és éves ellenőrzések végrehajtása a megrongált eszközök javítása, cseréje, a balesetveszély azonnali megszüntetése. A játszóeszközök minősítésének lejárata esetén annak meghosszabbítása. Az idei évben a gyermekbarát önkormányzat programhoz kapcsolódó játszóterek, játszótéri eszközök felújítása, fejlesztése, valamint új eszközök beszerzése. A játszóterek környezetének közterületeinek fejlesztése (kerítések útburkolatok javítása, festése, cseréje).
5. A közterületeken, parkokban, játszótereken, és kutyafuttatókban található ivókutak folyamatos ellenőrzése, javítása, cseréje.
6. Szökőkutak, csobogók tavaszi megnyitása és folyamatos üzemeltetése, karbantartása a hibák javítása. Téliesítés végrehajtása.
7. Tovább folytatjuk a kerületben lévő valamennyi kutyafuttató karbantartását, javítását, eszközök karbantartását, cseréjét, esetlegesen új eszközök (kutyajátékok) kihelyezését.
8. Az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében álló útpályák, járdaszakaszok és hozzátartozó útszegélyek javítási, felújítási munkáihoz kapcsolódóan közbeszerzési eljárás megindítása szükséges. A javítási, felújítási munkálatok költségigénye az előkészítés alatt álló közbeszerzési eljárás becsült értéke alapján kerültek megállapításra. A keretszerződésre az alábbi költségigény került meghatározásra, azzal kalkulálva, hogy a vállalkozói szerződés 2022. április 1-jével kerül megkötésre 3 éves időtartamra.

* 2022-ben: 60.000.000 Ft + ÁFA
* 2023-ban: 80.000.000 Ft + ÁFA
* 2024-ben: 80.000.000 Ft + ÁFA
* 2025-ben: 20.000.000 Ft + ÁFA

1. **Köztisztaság:** A Városüzemeltetési Igazgatóság kiemelt feladata az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő közterületek (terek, parkok, utak és járdák stb.) köztisztasági szempontú fenntartása, a közterületeken illegálisan elhelyezett hulladékok összegyűjtése, elszállítása a JGK Zrt. telephelyére, valamint a közterületeken kihelyezett kb. 830 darab szemétgyűjtő és kutyapiszok gyűjtő edények rendszeres ürítése. Ezen kívül, a téli időszakban az erre az időszakra készített ütemtervünk alapján időjárástól függően eseti jelleggel elvégezzük, ezen közterületek hóeltakarítási, és síkosságmentesítési feladatait is.

Hangsúlyozni kívánjuk azt, hogy a Városüzemeltetési igazgatóság elkötelezett a gondozott városkép fenntartása iránt, és továbbra is az egyik legfontosabb feladatunknak tartjuk a kerületi közterületek köztisztaságának, biztonságának mindenki számára elfogadható szintű teljesítését, az utak, járdák, terek és játszóterek, valamint a kutyafuttatók tisztán tartását és fenntartását.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **feladatok** | **Mennyiség** | **Mérték-egység** | **Szükséges alap munkák** |
| 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 | 830 | db | A hulladékgyűjtő edények ürítése 1-2 naponta |
| illegális hulladék összeszedés |  |  | napi rendszerességgel a közterületre illegálisan kipakolt hulladékok összeszedése |
| játszótér | 15 | db | heti egyszeri alkalommal fertőtlenítés végrehajtása |
| játszóeszköz | 121 | db | heti egyszeri alkalommal fertőtlenítés végrehajtása |
| kutyafuttatók karbantartása | 12 | db | napi takarítás és heti egyszeri fertőtlenítés végrehajtása |

**Bevételek bemutatása:** A Köztisztasági Iroda elkötelezett az illegális hulladékok közterületre való kihelyezésének csökkentésében. Ennek érdekében lehetőséget kell biztosítani a lakosság számára, hogy a felhalmozott hulladékokat ne illegálisan helyezzék el a közterületre. A Közterületi-köztisztasági Iroda a lehetőségeinek függvényében biztosítja a lakosság részére a felhalmozott hulladékok elszállítását. Ettől az intézkedéstől az illegális hulladékok mennyiségének csökkenését várjuk. Továbbá a józsefvárosi közterületeken megrendezésre kerülő rendezvényeken (adventi vásár, sörfesztivál stb.) külön díj ellenében vállaljuk az adott közterület kézi, illetve gépi takarítását, ezzel is megkönnyítve a terület tisztán tartását. Ezen tevékenységekből az igazgatóság bevétele éves szinten mintegy 800.000 Ft körül várható.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| irodavezető, irodavez.-helyettes, telephelyvez. | 3 |  | irodavezető, irodavez.-helyettes, telephelyvez. | 3 |
| csop.vez.takarító, gépjárművez.takarító | 19 |  | csop.vez.takarító, gépjárművez.takarító | 18 |
| közterületi takarító, köztisztasági takarító | 54 |  | közterületi takarító, köztisztasági takarító | 50 |
| köztisztasági karbantartó | 7 |  | köztisztasági karbantartó | 7 |
| városüzemeltetés központra jutó | 1 |  | városüzemeltetés központra jutó | 1 |
| **összesen** | **84** |  | **összesen** | **79** |

A létszámnövekedés oka, hogy 2022-től +5 fő takarítói létszám-emelésről döntött a tulajdonos.

A köztisztasági területen az átlagbér – irodavezető, irodavezető-helyettes, telephelyvezető nélkül – bruttó 258.113-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 360 933 815 |  | ***Személyi juttatások*** | 351 106 679 |
| - alkalmazottak bére | 298 786 996 |  | - alkalmazottak bére | 279 766 075 |
| - megbízási díjak | 19 300 218 |  | - megbízási díjak | 19 588 218 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 42 846 601 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 51 752 386 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 166 038 500 |  | ***Dologi kiadások*** | 134 011 323 |
| - beszerzések | 50 962 500 |  | - beszerzések | 44 382 500 |
| - közüzemi díjak | 10 290 000 |  | - közüzemi díjak | 4 895 000 |
| - szolgáltatások | 90 011 000 |  | - szolgáltatások | 76 758 823 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 14 775 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 7 975 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:** | **526 972 315** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:** | **485 118 002** |

**2022. évi fő célok, kiemelt feladatok:**

1. A józsefvárosi tulajdonú utak, járdák, terek, parkok köztisztasági szempontú fenntartása két műszakban napi rendszerességgel 06.00-tól 14.00-ig, illetve 12.00-től 20.00-ig tartó napszakokban látjuk el. E mellett hétvégén szombaton **10 fő**, vasárnap **15 fős** létszámmal a frekventált közterületeken történő, ismétlődő takarításokról is gondoskodunk. A fenti kiemelt feladatok hatékony elvégzése érdekében a Józsefvárosi Önkormányzat a 2022.évi költségvetésében 1+4 fővel megemeli a Köztisztasági iroda létszámát, melynek hatására a frekventált és a külső városrészeken növelni tudjuk az ismétlődő takarítások számát. A leírtakon felül, a folyamatos és hatékony közterületi kézi takarítást végző emberi erőforrás biztosításán túl, a közterületek hatékonyabb takarítása a korábbi évekhez hasonlóan az önjáró takarítógépek üzemeltetésével valósul meg. Az idei évre az Önkormányzat biztosítja egy új takarítógép beszerzését adapterekkel együtt, illetve a már meglévő takarítógéphez egy új nagynyomású mosó adaptert is, mindösszesen 41.000.000 forint értékben. A takarítógép működéséhez szükséges létszámkeret szintén rendelkezésre áll az idei költségvetésben, mellyel biztosítani tudjuk a gép két műszakban történő működését. A takarítógépek napi lebontású útvonaltervét a lakosság is nyomon tudja követni, tekintettel arra, hogy az útvonalterv a JGK Zrt. honlapján megtalálható a <http://jgk.hu/207-lakossagi-tajekoztatok> menüpont alatt.
2. A közterületek tisztán tartása érdekében az idei évben az út- és járdaszakaszokon és az utcabútorokon található „graffitik” hatékony eltávolítása érdekében 1 db meleg vizes nagynyomású berendezés beszerzését tervezzük, mellyel sokkal hatékonyabban tudjuk eltávolítani az említett graffitiket. A berendezés várható költsége 2.000.000 forint.
3. A közterületek azon belül a díszburkolatok tisztán tartása érdekében az idei évben a burkolat hatékonyabb tisztítása érdekében 1 db meleg vizes nagynyomású berendezés beszerzését tervezzük, mellyel sokkal hatékonyabban tudjuk eltávolítani a térkőre rakódott szennyeződéseket. A berendezés várható költsége 3.000.000 forint.
4. A közterületeink tisztán tartásának elősegítése érdekében továbbra is 5 db mobil toalett kihelyezésére kerül sor, melyet a lakosság díjmentesen tud használni.
5. Az alapfeladataink ellátása mellett, 2022-ben is kiemelt célkitűzésként kerül meghatározásra a járványveszély miatti folyamatos takarítás és fertőtlenítés. A tisztításban továbbra is egy olyan speciális környezetbarát bio folyadékot alkalmazunk, amit a burkolt felületre fújva lebontja az állati és emberi eredetű szennyeződések maradványait, illetve semlegesíti az azt kísérő kellemetlen szaghatásokat.
6. A játszóterek és kutyafuttatók heti szintű fertőtlenítése.
7. 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 3-5000 db tű összeszedését jelenti.
8. Kiemelt célként fogalmaztuk meg az elöregedett gépjárművek elektromos teherautóra történő cseréjét, melyet a költségvetésben (38.000.000 Ft) biztosított az önkormányzat. A gépjárművek közbeszerzését követően kerülnek a Városüzemeltetési igazgatóság telephelyére.
9. Az elektromos gépjárművek töltésére szükséges a Dankó utcai telephelyre egy kétállásos töltőállomás beszerzése is 2.500.000 forint értékben. Ennek fedezete is biztosításra került a 2022. évi költségvetésben.
10. **Kerületőrség:** A kerületőrség rendeltetése, hogy a **Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát, anyagi javait, ügyfeleit - a szolgálati utasítás végrehajtásával – megvédje, a működés zavartalanságát biztosítsa, a rendkívüli események bekövetkezésekor pedig a helyszín biztosítását és az előirt feladatok végrehajtását megvalósítsa. A kerületőrök első és legfontosabb feladata, hogy **személyes jelenlétével** akadályozza meg a jogsértéseket és a bűncselekményeket ezáltal is fokozza a lakosság biztonságérzetét.

**Létszám és költség adatok**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. engedélyezett létszám** |  |  | **2021. engedélyezett létszám** |  |
| munkakör | létszám |  | munkakör | létszám |
| irodavezető | 1 |  | irodavezető | 1 |
| kerületőr - térgondnok | 31 |  | kerületőr - térgondnok | 31 |
| térgondnok | 5 |  | térgondnok | 5 |
| városüzemeltetés központra jutó | 1 |  | városüzemeltetés központra jutó | 1 |
| **összesen** | **38** |  | **összesen** | **38** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| kerületőr - térgondnok Objektumvédelmi csoport | 10 |  | kerületőr - térgondnok Objektumvédelmi csoport | 10 |
|  |  |  |  |  |
| **mindösszesen** | **48** |  | **mindösszesen** | **48** |

A Objektumvédelmi csoport költségei nem a városüzemeltetési területen kerülnek elszámolásra, hanem azon a területen, ahol dolgoznak (Teleki téri piac, Őr u., Losonci u.)

A kerületőrség bérköltség átlaga irodavezető nélkül: bruttó 256.935-Ft/hó.

**Kompenzáció:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022. terv** |  |  | **2021. terv** |  |
| **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |  | **MŰKÖDÉSI KIADÁSOK** | Ft |
| ***Személyi juttatások*** | 154 431 807 |  | ***Személyi juttatások*** | 137 438 308 |
| - alkalmazottak bére | 128 247 917 |  | - alkalmazottak bére | 110 983 644 |
| - megbízási díjak | 7 828 218 |  | - megbízási díjak | 6 028 218 |
| - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 18 355 672 |  | - munkaadót terhelő járulékok és szoc.ho.adó | 20 426 446 |
|  |  |  |  |  |
| ***Dologi kiadások*** | 6 712 500 |  | ***Dologi kiadások*** | 7 420 000 |
| - beszerzések | 3 561 500 |  | - beszerzések | 4 292 500 |
| - közüzemi díjak | 290 000 |  | - közüzemi díjak | 295 000 |
| - szolgáltatások | 2 406 000 |  | - szolgáltatások | 2 477 500 |
| - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 455 000 |  | - adók, befizetések, értékcsökkenési leírás | 355 000 |
| **KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:** | **161 144 307** |  | **KIADÁSOK ÖSSZESEN BRUTTÓ:** | **144 858 308** |

A magasabb összegű eltérés oka az, hogy a 2022. évi garantált bérminimum emelkedése jelentősebb mértékben érintette a kerületőrök bérét, megnövelve ezzel a bérköltségek szintjét.

**2022. évi fő célok, kiemelt feladatok:**

1. A Városüzemeltetési igazgatóság egyéb irodáival együttműködve biztosítja a lakosság számára az őrzött tereken és parkokban, valamint a játszótereken a megfelelő pihenés lehetőségét, hogy akár a padokon leülve élvezhessék a tér adta lehetőségeket.
2. A kerületőrség a 24/12 órás állandó jelenléttel biztosítják a terek környezetében élők biztonságát ezzel is fokozzák a biztonságérzetüket.
3. 24 órás időszakban az alábbi tereken látnak el szolgálatot: Teleki tér, FiDo tér, Kálvária tér, Horváth Mihály tér, Mátyás tér, Golgota tér, illetve a Losonci téri játszótéren.
4. 12 órás időszakban egy járőrszolgálat 2 fővel lát el visszatérő ellenőrzéseket az alábbi tereken: Gutenberg tér, Lőrinc pap tér, Mikszáth tér, Brunszvik Júlia tér, Leonardo köz játszótér, Német utcai játszótér, Tolnai Lajos utcai pihenőpark és az Aurora utcai Nagy ho-ho-ho- horgász játszótér, a Molnár Ferenc téren és a Fűvészkert játszótér.

* Az alapfeladatai ellátása mellett az alábbiakat is végrehajtják:
* téli időszakban az állandóan őrzött tereken a síkosság mentesítés;
* Kutyapiszok összeszedéséhez szükséges műanyag zacskók kihelyezése a kutyafuttatókba, valamint szükség esetén annak osztása azon lakosok részére, akik „véletlenül” otthon felejtették a kutyapiszok gyűjtő zacskójukat,
* állandóan őrzött tereken a darabos szemét összeszedése
* kertészeti munkákban való közreműködés (fűnyírás, öntözés stb.)

1. játszóterek és kutyafuttatók napi szintű ellenőrzése.

**5A. Kerületőrség Objektumvédelmi csoport:** 2020.04.30-án létrehozásra került a kerületőrség állományán belül az „Objektumvédelmi csoport”. A csoport tevékenysége az Új Teleki téri piac őrzése, valamint a Vagyongazdálkodási Igazgatóság és a Gazdasági Igazgatóság ügyfélszolgálati helységeiben (Őr utca, Tavaszmező utca, Losonci utca) időszakosan (ügyfélfogadási időben) őrszolgálati feladatok ellátása.

A Teleki téri piac őrzésvédelmi feladatait 1 fővel 24 órában a nappali őrzési feladatokat pedig 2 fővel hajtjuk végre.

**2022. évi fő célok, kiemelt feladatok:**

1. Az Objektumvédelmi Csoport a feladatait változó munkarendben hajtja végre, tekintettel arra, hogy valamennyi őrzendő terület más és más időbeosztás alapján kerül meghatározásra, mely igazodik az őrzendő objektum ügyfélfogadási és nyitvatartási idejéhez.
2. 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, különös tekintettel a járványügyi helyzetben előforduló speciális szabályokra.

Budapest, 2022. február 11.

Kovács Ottó

az igazgatóság elnöke