

ÜZLETI TERV

2025.

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-043003

Adószám: 12099461-2-42

Készült: Budapest, 2025. március 12-én



Dr. Jankura Tamás
vezérigazgató

Tartalom

I.	ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	3
1.	Az üzleti terv célja.....	3
2.	A vállalkozás azonosító adatai.....	3
3.	A Tulajdonos megnevezése és adatai	3
4.	A részvénytársaság alapítási ideje, jellege, működési köre	3
5.	Vállalkozás egyéb adatai	3
II.	TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE, JOGI, SZERZŐDÉSES KÖRNYEZETE	4
III.	SZERVEZETI FELÉPÍTÉS.....	5
IV.	PREMISSZÁK, ELŐZMÉNYEK.....	6
V.	HATÉKONYSÁGNÖVELŐ, ILLETVE KÖLTSÉGCSÖKKENTŐ INTÉZKEDÉSEK	8
1.	Szervezeti átalakítás	8
2.	Költségek csökkentése	8
3.	Tervezett informatikai fejlesztések, digitalizáció	9
VI.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	9
VII.	2025. ÉVI EREDMÉNYTERV	11
1.	Bevételek.....	11
2.	Ráfordítások	12
VIII.	KÖZSZOLGÁLTATÁSI TEVÉKENYSÉG.....	16
1.	Városüzemeltetés	16
1.1.	Városüzemeltetési Osztály.....	16
1.2.	Kerületgondnoksági csoport és közfoglalkoztatási program, valamint a Városüzemeltetési Osztály egyéb saját erőforrással ellátott feladatai.....	33
2.	Karbantartás/üzemeltetés	35
2.1.	Műszaki Osztály.....	35
2.2.	Ingatlanhasznosítási Osztály.....	51
2.3.	Bérbeadás és Közüzem csoport	54
3.	Jogi és iratkezelési Osztály	54
IX.	MEGVALÓSÍTÁSI KERETSZERZŐDÉS.....	56
X.	EGYÉB, SAJÁT TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA	57
	MELLÉKLETEK.....	59
1.	sz. melléklet: Eredménykimutatás.....	59
2.	sz. melléklet: Önkormányzati költségvetés	60
3.	sz. melléklet: Közzolgáltatási és támogatási keretösszegek.....	61

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

1. Az üzleti terv célja

A jelen üzleti terv célja a Társaság által végzett tevékenységekből elérhető tervezett eredmények bemutatása, a feladatai ellátásához szükséges források vizsgálata.

2. A vállalkozás azonosító adatai

A vállalkozás neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közzszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A vállalkozás rövidneve:	Zuglói Zrt.
Székhelye:	1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.
Adószáma:	12099461-2-42
Cégjegyzékszám:	01-10-043003
KSH száma:	12099461 6832 114 01

3. A Tulajdonos megnevezése és adatai

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányada	Befektetett összeg
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata	100%	660 769 eFt

4. A részvénytársaság alapítási ideje, jellege, működési köre

Társaság 1996. január 1-jén alakult, társasági formája Zártkörű Részvénytársaság. Jellege szerint jelenleg Városgazdálkodási, Közzszolgáltatási tevékenységet folytató vállalkozás.

5. Vállalkozás egyéb adatai

Tervezett foglalkoztatotti létszám közfoglalkoztatottak nélkül:	195 fő
Felügyelő Bizottság tagjainak száma:	6 fő
Számlavezető bankok adatai:	
MBH Bank Zrt	10102093-05220703-00000005

Elérhetőségek

Levelezési cím:	1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.
Telefon	06-1-469-8100

A jelen üzleti terv adatai bizalmasak, az üzleti év zárásáig a Ptk. szerint üzleti titkot képez, azokat nyilvánosság elé tárni csak a tulajdonos engedélyével lehet.

II. TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE, JOGI, SZERZŐDÉSES KÖRNYEZETE

A jelen üzleti terv elsődleges célja a Társaság jelenlegi vagyoni, pénzügyi, piaci helyzetének és a tárgyév várható fejlődési tendenciáinak bemutatása.

A Zuglói Zrt. alapításának célja, hogy a tulajdonos Önkormányzat részére önkormányzati hatáskörbe utalt kötelező és önként vállalt feladatokat végezzen, ezzel segítve az Önkormányzat munkáját.

A Zuglói Zrt. alapvetően két féle szerződés alapján látja el a fő tevékenységét. Ezek a szerződéseken keresztül biztosított a feladatok elvégzéséhez szükséges pénzügyi fedezet is.

- **közszolgáltatási szerződés:** a szerződés tartalmazza a tulajdonos Önkormányzat által a Társaság részére meghatározott közszolgáltatási feladatokat, melynek pénzügyi finanszírozása két elkülönített módon történik: szolgáltatási ellentételezéssel, illetve működési támogatással
- **megvalósítási keretszerződés:** beruházási, felhalmozási feladatok ellátása, melyek esetében külön-külön eseti szerződések megkötésére kerül sor egy-egy adott konkrét feladatra, ezen szerződések tartalmazzák a kapcsolódó többletforrásokat is. Az Önkormányzat elfogadott költségvetésében ezen feladatokra elkülönítetten biztosít pénzügyi fedezetet.

Társaság elsősorban önkormányzati feladatokat lát el. Saját tevékenysége 2016.06.01-től a tulajdonos Önkormányzat, Képviselő-testületének döntése alapján, a saját tulajdonú ingatlanai bérbeadásán túl, kibővült a leánycégétől átvett társasház-kezelői tevékenységgel.

Főbb tevékenységi körök:

- 68.32 Ingatlankezelés (főtevékenység)
- 68.10 Saját tulajdonú ingatlanok adásvétele
- 68.20 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés
- 81.10 Építményüzemeltetés
- 81.30 Zöldterület-kezelés

Ennek keretében a Zrt. az alábbi főtevékenységeket végzi:

- Az önkormányzati tulajdonú nem lakás célját szolgáló helyiségekre vonatkozóan a bérbeadói kötelezettségek és nyilvántartási feladatok ellátása.
- A bérbe adott, nem lakás célját szolgáló helyiségek bérleti díjainak beszedése, behajtása.
- Önkormányzati tulajdonú nem lakás célját szolgáló helyiségek elidegenítésének bonyolítása, előkészítése.
- Lakás és nem lakás célját szolgáló, önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében bérleményellenőrzési, valamint a nem lakáscélú ingatlanok esetében követeléskezelési feladatok ellátása.
- Önkormányzati tulajdonú albetétek közös képvisellete.
- Az önkormányzati tulajdonú épületek, lakások, nem lakáscélú ingatlanok, közterületek, teljes és részleges felújításának bonyolítása eseti megbízás esetén.
- Az önkormányzati tulajdonú épületek, lakások, nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése, karbantartása.
- A kerületi részben önálló intézmények műszaki kezelési feladatának ellátása.
- A kerületi részben önálló intézmények felújítási munkáinak bonyolítása eseti megbízás esetén.
- Társasházak panel-program és egyéb pályázattal kapcsolatos munkák bonyolítása.
- Városüzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátása.
- Közfoglalkoztatás lebonyolítása.
- Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása.
- Társasházak kezelése, közös képviselő ellátása.

A Zuglói Zrt. a Közzolgáltatási szerződésben le nem fedett tevékenységei (pl.: felújítások, beruházások bonyolítása) ellátására külön megbízási eseti szerződést köt/kötött a tulajdonos Önkormányzattal, melynek feltétel rendszerét, a SZERZ_ZVK/57-1/2020. keretszerződés adja.

A piac működtetésével, üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat jelenleg a Zuglói Zrt. 100%-os tulajdonában álló **Zuglói Piacüzemeltetési és Községi tér Kft.** végzi.

Kerület Zugló Képviselő-testülete a 2020. február 27-én keletkezett 123-103/2020 számú előterjesztés alapján a Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt-t kérte fel a **Zugló Információs és Médiaszoport Kft-t** alapításra, amelyet Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata, print és online platformokon kommunikációs, tartalom-előállítási és publikálási feladatok elvégzésével, valamint médiaszolgáltatásokkal, közvélemény-kutatásokkal kapcsolatos feladatokkal bíz meg.

Társaság honlapján és a zuglói médiában rendszeresen megjelennek a társaság hirdetményei, felhívásai (pl.: üres, kiadó, eladó helyiségek).

III. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

A Zuglói Zrt. - mint jogi személy - ügyvezetését, a Ptk-ban meghatározott jogokat és kötelezettségeket a Vezérigazgató gyakorolja. A Vezérigazgató a Zuglói Zrt. törvényes működéséért felelős vezetője. A Vezérigazgató felett a munkáltatói jogokat az Alapító gyakorolja a Zuglói Zrt. Alapszabályában és a Részvényes által elfogadott Javadalmazási szabályzatban, valamint a Vezérigazgató munkaszerződésében rögzítettek szerint. A Vezérigazgató feladatkörébe és döntési jogkörébe tartoznak mindazok az ügyek, amelyeket az Alapszabály nem sorol a Részvényes kizárólagos hatáskörébe.

A munkaszervezet élén a vezérigazgató áll, aki a munkaszervezetet, illetve a belső szervezeti egységek munkáját a közvetlenül alárendeltségébe tartozó igazgatókon, titkárságán, és tanácsadói keresztül irányítja, illetve vezeti.

Az önálló szervezeti egységet vezető igazgatók, osztályvezetők, csoportvezetők a szervezeti egységre vonatkozó belső szabályzatok, eljárás rendek, belső utasítások, illetve munkaköri leírásukban foglaltaknak megfelelően gyakorolják hatásköreiket, illetve jogaikat.

Az Mt. 208. § (1) bekezdés hatálya alá tartozó vezető a vezérigazgató, aki ellátja az alatta elhelyezkedő szervezeti egységek feletti irányítási feladatokat. Az Mt. szerint vezető beosztású munkavállalónak nem minősített munkavállalók beosztott munkavállalóknak minősülnek, akik a rendelkezésükre álló döntés-előkészítő adatok és információk ismeretében döntenek mindazon kérdésben, amelyeket jogszabályok, belső szabályzatok, munkaköri leírások a hatáskörükbe utalnak, illetve az őt alkalmazó szervezeti egység hatékony működéséhez szükséges.

Az önálló szervezeti egység vezetők (vezérigazgató-helyettes, igazgatók, osztályvezetők, csoportvezetők) felelősek az irányításuk, illetve vezetésük alá tartozó szervezeti egység tevékenységének megszervezéséért, a munkafeltételek és az eredményes munkavégzéshez szükséges tájékoztatás biztosításáért, a szervezeti egység feladatkörébe tartozó feladatok ellátásának jogszerűségéért, szakmai színvonaláért, az előírt határidők betartásáért, a szervezeti egység rendeltetésszerű működtetéséért, a kiosztott feladatok teljesítéséért, illetve azok végrehajtásának ellenőrzéséért.

A Zuglói Zrt. valamennyi munkavállalója részére mind munkajogi, mind szakmai kérdésekben kötelező a közvetlen vezetőkön, vagy az aktuális munkával kapcsolatosan megbízott vezetőkön keresztüli ügyintézési út betartása és betarttatása. A vezető beosztású munkavállalók indokolt esetben

közvetlen utasítás kiadásával is élhetnek a nem közvetlen irányításuk alá tartozó munkavállalók felé. A beosztott munkavállaló a kapott utasítás tartalmáról haladéktalanul, vagy akadályoztatása esetén az akadályoztatás elhárulását követően köteles a közvetlen vezetőjét tájékoztatni.

A Vezérigazgató közvetlen irányítása alá tartozik:

- belső ellenőr,
- vezérigazgatói közvetlen munkatársak (tanácsadók),
- vezérigazgatói titkárság vezető,
- vezérigazgatói asszisztens
- vezérigazgató-helyettes,
- igazgatók (kivéve a vezérigazgató-helyettes alá közvetlenül rendelt koordinációs igazgató)

A vezetés elkötelezett híve az átlátható működés biztosításának. Vezérelveink: egyszerűsítés, racionalizálás, rugalmasság, hatékonyság növelés.

A Társaság képviselőjére a vezérigazgató önállóan jogosult.

A Társaságnál **6 tagú** – a részvényes által választott – **Felügyelő Bizottság működik.**

IV. PREMISSZÁK, ELŐZMÉNYEK

A Társaság 2024. november 27-ével elkészítette az Önkormányzat 2025-ös költségvetéséhez a Társaság költségvetési igényét.

Az Önkormányzat 2025-ös költségvetésében, 2025. február 27-én elfogadásra kerültek a Zuglói Zrt. közszolgáltatási szerződéshez kapcsolódó ellentételezési és működési támogatás összegei.

Az Önkormányzati költségvetés készítése során a működési támogatás meghatározásakor figyelembevételre kerültek a 2024. évi áthúzódó hatások (lakáskezelés- és helyiség-gazdálkodás, városüzemeltetés, közfoglalkoztatás, a még el nem számolt túlköltségek rendezése), illetve az Önkormányzat által meghatározott többlet feladatok, így a zöldfelületkezelés beszerzése, gépekkel való felszerelése, Adventhez kapcsolódó és idegen területhez kapcsolódó közterület takarítási feladatok. Az Önkormányzati vagyonleltárának elkészítésével összefüggésben nem szerepelt ráfordítás a számokban.

A KT által jóváhagyott keretszámok a támogatás tekintetében a 2024-es bázisszámmal számol, ami **az eredeti előterjesztéshez képest 617.279.000 Ft-tal csökkentésre került.** A jelen üzleti terv ezen csökkentett keretösszeget tartalmazza.

A költségvetési keretek között megtalálhatóak azon feladatok és az azokhoz kapcsolódó keretösszegek is, melyeket részben a Társaság végez el az Önkormányzat részére a **megvalósítási keretszerződés** keretében. Az ezekhez kapcsolódó egyedi szerződések megkötése folyamatosan történik, de ezen szerződések pontos éves nagyságrendje nem ismert, ezzel kapcsolatban a terv csak egy becsült összeget tartalmaz. Továbbá az előző évről is vannak áthúzódó feladatok, melyek tényleges megvalósítása 2025-ben történik csak meg.

Előző évhez képesti többletfeladatok, melyek költségeit, ráfordításait a **terv tartalmazza:**

- zöldfelületkezelés beszerzéséhez szükséges járművek, gépek beszerzése, ezek üzemeltetéséhez kapcsolódó költségek, ráfordítások
- gyorsszolgálat és éjszakai üzemzavar elhárítási csoport felállítása lakásokhoz, intézményekhez, egyéb kerületi szervezetekhez kapcsolódóan
- önálló ingatlanfejlesztési feladatok alapjainak lefektetése saját tulajdonú ingatlanokon (Róna u. 111., Erzsébet királyné útja 124.), építési telek vásárlás

Az önkormányzati feladatok ellátásához szükséges költségek és ráfordítások, melyeket jelen **terv számszerűsítve nem tartalmaz:**

- lakások közüzemi ügyeinek intézése
- kerületi vagyonleltár készítése (humán erőforrás, eszközök)

További támogatási igény, melyeket a Zrt. önerőből nem tud megvalósítani:

- Telephely fejlesztés
A jelenlegi telephely (Limanova tér 25.), a létszámbővítés miatt mind infrastruktúrában, mind kialakításban szűkös lehet, ennek fejlesztésére az egyes tevékenységek beszerzése miatt válhat szükségessé. A teljes társasházkezelő osztály terveink szerint a korábban felújított, ám berendezés nélküli szárnyba költözik, az irattár teljesen átalakul, melyhez konténerek vásárlását tartjuk a legmegfelelőbbnek. Az új gépek berendezések tárolására, napi karbantartására épületfejlesztés látszik megfelelően, ami praktikus garázst, vagy fedett beállót jelent. Ezen kívül a már korábban is tervezett tételek a következők:
 - o udvari víz főnyomócső cseréje
 - o szennyvíz gerinccsatorna cseréje
 - o udvar útburkolatának aszfaltozásának munkái
 - o III. épület palatetőjének cseréje/javítása
 - o V. épület felújítás: lépcsőház felújítás; nyílászáró cserék
- Új telephely kialakítás
A Tengerszem utca és Kacsóh Pongrác út által közre zárt terület Szuglói körvasút sori végénél (Király dombtól a vasútig) jelenleg is részben átmeneti tárolásra van kialakítva egy kisebb közre zárt területen. Itt a jelenlegi hulladékgazdálkodási szabályoknak megfelelő, éven belüli tárolásra és kezelésre alkalmas, részben komposztálási kapacitást kiépítve, körülzárt telephelyet szeretnénk kialakítani, melyet haszonkölcsönbe vennénk a tulajdonostól. Ehhez támogatás, és döntés szükséges. A kialakítással a terület rendezése meg tud valósulni, az illegális szeméttlerakás megszűnik.
- Ingatlanfejlesztés megindítása
A Társaság már 2023-ban tervezte a Gizella úti telek értékesítését, illetve az ebből származó bevétel beruházásokra történő felhasználását, de a tulajdonosi igény változásával inkább hasonló értékű, de kisebb értékű ingatlanok cseréjét irányozzuk elő későbbi fejlesztésekhez a tulajdonossal. A fejlesztések külső forrás bevonását teszik majd szükségessé, amihez tulajdonosi döntés, és garancianyújtás válhat szükségessé, azonban önkormányzattól külön forrással ennél a tevékenységnél nem számolunk. Évek múltával a vagyonkezelő társaság a fejlesztések megvalósításával a szomszéd kerületekhez hasonlóan új lakásokat és helyiségeket lenne képes teremteni.
- Pétervárad u. 11-17. alatti központi irodaépület kapcsán tervezett fejlesztések:
 - o fűtési hálózat négy részre bontása (szakaszolás és hőmennyiség mérők beépítése)
 - o erősáramú és gyengeáramú rendszerek felújítása
 - o Pétervárad-Limanova adatátvitel felújítása
 - o pincei csővezetékek azbesztszigetelés cseréje
 - o homlokzati nyílászárók cseréje (64 db)
 - o belső kert átépítés
 - o tűzivíz hálózat felújítása
 - o tűzlépcső építése tervezéssel

V. HATÉKONYSÁGNÖVELŐ, ILLETVE KÖLTSÉGCSÖKKENTŐ INTÉZKEDÉSEK

1. Szervezeti átalakítás

A „nagy-zöld” és „nagy-út” szerződés kifutása és megszűnése lehetőséget adott egy teljesen új stratégia és struktúra kidolgozására, melynek érdekében a belső folyamatokat és a vállalat felépítését racionalizálni kell. Az év során jelentős saját fizikai állomány bővüléssel számolunk, és ezzel párhuzamosan az adminisztrációt is átcsoportosítjuk, egyes területeken csökkentjük is. A könyvelés beszerzése, és kötelező közszolgáltatások és egyéb feladatok éles elválasztása okán új gazdasági igazgatóság felállítása szükséges, ami a korábbi igazgatói poszt visszaállítását jelenti. Ettől a tulajdonos felé történő kimutatások pontosságának javulását, és a könyvelés/számlázás felgyorsulását várjuk. A műszaki igazgatóság felállításától, a műszak (karbantartás), a zöldfelület kezelés és a fejlesztési terület jobb összehangolását és a szinergiák jobb kihasználását várjuk. A belső erőforrások jobb kihasználásával a külső alvállalkozók számát is csökkentjük. A jogi és beszerzési igazgatóság felállításával a beszerzéseket központosítjuk, amivel az egyes területeken lévő anomáliák eltűnnek. Számítunk arra, hogy a lakások kezelése és a hátralékkezelése egy kézben a korábbi gyakorlatnak megfelelően a vállalatnál kap helyet, és ezzel párhuzamosan a hivatalnál az igazgatási és döntési funkciók maradnak csak, ezért az igazgatóság ennek kezelésére is felkészült lesz. Az ingatlanhasznosítási terület újjáépítésétől a helyiség kiadások felgyorsítását várjuk, első feladatuk a feltételrendszer kidolgozása, és a döntéshozók elé juttatása lesz. A bérleményellenőrzés átszervezésével a korábbi gyakorlattól pozitív irányba fogunk tudni eltérni, a törvényi kötelezettségünknek eleget fogunk tudni tenni. A vállalkozási tevékenységeink működtetése, mint a társasházkezelés, valamint a leányvállalatokkal történő együttműködés a vállalatunk háttértámogatásával közös területet kap önálló igazgatóságként.

Valamennyi szervezeti egység feladata, hogy a saját működési folyamatát felülvizsgálja annak érdekében, hogy hol tudnának egyszerűsíteni, gyorsítani.

Létszám

A területek létszámát, illetve létszámgényét a HR terület folyamatosan nyomon követi, illetve vizsgálja. Ehhez kapcsolódóan a Társaság számára szükséges tovább vizsgálni azt, hogy bizonyos feladatokat saját vagy külső vállalkozók igénybevételével gazdaságosabb-e. A Társaság vezetésének nem célja, hogy a kiszervezésekkel csökkentse a létszámot, miközben ezzel az összköltségeket növelje. Egyes esetekben ennek fordítottja történhet, így költség átrendeződés mellett nőhet a létszám és így a bérköltség is, de ezzel párhuzamosan az igénybe vett vagy a közvetített szolgáltatások értéke csökken.

2. Költségek csökkentése

A Társaság folyamatosan vizsgálja a költségcsökkentési lehetőségeket is, így pl. adott eszközöket béreljen vagy megvásároljon. Az energia költségek csökkentése kiemelt cél, ennek érdekében a már korábban meghozott intézkedéseket folytatjuk. Környezetvédelmi és gazdasági szempontból is igyekszik a papírköltségét csökkenteni, a már használatban lévő DMSOne rendszert az igazgatóságokon kötelező egykapus kommunikációként fogjuk használni. A könyvelő és létesítménynyilvántartó programjainkat a hivatallal közösen fogjuk kialakítani, ami nem csak tovább csökkenti a papírfelhasználásunkat és az ezzel összefüggő adminisztrációs terheinket, hanem a transzparenciát is növeli a tulajdonos irányába. Felülvizsgáljuk és kifuttatjuk egyes kapott havidíjas szolgáltatásainkat, a sürgősségeket, vagy amiket saját erőforrással is el tudunk végezni, felmondjuk.

Közüzemi intézkedések

A közüzemi díjak emelkedése mellett a legnagyobb gondot a nem fizető ügyfelek szolgáltatásainak ki- és bekapcsolása, illetve az ezzel párhuzamosan jelentkező díj okozza a tulajdonosnak. Az idei évben a szolgáltatók kommunikációs csatornáinak javítását próbáljuk megcélózni, a feleslegesen elvégzett munkák és feleslegesen teljesített díjak helyett.

A Pétervárad 11-17. irodaépület vonatkozásában a Műszaki osztály elindította az épület fűtési hálózatának áttekintését. Ennek során felmérték, hogy 4 fűtési körre lehet bontani a jelenlegi 1 körös rendszert. Ez által külön lehetne fűteni az irodaépületben a pénteken, szombaton és vasárnap is üzemelő részeket (zömében rendezvények, konferenciák, esküvők stb.), továbbá az épületen belül biztosítani lehetne a Kormányhivatal működéséhez az ő területük külön fűtését.

Mindezeket túl – amennyiben rendelkezésre állna a megfelelő pénzügyi forrás - tervezzük elvégezni a körönként hőmennyiség mérők felszerelését, amellyel mind a három szerződő partner felé lehetne a számlákat elkészíteni az általuk használt tényleges hőmennyiség alapján. (Ezekhez a meglévő üzemeltetési szerződés felülvizsgálata is szükséges).

Limanova tér 25.

A Zuglói Zrt. Limanova tér 25. szám alatti telephelyén kapott helyet a Zrt. Műszaki Igazgatóság 3 osztálya, a Műszaki Osztály raktárai és bérloí, és ezek miatt folyamatos üzemeltetés van. A telephely energiaköltségek racionalizálására nagy gondot fordítunk évek óta. A bérloí visszajelzések miatt a díjelosztási rendszer felülvizsgálata és kijavítása szükséges.

Folytatni szükséges a telephelyen a 3” betáp víz csőszakasz és a szennyvízcső cseréjét.

3. Tervezett informatikai fejlesztések, digitalizáció

A mai kor munkavégzésének egyik alappillére a megfelelő informatikai háttér biztosítása, amely nélkül ma már lehetetlen a korszerű, hatékony irodai munkavégzés. A Zuglói Zrt. adminisztratív tevékenységeinek szervezésénél az elsődleges cél a papírmentes iroda irányelveinek való fokozatos megfelelés. Ennek megvalósításához a használt programrendszerek kiterjesztése, bővítése és fejlesztése elengedhetetlen lépés. Befejezéséhez közeledik a QR kóddal alapján a bérleti igény jelző alkalmazás fejlesztése, mely segítségével a kiadandó ingatlanokon lévő kóddal a bérbevételi folyamat egy mobiltelefonról is indítható lesz. Bevezetését idén tervezzük a II. félévben, ha a feltételrendszert a tulajdonos rendeletekkel is elfogadta. A tulajdonossal közös könyvelési, követeléskezelési és létesítménygazdálkodási szoftver indítását 2026-ban tervezzük ehhez az idei évben a felkészülést el kell indítani május 1. napjáig. A korábban már beszerzett, de eddig nem használt „I LOVE ZUGLÓ” alkalmazás szélesebb körben való bevezetését tervezzük, ami a hibabejelentő rendszer működtetése mellett a közterületi munkák igazolását is fényképek feltöltésével végzi. A felálló igazgatóságok egymás közötti kommunikációját az év végére kizárólag a DMSOne rendszeren keresztül, egykapus rendszerben fogjuk végezni, csökkentve ezzel a papírmunkát és a félreértések lehetőségét. A levelező rendszerünk jelenleg google alapú, fontoljuk a MS rendszer visszahozatalát, erre költségkalkulációt készítünk.

Szükséges lenne és tervszerű legalább egy Storage (háttértároló) cseréje, mivel elavult és a tárhely is megtelt. Továbbá a Zuglói Zrt. weblapjának megújítása - újra felépítése is időszerű lenne, mert jelenleg nem frissíthető, ezáltal nem biztonságos.

VI. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

Minden vállalkozás működtetése során különféle kockázatokkal kell számolni, amelyekre érdemes előre felkészülni, vagy megelőzni a bekövetkezésüket.

A Társaság alapfeladata az Önkormányzattal megkötött közszolgáltatási szerződésben vállalt feladatok ellátása. A feladatok ellátására az Önkormányzat minden évben a saját költségvetési keretéből biztosít pénzügyi forrást. Az üzleti terv mindig az adott tárgyévra vonatkozó előirányzat figyelembevételével készül, illetve a Társaság ennek figyelembevételével vállal csak kötelezettségeket.

A Társaság alapvető működtetéséhez kapcsolódik a közszolgáltatási szerződésben szereplő támogatás, amely szintén az Önkormányzat éves költségvetésében szerepel, és a Társaság az elfogadott támogatási összeg figyelembevételével igyekszik kialakítani a működési költségeit.

A megvalósítási keretszerződéshez kapcsolódó eseti szerződésekben rögzített feladatokhoz is az Önkormányzat biztosítja a pénzügyi forrásokat.

Tekintettel arra, hogy a társaság bevételeinek és ráfordításainak döntő része az Önkormányzathoz kapcsolódik, a Társaság számára biztosítottak a bevételek és pénzügyi források.

Az Önkormányzattal történő pénzügyi elszámolások és azok pénzügyi rendezése megítélésünk szerint alacsony kockázatot jelent a Társaság számára.

Kockázati tényezőként említjük meg, hogy a 2025. évre meghatározott keretösszeg lényegesen kevesebb a Társaság által jelzett összegnél, melyek negatívan befolyásolhatják a feladatok ellátását.

A költségvetési igény Zrt. általi meghatározását követően (2024. november) több, jelentős költséggel járó feladatot kapott a Társaság (pl. zöldfelület karbantartási és közterület takarítási feladatok idegen ingatlanon), vagy a „Budapest Főváros Közgyűlésének 48/1994. (VIII. 1.) sz. önkormányzati rendelete a főváros köztisztaságáról” tulajdonosok általi be nem tartásából adódó tételek, melyek képviselői, vagy kabinettől származó igényként már többlet forrást igényelnek.

Szintén finanszírozási kockázatot jelent az olyan munkák ez évben történő elszámolása és lezárása, amiket még 2024-ben rendelt az előző kabinet, és a megkötött szerződéseknél túlköltséget jelent.

Kockázatok kezelése

Tűzkár, vízkár, egyéb elemi kár, betörés, egyéb biztosítási kategória:

- A fenti kockázati tényezők megelőzésére a cég teljes körű biztosítással rendelkezik, mely magában foglalja a felelősségbiztosítást is. A biztosítás segítségével a felsorolt események bár nem kerülhetők el, de a kárveszély viselés terhe csökkenthető, illetve minimalizálható.
- A dolgozók szükség szerint tűz- és munkavédelmi oktatásban részesülnek.

A munkabérek, így a minimálbér növekedése jelentős költségnövekedést okoz. A Társaságnál egyes szervezeti egységekben tapasztalható fluktuáció működési kockázatot jelent. A munkavállalók folyamatos cserélődése során folyamatos betanulási idő szükséges, így sok esetben az önálló munkavégzés, illetve munkahatékonyság csökken. A piaci bérektől elmaradó bérszínvonal nehezíti a munkavállalók pótlását.

A társasházkezelés területén a piaci verseny növekedése tapasztalható, de megindult egy tisztulási folyamat is a szakmai kritériumok kötelezővé tétele miatt. A költségek növekedése miatt szükséges a díjak jelentősebb növelése, melynek eredményeképpen kockázatot jelent a társaság számára a megbízások számának esetleges csökkenése. Ennek elkerülése érdekében a Társaság igyekszik mindig a lehető legmagasabb színvonalú szolgáltatást nyújtani, illetve a költségeit alacsonyan tartani. Megfelelő béremeléssel a munkát jobban bíró, kollégák felvételére koncentrálunk.

Az üzleti terv a korábbi formához és struktúrához illeszkedően mutatja be az egyes T-kódokhoz tartozó költségvetési igényeket, a várhatóan áprilisban felálló új szervezet működéséhez üzleti terv korrekció készül, ami már az új struktúrához igazítja a feladatokat és költségeit. A párhuzamosságok megszüntetése miatt több státusz áthelyezését és feladatátadást tervezünk 2025-ben.

VII. 2025. ÉVI EREDMÉNYTERV

Az elkészült eredményterv a csatolt 1. sz. mellékletben található.

1. Bevételek

Társaság **nettó árbevétele** alapvetően a tulajdonos Önkormányzattól származik, míg kisebb részt az egyéb tevékenységeiből: társasházkezelés, ingatlan bérbeadás, illetve eseti megrendelések díjai.

Az Önkormányzattal kötött két féle szerződés alapján az árbevétel:

- a közszolgáltatási szerződés:
az árbevétel megegyezik az Önkormányzat költségvetésében szereplő keretösszeggel,
- megvalósítási keretszerződés:
a megvalósítási keretszerződéshez kapcsolódó bevételek nagysága előre nem ismert a Társaság számára, ennek alapján egy becsült összeg szerepel a tervben
a tárgyévi új eseti megállapodások mellett számolni kell a korábbi évről áthúzódó feladatokhoz kapcsolódó keretösszegekkel is

Egyéb bevételek között szerepel a közszolgáltatási szerződéshez kapcsolódó tárgyévi működési támogatás összege. Illetve az Önkormányzattól korábban kapott felhalmozási támogatások tárgyévre jutó arányos része.

Az Önkormányzat költségvetésében a támogatási ellentételezésre a **2025. évi előirányzat 1.709.232.000 Ft**, amit a teljesen új működési modell miatt a jelen üzleti terv számaival korrigálni kell majd év közben várhatóan **2.249.044.000 Ft-ra**. Ez a különbség alapvetően a közszolgáltatáshoz kapcsolódó létszámbővítés becsült bérkifizetés növekedéséből adódik, és értelemszerűen a költségvetési rendeletben az előzetes tervhez képest a szolgáltatás jellegű kifizetésekből le fog vonódni.

Felhalmozási támogatás részben tartalmazza a 2024. év végén az Önkormányzat által jóváhagyott azon eszközbeszerzéseket, melyeket a Társaság csak 2025-ben tud beszerezni, illetve a 2025. évi új eszközbeszerzési igényeket is.

A legjelentősebb eszközök:

- 2 db használt önjáró fűnyíró gép
- 3 db használt teherautó parkfenntartási és karbantartási feladatokhoz
- 1 db dobozos elektromos kisteherautó a kutyapiszok gyűjtő csapat technikai felszerelésére
- IT beszerzések, fejlesztések
 - o informatikai háttér fejlesztése - QR kódos rendszer
 - o bérleményellenőri szoftver
 - o számítógépek, telekommunikációs eszközök
- bútorok, gépek, szerszámok

Az egyes tevékenységek beszerzése szükségessé teszi a feladat ellátásához szükséges géppark kialakítását. 2025. évben az alábbi beszerzésekkel számolunk:

Ssz.	Megnevezés	Nettó költség
1.	Agrogép, HONDA GX 690 ágaprító gép	8 100 000 Ft
3.	Önrakodós (KCR-es) jármű - használt	35 000 000 Ft
4.	Platós autó nyitott felépítménnyel (parkfenntartási feladatok)	20 000 000 Ft
6.	Frontkaszálógép 2db	22 362 205 Ft
7.	Nulla fordulósugaras kaszálógép	14 645 669 Ft
8.	Univerzális rakodó	22 047 244 Ft
9.	tolókaros fűnyíró (kézi) - (2 db)	574 803 Ft
10.	Fűkasza (15 db)	5 314 961 Ft
11.	lombfűvő (12 db)	2 674 016 Ft
12.	láncfűrész (3 db)	1 559 055 Ft
13.	magassági ágvágó (2 db)	637 795 Ft
14.	sövényvágó (2 db)	472 441 Ft
15.	önjáró lomb- és kaszálék felszedő (1 db)	27 559 055 Ft
16.	rotációs kapa (2 db)	582 677 Ft
17.	teherautó (4 db)	22 047 244 Ft
18.	öntözőszivattyú (1 db)	125 984 Ft
19.	gyepszellőztető (1 db)	240 157 Ft
20.	Kézi szerszámok (lapát, gerebje, metszőolló, stb.)	2 000 000 Ft
21.	gödörfúró	2 500 000 Ft
22.	permetező - teherautóra szerelhető	12 000 000 Ft
Összesen:		200 443 307 Ft

2. Ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások

A Társaság esetében a legnagyobb költségelem még mindig az eladott (közvetített) szolgáltatások értéke lesz, mely a közszolgáltatási és a megvalósítási keretszerződéshez kapcsolódik. Ezt a következő években újabb feladatok visszaszervezésével (faápolás, növényvédelem, zöldhulladék kezelés, saját és kezelt házak takarítása és gondnoki feladatai, gyorsszolgálat, szakipari javítási feladatok,...stb.) tovább szándékozunk csökkenteni.

A jelentősebb elemek még: az anyagköltségek között az energia/közmű költségek (gáz, villany), de jelentős tételt képviselnek a saját épületek fenntartási anyagköltségei, nyomtatvány és irodaszerek is; az igénybe vett szolgáltatásoknál a számítástechnikai szolgáltatások (IT szoftverek bérleti díjai), épület karbantartás, vagyonvédelmi és egyéb (könyvvizsgáló, jogi, eszközök bérlet) szolgáltatások.

Az egyéb szolgáltatások között jelenik meg a bank és biztosítási költségek, illetve a hatósági díjak.

Üzemeltetés

A Zuglói Zrt. székház a 80-as években épült, így műszaki szempontból nem mondható „A” kategóriás irodaépületnek.

A felmerülő ad-hoc karbantartási feladatok elvégzésén túl nagyon fontos elvégezni a tervezett nagy karbantartásokat is. 2020-2021-ben és 2022 év elején elkezdjük az épület elektromos hálózatának

optimalizálását, valamint az irodai korszerűsítéseket. A 2025-es évben a Zuglói Zrt. továbbra is igyekszik mindent elkövetni annak érdekében, hogy az emelkedő árak mellett a költségeinek növekedését mérsékelje. Ennek fontos eleme a fűtési rendszer szétválasztása és a külön mérhetőség kialakítása, amit idén tervezünk megvalósítani.

Személyi jellegű ráfordítások

A bérek és azok járulékai a közszolgáltatási szerződés (ellentételezés és támogatás), illetve a Társaság saját tevékenységéhez (társasházkezelés) kapcsolódnak, azaz a működési támogatás megbontásánál látható költségeknél magasabb.

A Zrt., valamint a vezérigazgató között hatályos munkaszerződés 3.2. pontja, illetve az érvényes Javadalmazási szabályzat 2.2 pontja alapján a vezérigazgatót az alapbére mellett teljesítménybér is megilleti.

Létszám és bérgazdálkodási

A Zuglói Zrt. az elmúlt években, feladatkörének bővülése miatt jelentős szervezeti változásokat hajtott végre. A szervezeti változások egyrészt összevonásokkal, másrészt új szervezetek létrejöttével valósultak meg. A hatékonyság növelése miatt ennek átfogó felülvizsgálatát és átalakítását folytatjuk. A párhuzamosságokat megszüntetjük, és a legfontosabb átszervezési elem, ahogy ezt már több helyen érintettük, az egyes tevékenységek beszervezésének folyamata.

A Zuglói Zrt. 2025. évi tervezésekor az elmúlt évekhez hasonlóan jelenleg változatlan bruttó összegű cafeteriaival tervez, illetve arra törekedett, hogy megfelelő fedezettel rendelkezzen az év közben várható egyéb bér-, és anyagjellegű kiadásokra is.

A jelenlegi kiélezett munkaerő piaci helyzet miatt, a képzett munkatársak megtartása, illetve az esetleges minőségi cserék lebonyolítása érdekében bér-, illetve jövedelem növekedéssel számolunk az év során. Természetesen minden bérfejlesztés, illetve többlet juttatás megítélése során figyelembe vesszük az egyéni teljesítmények alakulását is. A lehetőségek feltérképezésére tréningeket szervezünk.

Fontos szempontnak tartjuk a munkaerő megtartása és a motiváció növelése érdekében, hogy munkatársaink számára, a feladatokkal összefüggésben, továbbra is biztosítani kívánjuk a továbbképzés és továbbtanulás lehetőségét. Ennek költségeit a tervezéskor figyelembe vettük.

Emberi erőforrás ellátottság

A Zuglói Zrt. 2025. évi bér- és személyi költségeinek tervezésekor továbbra is a több szempontot vettünk figyelembe.

A társaság feladatainak ellátásához szükséges szakemberállomány biztosítása, az energiaválság és az inflációs nyomás miatt kialakult válsághelyzet és ezzel összefüggésben a számunkra kedvezőtlen munkaerőpiaci helyzet kezelése.

A legfontosabb cél továbbra is a feladatok ellátásához szükséges munkaerő költséghatékony biztosítása, amit elsősorban belső átcsoportosítással próbálunk elérni.

Az alacsony bérszínvonal miatt jelentős, 15%-os bérfejlesztéssel számolunk 2025-ben. Jó kiindulásnak tartjuk, hogy jelenleg a Zuglói Zrt.-nél a feladatok ellátásához szükséges munkaerőállomány rendelkezésre áll és bízunk benne, hogy valamennyi kedvezőtlen külső körülmény ellenére ezzel a bérfejlesztéssel sikerül a bér- és személyi jellegű költségeket is a tervezett kereteken belül tartani, ugyanakkor a kapacitást a fenntartás mellett fejleszteni.

Ahhoz, hogy a 2025. évben a bővülő feladatellátáshoz szükséges szakemberállományt biztosítani tudjuk, sőt minőségi javulást tudjunk elérni, egyrészt a kulcspozíciókat betöltő munkatársaink megtartására, másrészt átgondolt szervezeti változtatásokra, illetve a kilépők helyére új, képzett

munkatársak felvételére van szükség, ez további bérköltség növekedést okoz az alaphérfeljesztésen felül.

Több éves tapasztalat, hogy a kilépő munkatársak pótlása még hasonló végzettségű és gyakorlattal rendelkező emberek esetében is csak többletkiadással lehetséges. További költséget jelent az új munkatársak megtalálása, szervezetbe történő beillesztése és betanítása, valamint az így keletkező (a „régii” és „új” munkatársak között kialakuló) bérfeszültség csökkentése.

Továbbra is érvényesítjük azt az elvet, hogy a megüresedő pozíciók pótlása csak akkor történik meg, ha a munkafolyamat egyszerűsítésével, munkakörbővítéssel, illetve munkakörök összevonásával nem lehet a feladatot ellátni.

A létszám és bérgazdálkodással kapcsolatos terveket alapvetően befolyásolja, hogy a Társaság feladatai folyamatosan bővülnek. Az új feladatokhoz kapcsolódó többlettámogatások csak részben tudják a megnövekedett költségeket fedezni, ezért a tényleges létszám és a bérköltség nagyon nehezen tartható a tervekben meghatározott keretek között.

A bérhelyzet javítása érdekében bérrendezést kívánunk alkalmazni. Ezzel egyrészt az inflációs hatásokat kívánjuk ellensúlyozni, másrészt a feladatellátás szempontjából kulcsfontosságú szakembereket kívánjuk megtartani. Ezt a lépést indokolja az is, hogy a Társaságnál érdemi létszámcsökkentést, a hatékonyabb működést és a változó feladatokhoz rugalmasan alkalmazkodni képes szervezet kialakítását magasabban képzett és motivált szakemberek bevonása nélkül nem lehet elképzelni.

Az elmúlt években nem jutott elegendő forrás képzési terveink megvalósítására és csak a kötelező továbbképzéseket tudtuk támogatni. A működés hatékonyságának növeléséhez a jövőben nagyban hozzájárulnának a szervezeti együttműködést támogató tréningek, az ügyfélközpontúság, az eredményorientáció és az együttműködés kompetenciák fejlesztésére irányuló képzések.

Ehhez kapcsolódik, hogy erősíteni kívánjuk a szervezetfejlesztési tevékenységet. Ez az elmúlt évekhez hasonlóan magában foglalná az informatikai fejlesztéseket, melyek megvalósulása esetén nem csak a szervezetek munkájának eredményességét lenne képes javítani, hanem a tulajdonos Önkormányzat felé történő adatszolgáltatást is jelentősen megkönnyítené.

További szervezetfejlesztési cél a Társaság változó feladatstruktúrájához való rugalmas alkalmazkodás. Az előző évekhez hasonlóan, átszervezésekkel, munkaerő átcsoportosítással, a munkafolyamatok áttekintésével és javításával, valamint a munkakörök átalakításával kívánjuk biztosítani a többletfeladatok ellátását anélkül, hogy mindez érdemi létszámnövekedést eredményezne.

Vizsgáljuk annak lehetőségét, hogy a kedvezőtlen bérhelyzet ellensúlyozására milyen egyéb lehetőségeket – juttatási csomagot – tudnánk biztosítani. Továbbra is alkalmazni kívánjuk a különböző alternatív foglalkoztatási módszereket (úgy mint: munkaerő kölcsönzés, nyugdíjasok tovább foglalkoztatása, diákszövetkezetekkel történő együttműködés, részmunkaidős foglalkoztatás stb.).

2025. évre tervezett statisztikai létszám közfoglalkoztatottak nélkül: 195 fő.

Eszközellátottság

A cég tevékenységéből adódóan a Társaság eszközállományát az ingatlanokon felül jellemzően irodai eszközök, azaz bútorok, berendezési tárgyak, számítástechnikai eszközök, valamint az ingatlanok méreteinek, állapotának vagy egyéb jellemzőinek mérésére szolgáló eszközök képezik.

Gépjárművek tekintetében 2023. év végén 9 db teher- és kistehergépkocsi és 8 db személygépkocsi (bérleményellenőrzés, városüzemeltetés, műszaki terület) szolgálta a társaság érdekeit. 2025. év elején

további 4 db kistehergépkocsi került beszerzésre. A személygépjármű kategóriában rendelkezünk 3 db elektromos autóval, amiknek fenntartása költséghatékonyabb, ezekhez kapcsolódóan van telephelyenként (Limanova tér és Pétervárad utca) 2-2 db fali elektromos töltő is. Ezen túlmenően bérleti konstrukcióban 2 db személygépkocsit és haszonkölcsön jogcímen használunk több gépjárművet, melyből 1 db használatát és költségeit megosztva, a 100%-os tulajdonunkban lévő Társasággal, a Zuglói Piacüzemeltetési és Közösségi tér Kft-vel közösen üzemeltetünk, illetve a Budapest Főváros XIV. kerületi Önkormányzatától haszonkölcsönbe vett gépjárművek (2 db) teljes költségét a Zuglói Zrt. finanszírozza.

Továbbá 3 db lassú járművel, takarítógéppel is rendelkezünk.

Folyamatosan felülvizsgáljuk a gépjárműállományunkat és szükség esetén cserét, vagy további fejlesztést fogunk megvalósítani.

VIII. KÖZSZOLGÁLTATÁSI TEVÉKENYSÉG

1. Városüzemeltetés
1.1. Városüzemeltetési Osztály

2025. évi előirányzat: 1 196 975 000 Ft (bruttó)
2024. évi előirányzat és 2025. évi igény: 2 060 000 000 Ft (bruttó)

2025. év költségvetési igény			
T-kód	MEGNEVEZÉS	2025. évi terv NETTÓ (2025.02.21.) - saját erőforrás és külsős vállalkozók igénybevétele esetén	2025. évi terv BRUTTÓ (2025.02.21.) - saját erőforrás és külsős vállalkozók igénybevétele esetén
14	VÁROSÜZEMELTETÉS	935 500 000 Ft	1 196 975 000 Ft
1401	Parkfenntartás	341 000 000 Ft	439 420 000 Ft
140101	zöldfelület fenntartás	85 000 000 Ft	107 950 000 Ft
140102	növényvédelem	10 400 000 Ft	13 208 000 Ft
140103	park-karbantartás	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft
140104	fasorok fenntartása	100 000 000 Ft	127 000 000 Ft
140105	közterületi sportpályák fenntartása	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft
140106	játszótér fenntartás	58 000 000 Ft	73 660 000 Ft
1351	Intézményi játszótér fenntartás - homokfertőtlenítés, homokpótlás	10 000 000 Ft	19 050 000 Ft
140107	kataszterrel kapcsolatos feladatok	0 Ft	0 Ft
140303	közterületi szemétszállítás	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft
140305	kutyaürülék eltávolítás	0 Ft	0 Ft
140320	közterületi járdatarakítás	0 Ft	0 Ft
140315	közterületi különleges műtárgyak (szobor takarítás)	0 Ft	0 Ft
140316	közterületi illemhelyek fenntartása (Bosnyák téri WC, Pillagó park)	500 000 Ft	635 000 Ft
140321	Virágtartók fenntartása	0 Ft	0 Ft
140319	közterületi graffiti mentesítés	100 000 Ft	127 000 Ft
140110	parksétányok burkolatának javítása	0 Ft	0 Ft
110235	zöldfelület fenntartás	9 000 000 Ft	11 430 000 Ft
120235	zöldfelület fenntartás	9 000 000 Ft	11 430 000 Ft
1335	intézmények fa	12 000 000 Ft	15 240 000 Ft
1402	Út-és árdafenntartás	500 000 000 Ft	635 000 000 Ft
140201	utcabútorok, tartozékok fenntartása	2 000 000 Ft	2 540 000 Ft
140202	járdák javítása, fenntart.	200 000 000 Ft	254 000 000 Ft
140203	földutak karbantartása	3 000 000 Ft	3 810 000 Ft
140204	burkolt úthálózat fenntartása	270 000 000 Ft	342 900 000 Ft
140205	makadám utak fenntartása	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft
140308	szikkasztórendszerek fenntartása	20 000 000 Ft	25 400 000 Ft
1403	Városgazdálkodás	94 500 000 Ft	122 555 000 Ft
140301	igazgatási, közbeszerzési díjak	500 000 Ft	635 000 Ft
140302	egyéb szakértői tevékenység	3 500 000 Ft	4 445 000 Ft
140304	közterületi órák fenntartása	100 000 Ft	127 000 Ft
140108	közkutak fenntartása	300 000 Ft	381 000 Ft
140306	plakátok, hirdetőberendezések fenntartása	100 000 Ft	127 000 Ft
140307	közterületi veszélyes hulladékok elszállítása	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft
140309	szikkasztórendszer monitoring	8 000 000 Ft	10 160 000 Ft
140208	kölekedésbiztonság és téli feladatok	4 000 000 Ft	5 080 000 Ft
140310	utcanévtábla, tiltótábla telepítés	6 000 000 Ft	7 620 000 Ft
140311	parkfenntartással kapcs. Vízdíjak	8 000 000 Ft	10 160 000 Ft
140312	szókókutak villamos energia kiadása	7 000 000 Ft	8 890 000 Ft
140314	játszóterek szabványossági ellenőrzése	5 000 000 Ft	6 350 000 Ft
140319	parkolóhelyek üzemeltetése	0 Ft	0 Ft
	Adventtel kapcsolatos feladatok	28 000 000 Ft	35 560 000 Ft
140318	Virágzó Zugló	10 000 000 Ft	12 700 000 Ft
1348	Intézményi játszótérek szabványossági ellenőrzése	10 000 000 Ft	15 240 000 Ft

KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS

KERETÉBEN VÉGZETT VÁROSÜZEMELTETÉSI FELADATOK A KÉPVISELŐ-TESTÜLET KORÁBBI DÖNTÉSEI ÉS HATÁSA

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 463/2020 (IX.17.) számú önk-i határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában levő nemzeti vagyon részét képező zöldterületek, zöldfelületek fenntartási, valamint közterületi köztisztasági feladatainak elvégzésével kapcsolatos munkákra az anyagi fedezetet nettó 960.000.000 Ft/év összegben biztosítja a 2021., 2022. évi költségvetésekben. Budapest főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 463/2020 (IX.17.) számú önk-i határozatával a 2021. 01. 19-én kötött keretszerződések 2023. és 2024. évekre történő meghosszabbításához hozzájárult. 2021. 01. 19-én kötött keretszerződés 2024. augusztusban lezárásra került. A zöldfelület fenntartási feladatok ellátása ezután szakterületenként külön-külön vállalkozóval kötött szerződésekkel, vagy saját erőforrással történt. A költségek számításánál az utóbbiak csökkentett költséggel szerepelnek. A tervet bázis értéken készítettük. Saját erőforrással történő feladatellátás okán, a létszám,- és eszközállomány bővítésére működési támogatásra átcsoportosítani összegekkel számoltunk. Az eszközigény a Parkfenntartási feladatok, valamint a 1.2. Kerületgondnoksági csoport és közfoglalkoztatási program részeknél került feltüntetésre.

A parkfenntartási feladatok vonatkozásában a 2025. évi költségvetési tervhez viszonyítva mínusz nettó 114 millió Ft kerettel kellett számolni. A 2025. évi költségvetési tervezésnél azonban figyelembe kellett venni az új, Városüzemeltetési Osztályhoz kerülő intézményi zöldterület fenntartási és játszóeszköz üzemeltetési költségekkel (Itt nettó 27 millió Ft összegű feladatellátási igénnyel számoltunk.)

Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 619/2020. (XII.21.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában és kezelésében lévő úthálózat és járdahálózat fenntartásával kapcsolatos munkákra az anyagi fedezetet nettó 500.000.000.- Ft/év összegben biztosítja a 2021., 2022. évi költségvetésekben. A Zuglói Zrt. 2023. 04. 18-án kelt egyoldalú nyilatkozatával a meglévő tárgyi keretmegállapodást 24 hónappal (2025. 04. 26. napjáig) meghosszabbította.

A következő évek forrásairól még nincsen információnk, így a bázis évként a 2024. évi tervadatokkal terveztük. A 2025. évi költségvetési tervben a 2024. évi előirányzatokkal számoltunk.

A keretszerződés 2025. 04. 26-vel lejár, így 2025-ben új közbeszerzési eljárást kell a Zuglói Zrt-nek e tárgyban lefolytatnia.

A FELADATOK KÖLTSÉGSZÁMÍTÁSA részben tapasztalati alapon, részben költségbecslés (tervezői vagy saját) alapon történt. A számszaki adatok nettó összegben értendők.

PARKFENNTARTÁSI FELADATOK

T: 140101: Zöldfelület-fenntartás

A zöldfelületfenntartás több munkatípusból áll, ezekről bekezdésenként adunk leírást és költségbecslést. A parkfenntartási feladatokat 10 részterületre oszthatjuk.

1. PÁZSITTAKARÍTÁS

Február végén, március elején zajló munkafolyamat, mely során a maradék lomb, a télen összegyűlt szemét és egyéb hulladék összegyűjtése történik. Ezzel a munkafolyamattal részben rendezettebbé válnak a zöldterületek, részben az első kaszálási körre is felkészítjük a területeket. Jelenleg ezt a munkát a Zuglói Zrt. saját munkavállalóival tervezzük végeztetni.

Szükséges összeg: munkabér – működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva.

2. KASZÁLÁS

A parkok területét évente 3-5 alkalommal kaszáltattuk a korábbi években. A kaszálás gépi (könnyen hozzáférhető területek) és kézi (nehezen hozzáférhető helyek, szegélyek) módon történik. A kaszálást a kaszálék összegyűjtése és elszállítása követi. A parkoló autók védelmére ponyvás takarást alkalmaznak. Amennyiben munkavégzés közben ennek ellenére károkozás történik, a felelősség a vállalkozót terhelte. Egy kaszási kör költsége 2024-ben kb. nettó 50 000 000 Ft volt. Így az egész évre vetítve átlagos költség: kb. nettó 150 000 000 - 180 000 000 Ft körül alakult. A kiemelt, öntözött parkok kaszálása gyakrabban (vegetációs időben) kéthetente történt. Ennek költsége kb. nettó 20 000 000 - 25 000 000 Ft. Jelenleg ezt a munkát a Zuglói Zrt. saját munkavállalóival tervezzük végeztetni.

Szükséges összeg: munkabér – működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva.

3. LOMBGYŰJTÉS

A parkokban lehullott lomb összegyűjtésének és elszállításának időpontja időjárásfüggő, általában november folyamán kezdődik és átnyúlik a következő év elejére. A munka során a vállalkozók lombseprővel összegyűjtik zöldterületekről és a zöldterületek burkolatairól a lombot és egyéb hulladékokat (kisebb leszakadt gallyak, kisebb lakossági zöld- és egyéb hulladék. A lomb összegyűjtése és a lerakóhelyre szállítása, amennyiben minden területen egy alkalommal történik takarítás kb. nettó 60 000 000 Ft költségű volt 2023-ban és előtte. Jelenleg ezt a munkát a Zuglói Zrt. saját munkavállalóival tervezzük végeztetni.

Szükséges összeg: munkabér – működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva.

4. EGYNYÁRI ÉS KÉTNYÁRI VIRÁGOK HAGYMÁS DÍSZNÖVÉNYEK

Zugló parkjaiban jelenleg több, mint 1200 m² virágágy található, melyekbe nyáron egyényári növényeket, ősszel kétnyári és hagymás dísznövényeket ültettünk. Az ágyások alapvető gondozását a kapálás és az öntözés jelenti. Ezek a növények rendkívül vízigényesek, vegetációs időben minden másnap öntözni szükséges, ezért az egyényári ágyak fenntartása a legnagyobb fajlagos költségű. Az ültetést csakis beszerzés útján, vállalkozó által lehet megvalósítani. A növények (beszerzési, ültetési) költsége kb. nettó 20 000 000 Ft volt 2023-ban, de csak azért ennyi, mert fél évvel az ültetés előtt a termesztőknél le lett kötve a szükséges mennyiség (melyet egy tervezés előzött meg), azaz egy-egy szép virágágy megvalósításához előre kell gondolkodni. A virágágyak gondozása, fenntartás is kb. nettó 20 000 000 Ft-ot jelent, de azt a munkát sajáterő is el tudja végezni (az eszközpark, anyagköltség és munkabérek biztosítása mellett). Költségcsökkentés okán, a feladatot redukálni kellett. Tavasszal az ágyások egy részébe tervezünk egyényári növényeket ültetni. Az egyényári növények beszerzésére 5.000.000 Ft-ot szánunk.

Szükséges összeg: 5.000.000, - Ft
(anyagköltség, részleges külső erőforrás bevonás).

5. FAÁPOLÁS

Zugló parkjaiban lévő fák ápolása (gallyazás, visszavágás, ifjítás, sarjazás) és a facsemeték ültetése nem valósítható meg saját munkaerővel. A 2023-as év alapján a faápolási munkák 70 000 000 Ft-ot tettek ki, melybe kb. 100 db facsemete ültetése is beletartozott. A parkokban évente érdemes kb. 80-100 db facsemete ültetésével számolni, ahhoz, hogy a jelenlegi állapotot fenn tudjuk tartani (balesetveszélyes és kiszáradt fák kivágásának pótlása). Sok fa rossz állapotú, amennyi pénzügyi keret erre fennáll, az mind jól felhasználható. A fák kezelése nagyon fontos feladat és hosszútávú eredményeket jelent. A csökkentett keret miatt a parkfák ültetése fenntartási keretből nem megvalósítható (vagy csak nagyon kevés darabszámmal). Ezen lakossági igényeket, illetve a fapótlási kötelezettségeket a képviselői faültetésekkel egyben kívánjuk megvalósítani.

Szükséges összeg: 80.000.000, - Ft

6. CSERJÉK, ÉVELŐK, DÍSZFÜVEK

Zugló parkjaiban sok cserje van, melyek részben a parkfelújítások keretében, részben a lakosság kérése által kerültek kiültetésre. A cserjéket kapálni, metszeni, öntözni szükséges. Ebbe a körbe sorolhatók az házak előkertjeiben lévő cserjék is, amely területek önkormányzati park besorolásúak. A cserjék gondozása és ültetése 2023-ban 80 000 000 Ft költségű volt. A cserjék gondozása saját munkaerővel is megoldható, de az ültetéseket beszerzések útján kellene megvalósítani. Az ültetés költsége a kívánt mennyiségtől függ, de ahhoz, hogy a meglévő ágyások időnkénti pótlását és némi új ültetést megvalósíthassunk min. 10 000 000 Ft-ot kellene biztosítani. Amennyiben a Zrt saját munkavállalói végzik a cserjeápolási munkát, a költségeket a keletkező hulladék elszállítása (MOHU) jelenti.

Költségcsökkentés okán, a feladatot kénytelenek leszünk elhagyni, azaz cserjeültetést 2025-ben nem tervezünk.

A fejlesztési javaslatok során felmerülő ültetések vonatkozásában eseti megállapodás szerinti feladatellátással számolunk.

7. HÓTAKARÍTÁS ÉS SÍKOSSÁGMENTESÍTÉS

A vállalkozóval megvalósított munka egy hóesés esetén több, mint kb. nettó 3 000 000 Ft. Terveink szerint a Zrt saját munkavállalói végzik a hótakarítási munkát, a költségeket a humánerőforrás bérköltsége (mely az egyéb feladatoktól történő átcsoportosítás okán itt nem számolandó, kivéve a munkaszüneti időszakban végzett munkák esetében), a szerszámgéni, az útszóró anyag költsége jelentik. Vállalkozó esetén, egy alkalomnál nettó 3 000 000 Ft volt. Jelenleg ezt a munkát is a Zuglói Zrt. saját munkavállalóival tervezzük végeztetni.

Szükséges összeg a működési támogatásban kerül elszámolásra.

8. JÁTSZÓTEREK TAKARÍTÁSA

Zuglóban 46 db kisebb/nagyobb, nyitott/zárt játszótér található, melyeket a vállalkozó a tavaszi, nyári és őszi időszakban havonta két alkalommal, a téli időszakban havonta egy alkalommal takarított. Takarítás során a mulcs/gyöngy kavics burkolatokból kapával távolította el a gyomokat, a gumiburkolatot és egyéb felületeket seprővel takarította fel. A homokozóból kiszórt homokot összeseperte és elszállította, a homokozóban lévő homokot ásóval felfrissítette. A takarítás során a játszótéren lévő szórt szemetet (zsebkendő, pelenka, élelmiszerek csomagolóanyaga, csikk, üvegtörmelék) is összegyűjtötte. A munka költsége 2023-ban kb. nettó 47 500 000 Ft volt. Jelenleg és terveink szerint a továbbiakban is a munkát a Zuglói Zrt. saját munkavállalói végzik, így a költségeket a munkabér, illetve a keletkező hulladék elszállítása (MOHU) jelenti.

Szükséges összeg munkabér – működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva

9. SZEMÉTFÜJTÉS PARKI HULLADÉKGYŰJTŐKBŐL

A parkokban több, mint 1000 db hulladékgyűjtő és kb. 70 db csikktartó van, melyekből a szerződéses vállalkozó 2023. folyamán hetente kétszer, a forgalmasabb területeken hetente háromszor gyűjtötte össze a hulladékot. A munkafolyamatba beletartozott a szórt szemét összegyűjtése is. Forgalmas területnek számítottak a játszóterek és környéke, az üzletek, iskolák, népszerűbb sétányok. A költsége 2023-ban kb. nettó 218 500 000 Ft volt. 2024. augusztusától és a továbbiakban terveink szerint a munkát a Zuglói Zrt. saját munkavállalói végzik hetente egy alkalommal, így a költségeket a munkabér, szállítás (MOHU) jelenti.

Szükséges összeg: munkabér – működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva

10. SÖVÉNYNYÍRÁS

A lakótelepek sövényeit tavasszal és ősszel meg kell nyírni a rendezett környezet és a járdákon való közlekedés biztosítása végett. A két forduló költsége 2023-ban kb. nettó 12 500 000 Ft költségű volt. Amennyiben a Zrt saját munkavállalói végzik a munkát, a költségeket a szerszámgéni és a keletkező hulladék elszállítása (MOHU) jelenti. Jelenleg ezt a munkát a Zuglói Zrt. saját munkavállalóival tervezzük végeztetni.

Szükséges összeg: munkabér – működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: nettó 85.000.000, - Ft (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

Feladat	Saját erő esetén Ft/év (nettó)	Megjegyzés
Pázsittakarítás	0	saját erő esetén eszközbeszerzés szükséges, lsd külön tábla, szállítás veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva
Kaszálás	0	saját erő esetén eszközbeszerzés szükséges, lsd külön tábla, szállítás veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva
Lombgyűjtés	0	szállítás veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva
Egynyári és kétnyári virágok, hagymások, dísznövények	5 000 000	növénybeszerzés, ültetést saját erő végzi
Faápolás	80 000 000	nem tudja saját erő végezni
Cserjék, évelők, díszfűvek	0	Költségcsökkentés okán, a feladatot kénytelenek leszünk elhagyni
Hótakarítás és síkosságmentesítés	0	

Játszóterek takarítása	0	szállítás veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva
Szemétgyűjtés parki hulladékgyűjtőkből	0	szállítás veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva
Sövénynyírás	0	saját erő esetén eszközbeszerzés szükséges, lsd külön tábla, szállítás veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva
Összesen	85 000 000	

T: 140102: Növényvédelem – Kiegészülő feladat

A növényvédelem előirányzatból a növényvédelmi előírásoknak megfelelően végeztetjük a közterületi fák (sorfák és parkfák) valamint cserjék növénykártevők elleni permetezési munkáit, továbbá az allergiát okozó gyomnövények közterületi irtását.

Minden évben elvégezzük a területben található arra érzékeny fák, főként pedig a platánfák kora tavaszi tisztító-lemosó jellegű permetezését. Ez a permetezés az áttelelő rovarokat pusztítja el sikeresen.

Évente három alkalommal (május, augusztus és szeptember környékén) kerül sor a vadgesztenyefák aknázómoly elleni, valamint minimum két alkalommal (május és szeptember környékén) a platánfák csipkés poloska elleni szükséges permetezési munkáira.

Továbbá kora tavasztól késő őszi folyamatosan érkeznek a lakossági bejelentések a fertőzött fákról, amelyeket elsősorban a levéltetű, valamint az amerikai lepkekabóca károsít. Ezen kártevők ellen használjuk sikeresen a szívó-rágó permetezést.

A feladat 2025-ben kiegészül az intézményi fák és cserjék növénykártevők elleni permetezési munkáival.

A növényvédelem keretén belül az allergiát okozó gyomnövények, elsősorban a parlagfű irtására továbbra is külön figyelmet kell fordítani. Ez számlakénti kisedéssel is, legtöbbször azonban növényvédelmi kaszálás formájában valósul meg.

A kaszálási munkák esetében saját erőforrás bevonásáról született döntés, az allergiát okozó gyomnövények eseti kaszálása is végezhető saját erőforrás bevonásával, a kaszáláshoz alkalmazandó eszközállománnyal, külön forrásigénye nincs.

Szintén minden évben többször előforduló, a növényvédelmi keretbe tartozó feladat a darázs-fészkek eltávolítása, valamint a méhek áttelepítése.

A Parkfenntartási feladatok keretösszegének csökkentése a növényvédelmi keret csökkenését is eredményezi, míg a feladat növekedik az intézményi növényzet növényvédelmével. A fentiek a tervezett permetezések darabszámának csökkenését eredményezhetik a 2025-ös évben.

Kötelező feladat, melynek elmaradása esetén a tulajdonos Önkormányzatot bírsággal sújthatják.

Szükséges összeg: nettó 10.400.000,- Ft (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

Amennyiben a kaszálási munkák esetében saját erőforrásos feladatellátás történik, úgy az allergiát okozó gyomnövények eseti kaszálása is elvégezhető a kaszáláshoz alkalmazandó eszközállománnyal, külön forrásigénye nincs.

T: 140103: Park-karbantartás

A parkkarbantartási feladatokat 5 részterületre oszthatjuk, ezekről bekezdésenként adunk leírást és költségbecslést, ha szükséges több változatban.

1. SZÖKŐKÚT, VÍZJÁTÉK

A Bosnyák téren lévő vízjáték és az Örs vezér téren lévő szökőkút üzemtetése speciális feladat, a Zuglói Zrt. saját munkavállalói nem tudják elvégezni. A két látványosság nyitása, zárása, szükséges ellenőrzése, tisztítása évi kb. nettó 3 000 000 Ft költségű. Amennyiben meghibásodás történik, az további költséget jelent, erre számítva további kb. nettó 3 000 000 Ft-ot érdemes elkülöníteni erre a területre.

Szükséges összeg vállalkozó esetén: nettó 6.000.000, - Ft.

Nem tudja elvégezni saját erő.

2. VIZES KARBANTARTÁS

A területben lévő vízhálózat karbantartását jelenleg a Zuglói Zrt. saját munkavállalójuk végzik (Műszaki Osztály állományában). A munka a 280 db vízakna, az 50 ivókút, 8 helyszínen lévő automata öntözőrendszer javítását, karbantartását nyitását, zárását, valamint a csőtörések és egyéb meghibásodások javítását jelenti.

A munka saját erővel történő végzése esetén az anyagbeszerzés és az esetleges helyreállítások költségével számoltunk.

Szükséges összeg: nettó 1.500.000, - Ft

3. UTCABÚTOROK

Padok, székek, kukák karbantartása, kihelyezése tartozik ehhez a területhez. Jelenleg ezt a munkát a Zuglói Zrt saját erőforrással (Műszaki Osztály állományával) látja el, ami ebben az időszakban a Kerületi Főmérnökség által beszerzett kukák és padok kihelyezését, és a legszükségesebb padjavításokat jelentik (eltört paddeszkák cseréje, lefestések). A költségek a kihelyezési igényektől függenek. A munka saját erővel történő végzése esetén az anyagbeszerzés költségével számoltunk.

Szükséges összeg: nettó 1.000.000, - Ft

4. BURKOLATOK JAVÍTÁSA

A gyökérfelnyomódások és egyéb tényezők okozta lapkő- és térkőhibák javítása tartozik ide. Ezen feladatot jelenleg a Zuglói Zrt. Műszaki Osztálya látja el. függenek A munka saját erővel történő végzése esetén az anyagbeszerzés költségével számoltunk.

Szükséges összeg: nettó 1.000.000, - Ft

5. KAPUK, KERÍTÉSEK

A játszótér, sportpálya és egyéb parki kapuk, kerítések, esetleg korlátok kihelyezése, javítása, festése tartozik ide. Ezen feladatot jelenleg a Zuglói Zrt. saját erőforrással (műszaki osztályos és vizes karbantartó munkavállalóval) látja el. A munka saját erővel történő végzése esetén az anyagbeszerzés költségével számoltunk.

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

Kötelező feladat, melynek hiánya esetén a tulajdonos Önkormányzatot komoly anyagi, személyi felelősség terhelhet.

Szükséges összeg: nettó 10.000.000, - Ft (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

Feladat	Saját erő esetén Ft/év (nettó)	Megjegyzés
Szökőkút, vízijáték	6 000 000	nem tudja saját erőforrás végezni
Vizes karbantartás	1 500 000	saját erőforrás esetén anyagbeszerzés, helyreállítási munkálatok költsége
Utcabútorok	1 000 000	saját erő esetén anyagbeszerzés (pad, kuka, lécz, stb) költsége
Burkolatok javítása	1 500 000	saját erő esetén anyagbeszerzés költsége
Kapuk, kerítések	500 000	saját erő esetén anyagbeszerzés költsége
Összesen	10 000 000	

T: 140104: Utcai fasorok fenntartása

Gondoskodni kell a kb. 33.000 db kerületi tulajdonú utcai sorfa fenntartásáról, a szükséges faápolási (gallyazás, visszavágás, ifjítás, sarjeltávolítás, gyökérmetszés, odúkezelés), fakivágási és fapótlási munkák elvégzéséről.

A tulajdonos önkormányzat feladata és felelőssége az elöregedett, élet- és balesetveszélyt okozó fák megfelelő karbantartása, szükség esetén kivágása, és lehetőség szerinti pótlása.

Az utcai fasorokban a gyalogos és gépkocsi közlekedés miatt kiemelt jelentőségű az őrzelvénygallyazás. Az utak mellett biztosítani kell a jelzőlámpákra, jelzőtáblákra való megfelelő rálátást. Baleset- és vagyonvédelmi szempontok miatt különösen fontos a fasori fák száraz ágainak eltávolítása, a lombkorona által veszélyeztetett légvezetékknél pedig elsődleges szempont a vezeték szabaddá tétele.

A szélsőséges időjárási viszonyok, erős viharok következtében jelentős kármentesítési, helyreállítási és utógondozási (gallyazási-, ifjítási) munkák jelentkezhetnek, melyek a keretösszezből ellátható feladatok mennyiségét csökkentik.

Lakossági kérések alapján, valamint a kiszáradt fák pótlásaként kb. 200 db szabványos minőségű utcai sorfa telepítési igényével lehet számolni, de a tervezett költségkeretből nem, vagy csak korlátozott mértékben lesz lehetőség faültetésre.

Kötelező feladat, melynek jogszabályi kötelezettsége szerint az összes faegyedet évente egy alkalommal minimum gallyaztatni szükséges, mely a tervezett fenntartási és nyilvántartási feladatokkal szabályozható.

Szükséges összeg: **nettó 100.000.000 Ft** (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

T: 140105: Sportpályák eseti karbantartása

A 16 nyilvántartott közterületi sportpályán a rendszeres használat, valamint a szándékos rongálások miatt szükséges a pályák kerítésének, utcabútorainak, burkolatának, valamint sportszereinek javítása, karbantartása, pótlása, balesetveszély elhárítása. Jelen tervezésnél a 2024. évi bázisértékkel számoltunk.

A karbantartási, javítási feladatok túlnyomó része (pld.: zárjavítás, zárcsere, kerítés javítás, kerítés festés, sportszerek javítása stb.) saját erőforrással végezhető, melynek költsége a működési támogatás keretét terheli.

A nagyobb felszerelési tárgyak szükség szerinti cseréje, pótlása (pld.:kosárpálánk, focikapu, stb.) egyedi beszerzés keretében bonyolítandó, amire nettó 2.000.000 Ft-ot anyagköltségként terveztünk.

Kötelező feladat, melynek hiánya esetén a tulajdonos Önkormányzatot komoly anyagi, személyi felelősség terhelhet.

Szükséges összeg: **nettó 2.000.000 Ft** (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

T:140106: Játszószerek eseti, valamint havi rendszerességű karbantartása– Kiegészülő feladat

A játszótéri eszközök biztonságosságáról szóló 78/2003.(XI.27.) GKM rendelet 2004. február 1-jén lépett hatályba. E szerint a játszótéri eszközt annak tulajdonosa a szabvány előírásai szerint köteles üzemeltetni, karbantartani.

Ennek figyelembevételével minden közterületen levő játszótéri eszköz állandó, folyamatos ellenőrzése, karbantartása, szükség esetén (használatból adódó elhasználódás, vagy szándékos rongálás) javítása és pótlása elengedhetetlenül szükséges.

A játszószerek karbantartása előirányzatból végeztetjük a kerületben található 46 db közterületi játszótér 341 db játszótéri eszközének, valamint 2 db kültéri fitness park 13 db felnőtt fitnesseszközének szabványok szerinti rendszeres szemrevételezéses ellenőrzési, karbantartási, valamint hibajavítási munkáit.

A feladat 2025-ben kiegészül 39 intézmény 707 db játszóeszközének karbantartási, valamint hibajavítási munkáival.

A rendszeres karbantartáson felül ebből a költségvetési keretből kell finanszírozni a rongálás és a játszószerek öregedése miatt fellépő hibák javítását. Sok játszótér még a 2000-es évek elején épült és több játszóeszköz szintén az építés óta áll a helyszínen. Ezen játszóeszközök gyakoribb karbantartást igényelnek, sok esetben már cserére is szorulnak.

Szintén szükséges az ütéscsillapító felületek (kéregzúzalék, homok, gumiburkolat) folyamatos pótlása, ami a játszószerek szabványosságának alapfeltétele. Az ütéscsillapító burkolatok cseréje vagy javítása a későbbi balesetveszély elkerülése érdekében igen nagy költségigényű munkálatok.

A keretösszeg csökkentése okán a kötelező feladatellátás nehezen biztosítható a szükség esetén előforduló játszóeszköz csere, vagy pótlás, vagy fejlesztés jelen keretből nem megvalósítható! Javasoljuk a pótlások, cserék, fejlesztések végrehajtására beruházási, fejlesztési külön költséghely és keretösszeg biztosítását. Erre a beruházási és fejlesztési feladatok között javaslattal is éltünk.

Kötelező feladat, melynek hiánya esetén a tulajdonos Önkormányzatot komoly anyagi, személyi felelősség terhelhet.

Szükséges összeg: **nettó 58.000.000 Ft** (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

T: 1351: Intézményi homokozók fertőtlenítése, karbantartása, javítása, homokcserék – Új feladat

2025-ben az intézményi homokozók és ugrógyűrűk fenntartása a Városüzemeltetési osztály feladatai közé kerül.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 10.000.000 Ft** (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

T: 140107: Kataszteri felmérés

A korábbi években elkészült a kerületi útkataszteri nyilvántartás. Felmérésre és rögzítésre kerültek a kerületi tulajdonú és fenntartású közterületen található létesítmények, fák és egyéb objektumok. Az adatok rögzítését 2025. évtől Info Garden Kft. által üzemeltetett Info Garden programmal saját munkatársaink látják el.

Kötelező feladat, ennek hiányában tervszerű fenntartási, üzemeltetési feladatok nem végezhetőek.
Szükséges összeg: **0,- Ft**

T: 140303: Veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása

A közterületen illegálisan lerakott lakossági szemét, őszi és tavaszi zöldhulladék, építési törmelék, lomtalanításból visszamaradt hulladék év közbeni elszállíttatásáról folyamatosan gondoskodni kell. A közterületen szétszórt vegyes (kommunális) hulladék, a hajléktalanok által hátrahagyott lom hulladék, valamint a saját munkavállalók (utcai takarító brigádok) által a parkokban és közterületen összetakarított úttisztításból származó hulladék elszállíttatására fordítandó költségek is itt jelennek meg. A saját munkavállalóval és járművel, saját telephelyre beszállított köztisztaságból származó hulladék kezelőnek történő átadása, a hulladék kezelésének mértéke mennyiségi egységre vonatkoztatva jelentősen csökken. Az előzőek alapján a parkfenntartási munkálatokból származó zöldhulladék begyűjtésének és elszállíttatásának költségeit is ebbe a folyamatba számítjuk így a költségek összeadódnak. Jelenleg saját erőforrással történik a feladatellátás, nagyteherautós szállítási szolgáltatással egybeépítve. A saját erőforrásos feladatellátás esetén az egyéb fenntartási tevékenységek hulladékát is ide számítottuk.

Kötelező feladat, melynek elmaradása esetén a tulajdonos Önkormányzatot bírsággal sújthatják.

Szükséges összeg: **nettó 35.000.000,- Ft** (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

A gyűjtési, szállítási feladatot önerővel, és a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. partnereink keresztül vállalkozással ellátva végezzük.

T: 140305: Kutyatartással kapcsolatos közterületi létesítmények fenntartása, karbantartása

Jelenleg a kerületben 18 helyszínen található kijelölt kutya-futtató (zárt és nem zárt együtt) 2024-ben az Egressy téren létesült új kutya-futtató.

A kutya-futtatók és kutya-játszóterületén jelenleg összesen 44 db kutya-ürülék-gyűjtő láda található. A kerület közterületein különböző helyszíneken további 365 db kutya-ürülék-gyűjtőláda található, ebből 91 db 2024-ben lett kihelyezve. Az elvégzendő feladat az összesen 365 db kutya-ürülék-gyűjtőláda folyamatos fenntartása és karbantartására, a kutya-futtatók takarítása, esetleges áthelyezése, vagy források megléte esetén a kukaszám bővítése.

A munkafolyamatot már 2024. októbertől saját munkavállalóink látják el, a ládák karbantartásával, a zsákok cseréjével és a hulladékszállítási költséggel számolunk.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: 0,- Ft (munkabér, anyagköltség, üzemanyag - működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva)

T: 140320: Járda (hálózat) takarítása

A járdatakarítási feladatokat saját munkavállalóinkkal látjuk el.

A feladatot 2024-ben 2 db újonnan beszerezett járdatakarítógéppel látjuk el, a működtetéshez szükséges humán-erőforrás felvételre/beiskolázásra került.

Ebben az esetben fenntartási (karbantartás, tankolás és hulladék szállítási költséggel számolunk).

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: 0,- Ft (gép üzemeltetési, javítási költség, munkabér - működési költségen, szállítás költsége veszélyesnek nem minősülő illegális hulladék elszállítása (140303) soron számolva)

T: 140315: Közterületi különleges műtárgyak (takarítása)

Az önkormányzat saját tulajdonában és kezelésében lévő közterületi szobraival, emlékműveivel, emlékhelyeivel kapcsolatos fenntartási feladatok (takarítás, javítás) végrehajtásához szükséges. mely feladatokat saját munkavállalóink látnak el.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **0,- Ft**, munkabért működési költségen számoljuk el.

T: 140316: Közterületi illemhelyek fenntartása, karbantartása, javítása

Közterületen 2 db illemhelyet üzemeltetünk (Bosnyák téren és a Pillangó parkban.) Az önkormányzat saját tulajdonba és kezelésébe tartozó létesítmények fenntartásáról, üzemeltetéséről, karbantartásáról, hibajavításáról gondoskodni szükséges. Csak részben látható el saját erőforrással. A speciális szakértelmet igénylő feladatokhoz külső szakséget kell igénybe venni.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 500.000, - Ft** (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

T: 140321: Közvilágítási oszlopokra virágtartók kihelyezése, új virágágyak létesítése

A „Nagy Zöld” éves keretösszeg korábbi csökkentése okán az önként vállalt feladat ellátása nem lett betervezve.

Beruházási, fejlesztési forrásbiztosítás esetén a feladatellátás lehetővé válhat.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg összesen: 2024. és 2025. évre nem lett betervezve költség.

T: 140319: Graffiti mentesítés

A Zuglói Zrt. közszolgáltatási feladatai közé került az önkormányzati tulajdonú, közterületi műtárgyak, létesítmények graffiti mentesítési és antigraffiti felületvédelemmel kapcsolatos feladatainak ellátása. Eseti jelleggel fordulhat elő. Részben saját erőforrással ellátható feladat. Speciális eszköz- és anyag igény okán külső feladatellátási igény merülhet fel.

Önként vállalt feladat

Szükséges összeg: **nettó 100.000, - Ft** (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

T: 140110: Parksétányok burkolatának eseti javítása

Elengedhetetlenül szükséges a parkjaink területén átvezető (lapköves, aszfalt vagy kavicsfelületű) járdák, sétányok balesetveszélyes, töredezett, megsüllyedt burkolatának javítása. Jelenleg ezt a munkát a Zuglói Zrt. saját munkavállalóival (műszaki osztály) tervezzük végeztetni.

Kötelező feladat, melynek hiánya esetén a tulajdonos Önkormányzatot komoly anyagi, személyi felelősség terhelhet.

Szükséges összeg: **0,- Ft**, a parkkarbantartási feladatok alatt terveztük a feladatot.

T: 140235, 140245: INGATLAN FENNTARTÁS

A 100% önkormányzati tulajdonú felépítményes ingatlanok és beépítetlen telkek zöldfelületeinek fenntartását 2023. tavasza óta a Városüzemeltetési Osztály látja el.

A 2025. évre a kb. 180 db ingatlan több mint 75.000 m²-nyi zöldfelületének (a köztisztasági rendelet szerinti fasori zöldsávok fenntartásával együtt) háromszori kaszálását tervezzük és rendszeres faápolási feladatok ellátása szükséges.

Kötelező feladat

Szükséges összeg **külsős vállalkozóval (faápolás) és belső erőforrással (kaszálás):**

T 140235 felépítményes ingatlanok nettó **9.000.000 Ft** (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

T 140245 beépítetlen telkek nettó **9.000.000 Ft** (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

T: 1335: INTÉZMÉNYI ZÖLDFELÜLETEK FENNTARTÁSA

A Zuglói Zrt. kezelésében lévő intézmények zöldfelületeinek fenntartását 2025. tavasától részben a Városüzemeltetési Osztály látja el.

A 2025. évre a közel 50 db intézmény területén lévő fák ápolási feladatainak (kezelés, kivágás, stb.) ellátása szükséges.

Kötelező feladat. Szükséges összeg **külsős vállalkozóval:** nettó **12.000.000 Ft** (a 341.000.000 Ft/ 2025. év része)

ÚT-, JÁRDA FENNTARTÁSI FELADATOK**T: 140201: Utcabútorok, tartozékok, műtárgyak fenntartása**

A közterületi utcabútorok alapvetően meghatározzák a kerület arculatát. A megnövekedett forgalom és gépkocsi szám által előidézett szabálytalan parkolás, valamint a vandalizmus miatt folyamatos feladattá vált a már meglevő utcabútorok, tartozékok, útműtárgyak fenntartási, valamint pótlási munkáinak elvégzése. Ezek a munkák az utcabútorok cseréje, felújítása és festése

Kötelező feladat, melynek hiánya esetén a tulajdonos Önkormányzatot komoly anyagi, személyi felelősség terhelhet.

Szükséges összeg: **nettó 2.000.000 Ft** (az évi 500.000.000 Ft/2025.év része)

T: 140202: Járdák javítása, fenntartása

Elsőrendű feladat a forgalomképtelen törzsvagyron részét képező kerületi önkormányzati tulajdonban és fenntartásban levő járdahálózat fenntartása, a balesetveszélyes burkolathibák gyors és szakszerű kijavítása. Az utóbbi évek lakossági igényei változatlanok. Folyamatosan szükséges a kerületi önkormányzati tulajdonú utcai sorfák gyökérzete által megrongált, valamint a közműmunkák, a parkolási szokások, korosodás által balesetveszélyessé vált, elhasználódott járdaszakaszok komplex helyreállítása, a mozgáskorlátozott közlekedés elősegítése. A 2019. évben megkezdett városias jellegű lakóterületek aszfalt járdaburkolat javítási programunkat folytatni kívánjuk. Az útpályák komplex, nagyfelületű munkáihoz kapcsolódó járdarekonstrukciók és környezetrendezések elősegítik a befejezett munkák esztétikai hatását.

Folyamatban van a Főmérnökség koordinálásával a kerületi tulajdonú, de fővárosi kezelésben és üzemeltetésben lévő tömegközlekedési utak járdáit érintő üzemeltetés átvállalása a Budapest Közút Zrt

- től. Amennyiben a járdahálózat visszakerül kerületi üzemeltetésbe, ez csak pénzügyi fedezettel és forrásmegjelöléssel történhet, a jelenlegi keret nem elégséges a plusz feladat ellátására. A fővárosi üzemeltető a tájékoztatása szerint a beruházási munkákkal összefüggő részleges járdafelújításokon kívül 15 éve nem végzett rekonstrukciót a járdahálózaton.

Kötelező feladat, melynek hiánya esetén a tulajdonos Önkormányzatot komoly anyagi, személyi felelősség terhelhet.

Szükséges összeg: **nettó 200.000.000 Ft** (az évi 500.000.000 Ft/2025. év része)

T: 140203: Földutak karbantartása

Mindazokon a kerületi önkormányzati tulajdonú burkolatlan közutakon, egyéb közterületeken, melyek nem kerülnek bele az útépitési vagy talajstabilizációs beruházások közé, folyamatosan földút karbantartási munkákat kell végezni. Ezeken az utakon a burkolat általában murva, zúzott kavics, agyagos bányakavics, mart aszfalt. (Preferált az ideiglenes burkolat szempontjából a mart aszfalt, mely hengerrel tömöríthető, és higított bitumenpermetezéssel vízzáró képességű.) A földutakon nincs kiépített csapadékvíz elvezetés csak szikkasztás, ezért fokozottan kitettek az időjárás károkozásának. A földutak állandó jellegű fenntartást igényelnek, főleg a tavaszi és őszi időszakban.

Kötelező feladat, melynek hiánya esetén a tulajdonos Önkormányzatot komoly anyagi, személyi felelősség terhelhet.

Szükséges összeg: **nettó 3.000.000 Ft** (az évi 500.000.000 Ft/2025. év része)

T: 140204: Burkolt úthálózat fenntartása

Elsőrendű feladat a forgalomképtelen törzsvagyon részét képező kerületi önkormányzati tulajdonban és fenntartásban levő burkolt (aszfalt, makadám, vagy kő burkolatú) úthálózat fenntartása, a balesetveszélyes burkolathibák gyors és szakszerű kijavítása, a balesetmentes közlekedés feltételeinek folyamatos fenntartása. Közúthálózatunk döntő része az 1960-as és 1980-as évek között épült ki az akkori teherbírási követelményekkel és közművekkel, általában zúzott sínkö vagy durva mészkőalapra egy vagy két, gyakran minősítési osztályon kívüli aszfaltréteggel. Kerületünk nagy agglomerációs átmenő forgalmat bonyolító városrésszé vált, tapasztalataink szerint a főváros által egységesen bevezetett súlykorlátozás hatása is részleges, mivel éves díj befizetésével felmentést lehet ez alól kapni, így nem szűnt meg, csak csökkent ez a fajta teherforgalom. A közművek alulméretezettsége akadály a komplett felújítások-építések hozzájárulásainak, ezért a fenntartási munkák súlya jelentőssé vált a biztonságos forgalom fenntartása szempontjából. Ebből a keretből a burkolt úthálózat kátyúzási és nagyfelület javítási munkáit finanszírozzuk.

Kötelező feladat, melynek hiánya esetén a tulajdonos Önkormányzatot komoly anyagi, személyi felelősség terhelhet.

Szükséges összeg: **nettó 270.000.000 Ft** (az évi 500.000.000 Ft/2025. év része)

T: 140205: Makadám utak fenntartása

A régi itatott makadám útpályaszerkezetek folyamatos javítást igényelnek. Ezek az utak a földutakhoz hasonlóan vízelvezetéssel nem rendelkeznek, a közmű üzemeltetők hozzájárulásának hiánya miatt még nem építhetők át. A makadám utak műszaki állapota időjárásfüggő, korlátozott teherbírásúak, az intenzív napi forgalom, illetve az átmenő agglomerációs és a növekedő belső gépkocsállomány gyorsan elhasználja. Teljes útszerkezetű átépítésükhöz a közműveket üzemeltető cégek hozzájárulása szükséges, ezért a megfelelő engedélyekig a fenntartásuk nem mellőzhető, illetve a műszaki sajátosság miatt kiemelt jelentőségű.

Kötelező feladat, melynek hiánya esetén a tulajdonos Önkormányzatot komoly anyagi, személyi felelősség terhelhet.

Szükséges összeg: **nettó 5.000.000 Ft** (az évi 500.000.000 Ft/2025. év része)

T: 140308: Szikkasztórendszerek fenntartása

A feladat tárgya a kerületi lakótelepeken és közutakon található, az FCSM Zrt. által nem kezelt és nem üzemeltetett csapadékvíz elvezető és szikkasztórendszerek karbantartása, tisztítása, megrongálódott műtárgyaik rekonstrukciója. Újjonnan is épülnek szikkasztó rendszerek az útépitési beruházási munkák folyamán, ahol az FCSM Zrt. nem járul hozzá egyesített vagy elkülönített vízelvezetés kialakításához.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 20.000.000 Ft** (az évi 500.000.000 Ft/2025. év része)

VÁROSGAZDÁLKODÁSI FELADATOK

T: 140301: Igazgatási, közbeszerzési díjak

A jelenlegi jogi szabályozás szerint a különböző hatósági eljárások (építési, vízjogi, vezetékjogi, fakivágási) díjait az eljárást kezdeményező kerületi önkormányzatnak is finanszíroznia kell.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 500.000 Ft**

T: 140302: Egyéb szakértői tevékenység

A városüzemeltetési feladatok lebonyolításához különböző jogosultságú szakértők, ellenőrök közreműködésére is van szükség, akik megbízására esetenként kerülhet sor.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 3.500.000 Ft**

T: 140108: Közkutak fenntartása

A kerület területén található működő 6 db közkút után negyedévente átalánydíjat kell fizetni a Fővárosi Vízművek Zrt. részére.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 300.000 Ft**

T: 140304: Közterületi órák fenntartása

A kerületben közterületen található, – az önkormányzat tulajdonában kezelésében lévő - tájékoztató időmérők működésének biztosítása folyamatos. (Jelenleg egy db óránk a Báthory parkban található.)

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 100.000 Ft**

T: 140306: Plakátok, hirdetőberendezések fenntartása

Az ingyenes lakossági hirdető táblák karbantartását, kihelyezését, javítását részben saját munkaerővel oldjuk meg.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 100.000 Ft**

T: 140307: Közterületi veszélyes hulladékok elszállítása

A Zuglói Zrt. közszolgáltatási feladatai közé került a veszélyes hulladék elszállítása a közterületekről. Folyamatosan megsemmisítésre átadjuk az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken a lakosság által elhelyezett veszélyesnek minősülő hulladékot. Továbbá ártalmatlanításra átadásra kerül a nem köztisztaságból származó nem veszélyes hulladéknak minősülő anyagok

Kötelező feladat, melynek elmaradása esetén a tulajdonos Önkormányzatot bírsággal sújthatják.

Szükséges összeg: **nettó 4.000.000 Ft**

T: 140309: Szikkasztórendszerek monitoring szolgáltatás

A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Jogelődje a Közép - Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség) az út- és járdafenntartási feladatok között megjelölt szikkasztó műtárgyakra évenként kétszeri félévre bontott, illetve 4 évenkénti összefoglaló monitoring adatszolgáltatási kötelezettséget írt elő a 219/2004.(VII.21.) Kormányrendelet, a 27/2004.(XII.25) KvVM rendelet, a felszín alatti víz és a földtani közeg környezetvédelmi nyilvántartási rendszer (FAVI) adatszolgáltatásáról szóló 18/2007. (V. 10.) KvVM rendelet 7. melléklete, valamint a Közép – Duna - völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség mint jogelőd, 2015. április 1. után a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya hatáskörébe tartozó és kiadott vízjogi engedélyek feltételei alapján. Ezt akkreditált laboratóriumban adatszolgáltatási mérésekkel kell bevizsgáltatni, nem köthető a karbantartás műszaki részéhez, külön szerződés kötése szükséges.

Kötelező feladat, melynek elmaradása esetén a tulajdonos Önkormányzatot bírsággal sújthatják.

Szükséges összeg: **nettó 8.000.000 Ft**

T: 140208: Közlekedésbiztonság, téli munkálatok

Az előirányzat három feladatot tartalmaz.

Egyrészt az elmúlt telek bizonyították, hogy tervezni kell kiadásokat hó eltakarító gépek mozgatására, kézi munkára, környezetkímélő csúszásgátló – jégoldó kiszórására a legfontosabb kerületi kezelésű, közintézmények megközelítésére szolgáló útvonalakon, és az ingatlanokhoz nem kapcsolható önkormányzati területeket határoló lakótelepi nagy gyűjtőjárdák és járdaszakaszok, egyéb csatolt közterületek takarítására.

A Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. gépei intenzív havazás vagy egyéb téli csapadék esetén csak több nap késéssel kezdik meg az alsóbbrendű pesti oldali útvonalak takarítását a fővárosi üzemeltetésű úthálózat és a budai hegyvidék prioritása miatt.

Másrészt közút üzemeltetői feladat a balesetveszélyes út- és járdahibák azonnali lámpázása, körül korlátozása a hibák kijavításáig, vagy az illetékes szolgáltató értesítéséig.

Harmadrészt tartalmazza a közfoglalkoztatás keretében megvalósuló hó- és síkosságmentesítési feladatok anyagköltségét, árubeszerzését.

Kötelező feladat, melynek hiánya esetén a tulajdonos Önkormányzatot komoly anyagi, személyi felelősség terhelhet.

Szükséges összeg: nettó **4.000.000 Ft**

T: 140310: Utcanévtábla, tiltótábla telepítése

Az utcanév táblák elhelyezése, a meglevők folyamatos fenntartása, pótlása, névváltozás esetén cseréje a kerület jogszabályban – 94/2012. (XII.27.) Főv. Kgy. rendelet a közterület- és városrésznevek megállapításáról, azok jelöléséről, valamint a házszám-megállapítás szabályairól – előírt kötelező feladata. A lakosság részéről egyre nagyobb igény jelentkezik régi és új kutyatartással, személtelhelyezéssel kapcsolatos táblák elhelyezésére, karbantartására. Számos helyen szükségessé vált útbaigazító táblák és egyéb egyedi méretű táblák kihelyezése is.

A 2010. év második felétől szintén ebből a költségvetési keretből történik a játszótereken elhelyezett információs táblák, dohányzás-tiltó táblák és a nyitvatartás táblák legyártása, a meglevők folyamatos fenntartása, az ellopottak, megrongáltak pótlása, cseréje.

Kötelező/Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: nettó **6.000.000 Ft**

T: 140311: Parkfenntartással kapcsolatos vízdíjak

A kerületben található virágágyak, a friss telepítésű fák, cserjék, illetve a rekonstrukciós munkák során felújított zöldfelületek öntözése feltétlenül szükséges. Az Örs vezér téri és a Bosnyák téri szökőkút működésének, továbbá a növekvő számú játszótéri és sportpálya ivókút vízellátásának folyamatos biztosítása szintén elengedhetetlen. 2011. májusában indult útjára a Virágzó Zugló Utcafrontszépítési Program, aminek vonzataként a közterületen megnövekedett a vízfogyasztás. Az előregedett öntözővíz-hálózat gyakori meghibásodása miatt a rejtett vízcsőtörések is hozzájárultak a megemelkedett vízfogyasztáshoz. (A vízfogyasztást - és ezzel együtt a vízdíjat - nem lehet előre tervezni.) Folyamatosan nő az intenzíven, öntözött fenntartott közterületek nagysága (pl. Pillangó park), ami fokozott forrásigényt eredményez.

2024. januárjától a Fővárosi Vízművek minden vízmérőre alapidíjat (nettó 3.150, - Ft/hó) számláz ki havonta, mely összeg -fogyasztás nélkül – kimeríti az elfogadott éves (nettó 8.000.000, - Ft) keretet. 2024-ben kiszámlázott vízfogyasztás összege 36.251.561 Ft volt, azonban a keret csökkentése okán csak az alapidíjjal számolunk. Tervezünk alternatív vízvételi lehetőségek (kutak, patak használata) kialakítását. Tervezzük a parkvizes hálózat folyamatos ellenőrzését a víz szivárgások mennyiségének csökkentése érdekében.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: nettó **8.000.000 Ft**

T: 140312: Szökőkutak, egyéb létesítmények villamos energia kiadásai

Biztosítani kell a 2006. év májusában üzembe helyezett Örs vezér téri, valamint a 2012. év decemberében átadott Bosnyák téri szökőkút és rendezvényter villamos energia költségeit (a tervezett energia áremeléseket figyelembe véve). A kutak téliesítése esetén is fizetni kell a mérőóra átalánydíját. Ez az előirányzat tartalmazza a Bosnyák tér térvilágításának, valamint az közterületi rendezvények elektromos költségeit is, továbbá elektromos karbantartási költségeket is.

Tekintettel a szolgáltatói árak növekedésére a keretösszeg megemelése szükséges.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 7.000.000 Ft**

T: 140314: Játszószerek szabványossági ellenőrzése

A játszótéri eszközök biztonságosságáról szóló 78/2003.(XI.27.) GKM rendelet 2004. február 1-jén lépett hatályba. A rendelet előírja, hogy a 2009. évtől valamennyi játszóeszközt szabványossági szempontból legalább háromévente ellenőriztetni kell arra kijelölt szervezettel, valamint szintén biztonságossági ellenőrzést kell végeztetni új játszóeszköz létesítése, áthelyezése vagy az eszköz nagyjavítása, cseréje után. A játékok állapotával kapcsolatban felmerülő problémák javítása, valamint új játékok kihelyezése után, újabb felülvizsgálatok elvégzése szükséges.

2025. áprilisában esedékes lesz a játszótérek átfogó szabványossági ellenőrzésének elvégeztetése.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 5.000.000 Ft**

T: 1348: Intézményi játszótéri eszközök szabványossági ellenőrzése – Új feladat

2025-ben az intézményi játszóeszközök fenntartása a Városüzemeltetési osztály feladatai közé kerül.

2025. szeptemberében esedékes lesz az intézményi játszóeszközök átfogó szabványossági ellenőrzésének elvégeztetése.

A 2025-ös évre a Műszaki osztály által előzetesen betervezett 25 millió Ft-os keretet 10 millió Ft-ra csökkentettük, ebből a 707 db játszóeszköz szabványossági vizsgálatát tervezzük elvégeztetni. A T-kód alá eddig besorolt egyéb feladatok, úgymint „játszótéri eszközök javítása, karbantartás, 2024. évről elmaradt feladatok teljesítése” a **T:140106: Játszószerek eseti, valamint havi rendszerességű karbantartása** feladatsor költségkeretéből kerülnek finanszírozásra.

Kötelező feladat.

Szükséges összeg: **nettó 10.000.000 Ft**

T: 140318: Virágzó Zugló utcafrontszépítési program

A program célja, hogy Zugló Önkormányzata és a zuglói lakosok közösen hozzák rendbe, tegyék virágzóvá a lakóházukhoz tartozó előkertet, utcafrontot. A programban résztvevő lakosoknak, lakóközösségeknek az Önkormányzat térítésmentesen biztosítja az elültetendő cserjéket és virágpalántákat, valamint az ültetéshez szükséges eszközöket. A programban a lakók, lakóközösségek hathatós közreműködését kérjük az ültetés megvalósításakor és a fenntartás során. A Zuglói Zrt. feladatrésze a programhoz kapcsolódó áru-, eszköz-, növénybeszerzések.

A Városgazdálkodási keretösszeg csökkentése okán ez a feladat is csökkentett keretösszeggel kerül betervezésre.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 10.000.000 Ft**

T: 140322: Adventtel összefüggő feladatok ellátása

Jelen költségsonon a minden évben megrendezésre kerülő adventi rendezvény Városüzemeltetési Osztályhoz delegált feladatainak ellátását tartalmazza. Ezen feladatok az alábbiak:

- jégpálya létesítése és működtetése,
- pavilonok, konténerek kihelyezése,
- elektromos áram biztosítása,
- fenyőfa kihelyezése, díszítése,
- díszvilágítás kihelyezésének ügyintézése,
- érintésvédelmi feladatok
- egyéb adventtel kapcsolatos feladatok.

Önként vállalt feladat.

Szükséges összeg: **nettó 28.000.000 Ft**

1.2. Kerületgondnoksági csoport és közfoglalkoztatási program, valamint a Városüzemeltetési Osztály egyéb saját erőforrással ellátott feladatai

A közfoglalkoztatási program keretében történő tevékenység bér és egyéb költségei átcsoportosításra kerültek 2024-ben - Önkormányzattal egyeztetett módon - a működési támogatás terhére.

A jelenlegi gyakorlat szerint a kerületgondnoksági csoport és a közfoglalkoztatási programban résztvevő munkavállalók a Városüzemeltetési Osztály speciális, szakértelmet nem igénylő, egyszerűbb feladatait,

folyamatos ügymenet szerint ellátják. (Ilyen feladatok a kiemelt fenntartású területek rendszeres takarítása, hó- és síkosság mentesítése, az eseti jelleggel keletkező – gyors takarítási feladatok, vagy a szintén eseti jelleggel keletkező – frekvenciátalabb területek – hó- és síkosságmentesítése.)

A tevékenység 2024. augusztusától kiegészült a kerületi kezelésű hulladékgyűjtők ürítési feladataival, valamint a közterületi illegális hulladék elszállításával, 2024. októbertől pedig a kutyapiszokgyűjtő ládák ürítési feladataival.

A közfoglalkoztatási program állam által előre nem látható csökkentése, megszüntetése e kötelező feladatok ellátásának biztosítását igényli.

A kerületgondnoksági csoport és a jelenleg közfoglalkoztatásban lévő további munkavállalók állományba vétele, fejlesztése, valamint eszközbeszerzése a támogatási költségek között kerül betervezésre.

Tervezett struktúra-átalakítás esetén a csoport tevékenysége, költségigénye kibővíülhet a részben/vagy egészben elvégzett közterületi/intézményi/ingatlanos (szakképesítést nem igénylő, vagy minimális szakképesítést igénylő) feladatellátásokkal, illetve a beszerzésre kerülő járdataraktató gépek üzemeltetésével.

A zöldfelület fenntartási feladatok saját erőforrásból történő feladatellátásai a csoport keretén belül kerülnek megvalósításra. A saját erőforrás fejlesztés költségei az eszközbeszerzés és a humán erőforrás fejlesztés révén a működési támogatás részt növelik.

Jelenleg folyamatban van a saját erőforrás állomány kialakítása – a saját fizikai munkavégző állomány létszáma 61 főre tervezzük. Ez 3 feladatkör szerinti csoportra oszlana szét.

1 részt a Köztisztasági csoport állományára, akik kukaürítési, takarítási, illegális hulladék megszüntetési, kutyatartással kapcsolatos feladatok, közterületi WC fenntartási, valamint a parkóri szolgálati folyamatosan ellátandó feladatokat végzik.

2 részt a Kertészeti csoport állományára, akik az önkormányzat tulajdonában lévő közterületek, intézmények, valamint az önk-i ingatlanok vonatkozásában látják el a kertészeti feladatokat.

3. részt a Gyorsreagálású csapatok, kommandó, akik az ad-hoc felmerülő, fenntartási feladatokat látják el, melyek igények szerint lehetnek köztisztasági és kertészeti feladatok is.

A saját erőforrás fejlesztéséhez szükséges eszközbeszerzést külön táblázatban szerepeltetjük.

Az eszközbeszerzés mellett telephely fejlesztéseket is tervezünk. A saját tevékenységből származó zöldhulladékok kezelésére komposzt telepet kívánunk kialakítani, mellyel nem csak a környezetvédelmi normákat tudjuk jobban követni, hanem remélhetőleg középtávon is jelentős költségcsökkentést érhetünk el a zöldhulladékok elszállítási és befogadói költségeinek drasztikus csökkenésével.

2. Karbantartás/üzemeltetés

MEGNEVEZÉS	2025. évi terv NETTÓ (2025.02.21.) - saját erőforrás és külsős vállalkozók igénybevétele esetén	2025. évi terv BRUTTÓ (2025.02.21.) - saját erőforrás és külsős vállalkozók igénybevétele esetén
Karbantartás/üzemeltetés összesen	1 413 853 543 Ft	1 795 594 000 Ft
1. Műszaki osztály	1 305 053 543 Ft	2 022 162 000 Ft
Lakás, lakóépület üzemeltetés	522 000 000 Ft	662 940 000 Ft
Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	78 700 000 Ft	99 949 000 Ft
Intézmények üzemeltetése	624 653 543 Ft	793 310 000 Ft
Energetikai feladatok	13 700 000 Ft	17 399 000 Ft
Egyéb általános költségek (ingatlanhoz nem közvetlenül köthető közszolgáltatási költség)	66 000 000 Ft	83 820 000 Ft
2. Ingatlanhasznosítási osztály	74 000 000 Ft	182 372 000 Ft
Bérbeadás, felmondás költségei	22 000 000 Ft	27 940 000 Ft
Egyéb általános költségek	17 000 000 Ft	21 590 000 Ft
Közüzemi csoport	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft
3. Jogi és iratkezelési osztály	34 800 000 Ft	44 196 000 Ft
közbeszerezési és behajtási költségek	34 800 000 Ft	44 196 000 Ft

2.1. Műszaki Osztály

A Műszaki Osztály az önkormányzat 2025. évi költségvetés tervezéséhez egyrészt a korábbi évek tevékenysége során felmerült műszaki tapasztalatokra építve, másrészt az osztály munkatársai által elvégzett helyszíni felmérések, költségbecslések alapján készítette el javaslatát.

1. A költségvetési terv kiindulási adatai és a tervezést megalapozó főbb szempontok:

Tervezés során - az ésszerű takarékosági előírásokra is tekintettel - a nagyszámú műszaki problémák, hibabejelentések, a lakosság, a bérlők és intézmények üzemeltetését, működését befolyásoló legszükségesebb feladatok alapján készítettük el a javaslatunkat a 2024. évi karbantartási, felújítási és beruházási feladatok vonatkozásában.

A Zuglói Zrt. év közbeni szervezeti intézkedése alapján a Karbantartási Osztály és a Beruházási Osztály összevonásra került Műszaki Osztály néven és ez által egységes szerkezetbe került a műszaki tevékenység és ide került az Ingatlangazdálkodási igazgatóságtól és a Háttértámogatási Osztálytól 9 önálló feladat, megszüntetve ez által a korábbi párhuzamos tevékenységeket. Mindezekre tekintettel alakult ki a 2024. évre vonatkozó költségvetési igény.

A tervezés során figyelembe vettük az idei év alapján a feladatokban bekövetkezett és a jogszabályokban bekövetkezett változásokat; az intézményvezetők által tett igénybejelentéseket, valamint a lakásbérlők, nem lakás céljára használt bérlők által beküldött hibabejelentések elemzésének tapasztalatait.

Figyelembe vettük a kötelező és önként vállalt feladatokat és azok fontossági sorrendjét, prioritizálását, gazdaságosság, hatékonyság és eredményesség követelményeit.

A költségvetés tervezésében az alábbiakra is fokozott figyelmet kívánunk fordítani:

- a szükségtelen ráfordítások megszüntetésével felszabaduló források átcsoportosítása a szükséges feladatok ellátására,
- az épített környezet megóvása, minőségének fejlesztése,
- a természetes környezet védelme,
- a Zuglói Zrt által üzemeltetett ingatlanokban az életminőség, a komfort szintjének emelése,
- a lakossági, intézményi panaszok számának csökkentése,

- a Zuglói Zrt presztízsének emelése.

Tervezés során - az ésszerű takarékosági előírásokra is tekintettel - a nagyszámú műszaki problémák, hibabejelentések, a lakosság, a bérlők és intézmények üzemeltetését, működését befolyásoló legszükségesebb feladatok alapján készítettük el a javaslatunkat a 2025. évi karbantartási, felújítási feladatok vonatkozásában.

2. Rövid szöveges indoklás

Az intézményeket használó lakosok egyre öntudatosabbak elvárják a magas színvonalú szolgáltatást és a rendezett, kulturált környezetet. Ezen elvárásoknak a Zuglói Zrt által üzemeltetett épületek akkor tudnak megfelelni, ha üzemeltetésükre a Zuglói Zrt egyre többet áldoz.

A felújítások elmaradása, az intenzív használat következtében a lakóépületeknél és intézményeknél gyakoriak a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák, melyek elhárítása gyorsaszolgálati jelleggel a tulajdonos/kezelő kötelezettsége.

A lakóépületek az elmúlt évek, évtizedek alacsony ráfordítása miatt és az életkorukból adódóan műszakilag elavultak. A gazdaságos üzemeltetés a jelenlegi előregedett és rossz műszaki állapotban lévő épületek és lakások esetén távlatilag sem lehetséges. Az ingatlan állomány portfóliója rendkívül sokrétű és összetett. A megőrzött magas lakásszám, jelen állapotában az üzemeltetési, felújítási költségek mind emelkedő mértékét eredményezik.

Magas az üresen álló lakások száma is, a nem lakott lakás állaga intenzíven romlik, a bérlői karbantartási kötelezettség elmarad, így a későbbi helyreállítás lényegesen magasabb költséggel jár.

Az épületek életkora, állaguk romlása, a különböző okok miatt elmaradt beruházások és felújítások miatt intenzívebbé váló elhasználódás miatt egyre gyakrabban és egyre nagyobb összeget kell a karbantartásokra ráfordítani.

Az épületek állagát veszélyeztető, de nem gyorsaszolgálati jellegű hibák mielőbbi javítása, a vagyon megóvása érdekében a tulajdonos/kezelő kiemelt feladata, ennek érdekében a 2024-es bázisév tapasztalatai alapján terveztünk költségeket

A tervezést megalapozza mindhárom szakmai terület során a helyszíni felmérések elemzése és azok területi kódónként történő részletes kibontása. Ennek során kiemelten vettük figyelembe az önkormányzatra vonatkozó kötelező és önként vállalt feladatokat és mindezeknek a prioritását, besorolását, annak érdekében, ha kevesebb forrás jön a feladat végrehajtására, akkor azok közül a legfontosabb karbantartások kerüljenek elvégzésre.

Tervezés során - az ésszerű takarékosági előírásokra is tekintettel – a nagyszámú hibabejelentések megoldására, a lakosság, a bérlők és intézmények üzemeltetését, működését befolyásoló legszükségesebb feladatokra koncentráltunk. Az előző három év során bejelentett hibák és ezek megoldásainak vizsgálata alapján a tervezésnél megjelentettük azokat a várható – még nem ismert – 2025. évben is bekövetkező hibabejelentések elhárításának költség szükségletét is. Ide tartozik a nagyszámú, és leromlott műszaki lakóépületeinknél már életveszélyt is okozható szakterületek (lépcsőházak, folyosók, burkolatok, tetőszerkezetek, elektromos hálózatok, gázellátás, kémény és homlokzati rendszerek) karbantartása.

3. Részletes leírás

LAKÁS, LAKÓÉPÜLET ÜZEMELTETÉS

A Műszaki Osztály tevékenysége két fő területre osztható. Az egyik az intézményfenntartás, a másik a bérlemények (lakó- és nem lakás célú) ingatlanok kezelése. A tevékenység átfogja a gyorsaszolgálati feladatokat, beleértve az életveszély elhárítást és az azonnali beavatkozást igénylő meghibásodásokat, karbantartási tevékenységet.

Az utóbbi időben a kerület lakóépületeinél megnövekedett a hajléktalanok és antiszociális elemek beszívargása, a lakóépületekben a társadalmi együttélés szabályait be nem tartó emberek száma, ezért a lakosok nyugalmanak közérzetének javítása érdekében szükségesnek tartjuk őrzés-védelmi szolgálat alkalmazására pénzügyi fedezet biztosítását. A lakóépület környezetének javítása érdekében a takarításra, lomtalanítási feladatokra költségfedezetet terveztünk, hogy kezelői köztelezettségeinknek eleget tegyünk. Az utóbbi időben a lakáshasználati szokások miatt is megnövekedett az épületek rovar és rágcsáló irtási, és poloskairtási igénye. A közegészségügyi veszélyre tekintettel is szükséges, hogy a kezelő forrást biztosítson a feladat elvégzésére.

A kerület lakóépület állománya körében nagymértékű a felújítás elmaradása, ebből adódóan az épületszerkezetek, gépészeti rendszerek előregedtek, meghibásodásuk gyakori. A természetes elhasználódás miatt egyre gyakrabban alakul ki élet- és balesetveszélyes állapot, melynek elhárítására megfelelő fedezettel kell rendelkezni. Fedezetet kell képezni a katasztrófaelhárításra is. A füstgázelvező rendszerek biztonságával kapcsolatos jogszabályi előírások szigorodása miatt a kéményseprők egyre több felszólítást, a katasztrófavédelmi hatóság és az önkormányzatok jegyzői egyre több határozatot küldenek a feltárt hiányosságok felszámolására. Túl a lehetséges életveszélyes állapot kialakulásán a hatósági fenyegetettség miatt is kiemelt feladatnak kell tekintenünk a kémények karbantartását, hibák kijavítását.

Az önkormányzati épületek 35%-a földszintes, melyekben a lakások a talajvíz elleni szigetelés hiánya vagy előregedése folytán folyamatosan nedvesednek. Sajnos a többszintes épületeknél is előfordul ez a probléma. A tetőszerkezetek előregedtek, karbantartásuk hiányos, felújításra szorulnak.

A gépészeti vezetékhálózatok (elektromos hálózat, víz és csatornarendszerek) elavultak, karbantartásra, felújításra szorulnak. Sok lakás komfortfokozata nem megfelelő, ha lehetőség adódik karbantartás, felújítás során növeljük a komfortfokozatot.

Egyes bérlők házi megoldásokkal - zömében engedély nélkül - készítenek komfort növelés céljából fürdőt, zuhanyzót stb., melyek szakszerűtlenek, és rengeteg meghibásodást, kárt idéznek elő.

A szanálásra váró épületek kiürítése lassan folyik, mert a lakásállomány több mint negyede kiadhatatlan állapotú. Ezekre az épületekre a szanálásukig jelentős karbantartási költségeket vagyunk kénytelenek tervezni, fordítani.

A feladatok T-kód szerinti felosztása:

- **T110201:** önkormányzati épületek üzemeltetése, takarítása, gondnoki feladatok elvégzése melyet a 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 85.000.000, - Ft

- **T110204:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, önkormányzati épületeknél, lakásoknál bejárati kapuk, ajtók, kerítések, javítása, karbantartása, szükség szerinti cseréje, -javítását 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 4.500.000, - Ft

- **T110205:** Szakértés, tervezés, műszaki ellenőrzés, melyet a 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 18.000.000, - Ft

- **T110207:** Érintésvédelmi, tűzvédelmi, villámvédelmi felülvizsgálat melyet a 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 3.000.000, - Ft

- **T10208:** Épületek, lakások és telkek rágcsáló és rovarirtása, amelyet a 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 10.000.000, - Ft

- **T110209:** 100% Önkormányzati tulajdonú lakások, épületek lomtalanítása, törmelék és veszélyes hulladék elszállítása, költöztetés szükség és hatáskör esetén. A bérlők rendszeresen hagynak hátra számukra értéktelen tárgyakat, bútorokat az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokban, úgy a lakásokban, mint az épületek közös használatú tereiben, vagy pincéjükben. Az Önkormányzat nem tud fellépni hatékonyan a renitens bérlőkkel szemben, a gondnokság és a bérleményellenőrök így nem tudják kezelni a problémát.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 28.000.000, - Ft

- **T110210:** Az Önkormányzat tulajdonában, illetve a Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanoknál azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítása, illetve veszélyhelyzet megszüntetése (veszélytelenítése, vakolatomlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések, csatornadugulások stb.), figyelembe véve a 2024. évi tapasztalatokat, terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 50.000.000, - Ft

- **T110211:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések (Katasztrófavédelem) során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése. Általánosságban elmondható, hogy a lakásokban lévő kémények régiek, rossz állapotúak. Javításra, bélelésre vagy megszüntetésre várnak. A kémények ellenőrzéséhez szükséges feltételek biztosítása a tulajdonos kötelezettsége, így a 100% tulajdonú önkormányzati épületeknél található leromlott kémény létrák, tető járdák, valamint korlátok javítása, karbantartása is feladatunk.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 28.000.000, - Ft

- **T110212:** A bérlakások és épületek vonatkozásában a legionella baktérium a légkondicionáló és központi melegvízszolgáltató berendezésekben fordulhat elő. A lakásokban levő légkondicionálók karbantartása bérlői feladat. Az épületek esetében évente egyszeri ellenőrzést végzünk.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T110213:** Külső, belső szakipari munkák, épületen belüli, kívüli javítások, továbbá lakások karbantartását terveztük be a képviselő testület korábbi határozatára tekintettel. Balesetek megelőzése érdekében biztonsági elektromos rendszert (FI relé) építünk be minden karbantartott lakásba. A lakásállomány egy része szoba-konyhás kialakítású melyekben folyamatosan utólagos WC

kialakítására igény merül fel. Ahol műszakilag lehetséges kiépítjük a csatorna vezetéket és ezzel komfortfokozat növekedést is elérünk, a KT. döntésnek, megfelelően. Folytatjuk a vizes nedves lakások, épületek vízszigetelési programját, mely nagyon eredményesnek látszik.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 50.000.000, - Ft

- **T: 110214:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, önkormányzati épületeknél, lakásoknál bejárati kapuk, ajtók, kerítések, javítását, karbantartását, szükség szerinti cseréjét, javítását a 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 2.000.000, - Ft

- **T: 110215:** 100% Önkormányzati tulajdonú épületek energia tanúsítványának intézése, melyet a 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T110216:** Fűtői tevékenység önkormányzati épületeknél, melyet a 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 14.000.000, - Ft

- **T110218:** Energetikai (gáz, víz, csatorna, elektromos áram) közműszolgáltatókkal elsődleges levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés, levelezés; **vízórák, vízmellékmérők kiépítése, időszakos cseréje**, javítását a 2024. évi tény adatokat figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 7.000.000, - Ft

- **T110219:** Az épületben lévő fűtési rendszerek (szekunder) stb. felülvizsgálata, karbantartása a lakástörvény szerinti kötelezettségünk, ezek cseréjére, amennyiben hivatalosan igazolt, hogy nem javítható a készülék a bérbeadó kötelezettsége. A lakás törvény szerint ezen a területen a karbantartás a bérlők, a berendezések cseréje a bérbeadó feladata. A bérlőkön senki nem kéri számon a karbantartást, így az döntő többségében nem valósul meg, így a bérbeadó többletköltséget realizál.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 20.000.000, - Ft

- **T110220:** A bérlakásokat magukba foglaló önkormányzati épületeknek nagy része magastetővel rendelkezik, és csak elenyésző részük lapostetővel. A faszervezetek az évtizedek óta tartó nem elégséges karbantartásnak köszönhetően nagyon rossz állapotban vannak. Az épület állomány tetőszerkezete erősen állagromlott állapotban van. Erre utalnak a tetőtér alatti lakások beázásai. A beázások alkalmával nem csak a lakások belső tereinek vakolata, festése károsodik, hanem a földem és a tetőszerkezet is, ezért a beázások következtében magastetőknél sokszor szükség van a tetőlécezés részleges cseréjére. Az esőcsatorna bádогоzási hiányosságai általában a homlokzatok ázását és ezen keresztül a mögöttes terek károsodását okozzák. Ezen problémák megelőzése költséghatékonyan megvalósítható a tetőszerkezetek és a hozzátartozó bádогоzások karbantartásával. Sok épületen jelenleg veszélyes hulladéknak minősülő palatető van, amely javítása vagy részleges cseréje nagyban növeli a költségeket.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 40.000.000, - Ft

- **T110221:** Liftek működésének, biztonságtechnikai - jogszabály általi - felülvizsgálata, karbantartása a feltárt hiányosságok javítása.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 15.000.000, - Ft

- **T110224:** Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, Szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T110225:** Gázkazánok, gázboylerek, parapetek (konvektorok), utáni eszközök, vezetékek időszakos felülvizsgálata, karbantartása (bérleti feladat), de a lakástörvény szerinti a bérbeadó kötelezettsége ezek cseréje, amennyiben hivatalosan igazolt, hogy nem javítható a készülék.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 60.000.000, - Ft

- **T110229:** Légtechnikai rendszerek, klímák karbantartása minden olyan esetben, ahol az önkormányzat a tulajdonos; Szükség szerint a meglévő klíma berendezések cseréje, új készülékek beépítése. Sok esetben gázfűtés kiváltásánál egy fűtő klíma beszerelése a leggazdaságosabb megoldás.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 5.000.000, - Ft

- **T110234:** 100%-os önkormányzati épületeknek az épületgondnoki feladatainak ellátása.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 0, - Ft

- **T110244:** Az üvegezési feladatokat a 2024. évi karbantartások során szerzett tapasztalat és igény alapján terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 3.000.000, - Ft

- **T110245:** Vízszerezési munkálatokat egyedi elbírálások, igények, eseti szociális alapú igények, 2024. évi tények alapján terveztük. Az épületek közös wc-nek karbantartása nagy összeget igényel évről-évre, azonban a jelenlegi leszálló vezetékek nem képesek felváltani a használt helyiségeknél keletkezett igényeket. A lakáson belüli wc használathoz 110 mm-es vezetékek kiépítése szükséges, egy-egy épületnél ez azt jelenti, hogy a függőleges leszálló vezeték 5 szinten keresztül kell vezetni (4. emelettől alagsorig). Az épületek nagy részének vízvezeték hálózata ólomcső, amely egy hiba esetén sokszor nehezen toldható, javítható, így nem cserélhető egy rövid szakasz, és ki kell cserélni a lakás vagy épületrész egész vízvezeték hálózatát.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 22.000.000, - Ft

- **T110253:** Épületen belüli fényforrások cseréje (energetikai megtakarítás érdekében is), karbantartása, speciális technikát is igénylő esetekben is. Minden bejelentés alkalmával, nem csak a bejelentett hibát javítjuk ki, de a hálózat biztonsága érdekében többletkarbantartást is végzünk (jogszabályi változás). A lakások és épületek villamos hálózatai elavultak. A terület a balesetveszély miatt nagyobb figyelmet érdemel.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 25.000.000, - Ft

- **T110258:** Eternit vagy még vascsőből van kialakítva a legtöbb épület csatornarendszere, mely anyag rendkívül elavult, és nagyon drága a javítása. Sok esetben a talajban található gyökerek benövik a csatornát, vagy a cső a felette lévő földnyomás hatására beszakad. Ilyen esetekben csak feltárás és csőcsere után oldható meg a duguláselhárítás. Rendkívül költségigényes területről beszélhetünk.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 3.000.000, - Ft

- **T110259:** Piros plombás gázórával rendelkező lakásokban és épületekben a gázszolgáltatás helyreállítása.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 2.000.000, - Ft

- **T110260:** A legtöbb épület és lakás esetében a nyílászárók egyidősek az épületekkel, a mai hőtechnikai és mechanikai követelményeknek nem felelnek meg. A nyílászárók elöregedése miatt megnövekedtek a hozzánk beérkező panaszok, sok esetben a nyílászáró karbantartása sem lehetséges a tönkrement szerkezetek miatt. A bérlők sem a lakástörvényben, sem a bérleti szerződésekben előírt kötelezettségüknek nem tesznek eleget. A Tulajdonos részéről hiányzik a számonkérés, így a nyílászáró állomány műszaki állapota folyamatosan romlik. Ezen tapasztalatok, valamint a 2024. évi tények alapján terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 21.000.000, - Ft

- **T110270:** Az önkormányzati lakások és lakóépületek karbantartási munkáiból - a Műszaki Osztály és a Fejlesztési Osztály vezetőinek közös döntése alapján - kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb kivitelezési munkákhoz nettó 100. 000. 000,-Ft összeget terveztünk a 2025. évi költségvetésbe.

Önként vállalt feladat

Szükséges összeg: 0,-Ft

- **T1102:** A szakterületen jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2024. évi tapasztalatok alapján került megtervezésre.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 5.000.000, - Ft

NEM LAKÁSCÉLÚ INGATLANOK (HELYISÉGEK, TELKEK) BÉRBEADÁSA, ÜZEMELTETÉSE

A szigorú tervezési direktívák miatt, de a bérbeadásra is tekintettel az önkormányzat helységeinél csak a ténylegesen a legszükségesebb karbantartásokra terveztünk. Ezeket is egyedi megrendelések / igénybejelentések után kezdjük meg kivitelezni. Itt is igaz, hogy rendkívül rossz állapotban vannak a helységeink és a bérbeadó feladatait tervezzük be, mert azok egy részét a bérbe vevők nem vállalják be, vagy nagyon előnytelenül tennék.

A feladatok T-kód szerinti felosztása:

- **T: 120204:** Zárak, vasalatok, korlátok, kerti kapuk, kerítések javítását a 2024. évi tény adatokat figyelembe véve terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 9.000.000, - Ft

- **T: 120205:** Szakértés, tervezés, műszaki ellenőrzés (gépész, elektromos és gáztervek is ügyintézésrel).

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 5.000.000, - Ft

- **T: 120207:** Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat jogszabály általi időközönként, Tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtó, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezető, biztonsági világítási üzemben tartói és jogszabály általi ellenőrzése, Villámvédelmi felülvizsgálat.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 2.500.000, - Ft

- **T: 120208:** 100% Önkormányzati tulajdonú helyiségek és telkek rácsáló és rovarirtása.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 120209:** 100% Önkormányzati tulajdonú helyiségek és telkek lomtalanítása, törmelék és veszélyes hulladék elszállítása, fertőtlenítése, takarítása, költöztetés szükség és hatáskör esetén. A bérlők által felhagyott helyiségek és az üres telkeken illegálisan lerakott szemet lomtalanítása rendszeresen visszatérő feladat. Az Önkormányzat nem lép fel az illegálisan szemet lerakókkal szemben, a bérleményellenőrök így nem tudják kezelni a problémát.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 5.000.000, - Ft

- **T: 120210:** A helyiségekben az állagromlás következtében megnövekedett gyorsszolgálati igényeket (veszélytelenítések, vakolat omlás, azonnali beavatkozást igénylő elektromos hibák, csőtörések elhárításai) figyelembe véve a 2024. évi tapasztalatok és igények alapján terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 4.000.000, - Ft

- **T: 120211:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázelvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre a kapcsolódó nem lakóingatlanoknál. A 2015. CCXI. törvény, mely utolsó hatálybalépése 2021.07.01., rendelkezik a kéményseprő-ipari tevékenységről megváltoztatta az eljárás rendet.

2021 nyaratól az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóságnak van jogköre kéményellenőrzésre részünkre.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 120212:** A helyiségek vonatkozásában a legionella baktérium a légkondicionáló és központi melegvízszolgáltató berendezésekben fordulhat elő. A helyiségekben levő légkondicionálók karbantartása bérlői feladat.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 200.000, - Ft

- **T: 120213:** Külső, belső szakipari munkák, épületen belüli, kívüli javítások a bérbeadásra tervezett helyiség karbantartását tervezzük 2024. évre melynek költsége célkeretként átlagnégyzetméterre kivetítve 125 000 Ft/m² költséggel számolhatunk, mely összeg tartalmazza a gépészeti és közműhelyreállítási munkálatokat is.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 3.000.000, - Ft

- **T: 120214:** Elektromos mérőhelyek szabványosításával kapcsolatos elektromos jellegű munkavégzés.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 1.500.000, -

- **T: 120215:** 100% Önkormányzati tulajdonú helyiségek energia tanúsítványának intézése.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 120218:** Energetikai (gáz, víz, csatorna, elektromos áram) közműszolgáltatókkal elsődleges levelezés, kapcsolattartás, számlaellenőrzés, levelezés; vízórák, vízmellékmérők kiépítése, időszakos cseréje.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 2.000.000, - Ft

- **T: 120219:** 2024. évi tapasztalatok alapján a helyiségek fűtési rendszereinek (szekunder) állaga leromlott, elavult, a felmérések alapján terveztük. A bérleti szerződések alapján, a területen a karbantartás a bérlők, a berendezések cseréje a bérbeadó feladata. A bérlőkön senki nem kér számon a karbantartást, így az döntő többségében az nem valósul meg, így a bérbeadó többletköltséget realizál.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 2.000.000, -

- **T: 120220:** Az épület állomány tetőszerkezete erősen állagromlott állapotban van. Erre utalnak az egyszintes helyiségek beázásai. A beázások alkalmával nem csak a helyiség belső tereinek vakolata, festése, burkolata, álmennyezete károsodik, hanem a födém és a tetőszerkezet is, ezért a beázások következtében sokszor szükség van a tetőlécezés részleges cseréjére. Sok egyszintes helyiség lapostetővel fedett, melyek anyagai a jelenlegi környezeti hatások mellett gyorsan öregednek, és idősebb a legtöbb ilyen épület tetőszerkezetének karbantartása. A helyiségek jelentős része földszintes lapostetős épületekben helyezkednek el. A lapostetők időszakos karbantartását egy éve kezdtük meg, így jó adataink vannak a szükséges munkákról. A terület elhanyagoltsága és a részleges javítások eredménytelensége miatt a költségvetés igény jóval nagyobb az átlagnál.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 20.00.000, - Ft

- **T: 120224:** Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, Szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 120225:** 2024. évi tapasztalatok alapján az épületek, helyiségek fűtési rendszereinek (primer) állaga leromlott, elavult, a felmérések alapján terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 5.000.000, - Ft

- **T: 120229:** önkormányzati tulajdonú helyiségeknél a szellőző, klímák rendszerek kötelező karbantartására terveztünk, amennyiben nincs átadva a bérlőnek ez a feladat.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 1.500.000, - Ft

- **T: 120238:** Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat által feltárt hiányosságok javítása szerelői nyilatkozattal, karbantartása.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 120244:** A 2024. évi karbantartások során szerzett üvegezési munkálatok tapasztalat és igény alapján terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 1.000.000, - Ft

- **T: 120245:** Vízszelelési munkákat a 2024. évi tényekre szorítkozva terveztük, valószínűleg 2024-ben is hasonló jelentős mennyiségű igények merülnek fel.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 3.000.000, - Ft

- **T: 120253:** Helyiségeken belüli fényforrások cseréje, karbantartása;

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 1.500.000, - Ft

- **T: 120258:** Eternit csőből vagy elkorhadt vascsövekből van kialakítva a legtöbb helyiség csatornarendszere, mely anyag rendkívül elavult, és nagyon drága a javítása. Sok esetben a talajban található gyökerek benövik a csatornát, vagy a cső a felette lévő földnyomás hatására beszakad. Ilyen esetekben csak feltárás és csőcsere után oldható meg a duguláselhárítás.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 2.000.000, - Ft

- **T: 120259:** Piros plombás gázórával rendelkezőhelyiségekben a gázszolgáltatás helyreállítása.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 5.000.000, - Ft

- **T: 120260:** A legtöbb helyiség esetében a nyílászárók egyidősek az épületekkel, a mai hőtechnikai és mechanikai követelményeknek nem felelnek meg. A nyílászárók elöregedése miatt megnövekedtek a hozzánk beérkező panaszok, sok esetben a nyílászáró karbantartása sem lehetséges a tönkrement szerkezetek miatt. Ezen tapasztalatok, valamint a 2024. évi tények alapján terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 2.000.000, - Ft

- **T: 120270:** Az önkormányzati nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, raktárhelyiségek stb.) karbantartási munkáiból - a Műszaki Osztály és a Fejlesztési Osztály vezetőinek közös döntése alapján - kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb kivitelezési munkákhoz (terveink szerint 2-3 üzlethelyiség karbantartási beruházásához) nettó 50. 000. 000,- Ft összeget terveztünk a 2025. évi költségvetésbe.

Önként vállalt feladat

Szükséges összeg: nettó 0, - Ft

- **T: 1202:** A területen jelentkező életveszély elhárításokra fordított kiadás a 2024. évi tapasztalatok alapján jelentősen megnöveltük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 1.000.000, - Ft

Intézmények üzemeltetése, karbantartása

Az intézményi portfólióban 27 db tagóvoda, 12 db bölcsőde és 9 db szociális egység található.

Az alábbi főbb feladatokat kell az intézményekben elvégezni 2025 évben

- 2025. évben az intézményi játszóeszköz tanúsításai lejárnak, az új tanúsítványokban feltárt hibák javítása, homokozók fertőtlenítését, takarófoliák cseréjét;
- Kötelezettségekhez kötődő közszolgáltatási feladatok azon része, melyek előre nem tervezhető hibák (gyorsszolgálati hibák, csőtörések, elektromos hibák stb.).
- Folytatnák az intézmények helyiségeiben a burkolatok cseréjét, tisztasági festéseit; szükség szerint külső és belső nyílászáró cseréit
- A fűtés szekunder oldalán a szükséges radiátor és radiátor szelepek cseréjét;
- A régi lámpatestek cseréje, illetve azok korszerűsítése több intézménybe;
- Tetők karbantartása (javítások, ereszcsonna cserék, tisztítások, bádogozás javítása stb.);
- Intézmény udvarán lévő fák, bevizsgálása szükséges ápolási munkálatok elvégzése

Az intézményi épületek életkora – sokszor az 50 évet is meghaladja -, állaguk romlása, a különböző okok miatt elmaradt beruházások és felújítások, valamint a növekvő szakmai igények, szülői elvárások miatt intenzívebbé váló állapot romlás miatt egyre gyakrabban és egyre nagyobb összeget szükséges a karbantartásokra, javításokra fordítani.

A feladatok T-kód szerinti felosztása:

- **T: 1304:** Zárak, vasalatok, korlátok javítása, kerti kapuk, kerítések, javítása, karbantartása: az elöregedett épületekben az elromló zárak visszatérő problémát okoznak, amelyek a gyermekek és értéktárgyak biztonságát is veszélyeztethetik. Ezen problémák javítása mindenképp kötelező feladatnak tekinthető. Az előző évek tapasztalatait figyelembe véve terveztünk.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 15.000.000, - Ft

- **T: 1305:** Szakértés, tervezés, műszaki ellenőrzés (gépész, elektromos és gáztervek is ügyintézővel).

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 11.500.000, - Ft

- **T: 1307:** Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat jogszabály általi időközönként, Tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtó, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezető, biztonsági világítási üzemen tartói és jogszabály általi ellenőrzése; Villámvédelmi felülvizsgálat.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 18.000.000, - Ft

- **T: 1309:** 100% Önkormányzati tulajdonú épületek lomtalanítása, törmelék és veszélyes hulladék elszállítása, költöztetés szükség és hatáskör esetén;

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 1.000.000, - Ft

- **T: 1310:** Az Önkormányzat tulajdonában, illetve a Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanok azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítása, illetve veszélyhelyzet megszüntetése: az azonnali hibaelhárítás, a biztonságos üzemeltetés feltétele, kötelező feladat.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 26.000.000, - Ft

- **T: 1311:** Kémény, kéményseprő járda, füstgázelvezetések ellenőrzése a hatósági ellenőrzések során előírt feladatok elvégzése, illetve ezek megrendelése és a szükséges szerelői és tanúsító nyilatkozatok beszerzése igények alapján került megtervezésre a kapcsolódó intézményeknél.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 2.000.000, - Ft

- **T: 1312:** Levegőtisztasági és legionella baktérium mérés, jegyzőkönyvezése, intézkedés a feltárt hiányosságok megszüntetésére;

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 3.000.000, - Ft

- **T: 1313:** Külső-belső szakipari munkák (épületen belüli, kívüli vakolatjavítás, festés, burkolatjavítás, lépcsőszegély javítás, nyílászárók javítása, karbantartása, mennyezet, álmennyezet javítása, festése, elektromos rendszerek karbantartása) kerítés lábazat, javítás, pótlása.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 250.000.000, - Ft

- **T: 1314:** Elektromos mérőhelyek szabványosításával kapcsolatos elektromos jellegű munkavégzés.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 1316:** Fűtői tevékenység.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 9.000.000, - Ft

- **T: 1319:** Épületben lévő fűtési (csövek, radiátorok) rendszerek, vízlágyító, tágulási tartály, túlfolyó, légtelenítő berendezések, hőmérséklet szabályozók, felülvizsgálata, működtetése, kezelése, radiátorok és szerelvényeinek kezelése, karbantartása, cseréje, javítások, festések elvégzése, műszaki hibák bejelentése a kijelölt szervezet irányába: az előregedett épületekben lévő közművezetékek és berendezések egyidőben az épülettel, a szükséges karbantartások száma várhatóan emelkedik.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 20.000.000, - Ft

- **T: 1320:** Tetőszerkezet javítása, cserép pótlása, tetőszigetelés javítása, megszüntetése, bádogos szerkezetek tisztítása, karbantartása, pótlása, javítása: a beázásokat legtöbb esetben a lapos tető szigetelések magas tetők szerkezetének előregedése, a bádogozások rossz állapota okozza, melyek részleges javítása karbantartási feladat.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 40.000.000, - Ft

- **T: 1321:** Liftek működésének, biztonságtechnikai - jogszabály általi - felülvizsgálata, felülvizsgálat során feltárt hiányosságok javítása.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 10.000.000, - Ft

- **T: 1324:** Gázérzékelők felülvizsgálata jogszabály szerinti koordinálása, felülvizsgálat során feltárt hibák javítása, szerelői nyilatkozattal és annak figyelemmel kísérése.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 200.000, - Ft

- **T: 1325:** Gázkazánok, gázbojlerek, parapetek, olajtűzelésű radiátorok, gázvezetékek, keringtető szivattyúk, tolózárak, vezérlő elektronikák működésének felülvizsgálata, javítása, időszakos karbantartása; fűtési időszakon kívüli távfűtés újraindítása: az elöregedett épületekben lévő gázüzemű készülékek többnyire egyidősek az épülettel, a szükséges karbantartások száma várhatóan emelkedik. Az ideai tények alapján számoltunk. A tavalyi évhez hasonlóan 2025-ben célszerű folytatni a kazánok és HMV termelők cseréjét, a távfelügyelet kiépítését.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 30.000.000, - Ft

- **T: 1327:** Tűzoltó készülékek, tűzcsapok, tűzgátló ajtó, pánikzár, tűzvédelmi füstelvezető, tűzjelző, tűz átjelző távfelügyeleti, biztonsági világítási üzemben tartói és jogszabály általi ellenőrzése során feltárt hiányosságok javítása, karbantartás; tűzjelző, tűz átjelző távfelügyeleti rendszerek esetén üzemben tartói és jogszabályi ellenőrzés is.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 3.000.000, - Ft

- **T: 1329:** Légtechnikai, és klíma berendezések, szellőző rendszerek tisztítása, karbantartása, javítása (3/2002(II.3) SzCsM-EüM és 54/2014(XII.5) BM rendelet) kötelező. Az elszívó rendszerek karbantartása nélkül különösen a bölcsődék főzőkonyhái működés képtelenné válhatnak.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 7.000.000, - Ft

- **T: 1330:** Konyhai zsírfogó karbantartása, tisztítása: az előző években nem mindenhol valósult meg, ezért növekedést terveztünk.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 1.000.000, - Ft

- **T: 1332:** Udvari medencék javítása, karbantartása, felülvizsgálata, kötelező vízminőség vizsgálat ellenőrzése: az intézményi medencék állapotát és a beküldött igényeket figyelembe véve, a medencék karbantartására, igény szerinti megszüntetésére

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 4.000.000, - Ft

- **T: 1333:** Műfüves pálya használatához szükséges védőháló, védőkerítés karbantartása, javítása; a gyermekek biztonsága, valamint az elmaradás esetén várható amortizáció elkerülése érdekében (itt van tervezve a z iskolák ezen igényeinek karbantartása is).

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 1.000.000, - Ft

- **T: 1335:** Zuglói Zrt. kezelésében lévő ingatlanok esetében kertrendezés, bokrok, fák kezelése, ültetése, vágása, fák pótlása - bejelentési kötelezettséggel, parkosítás és azok vágása, gallyazás, extenzív, intenzív zöldtetők karbantartása: állandó feladatot jelent az ideai év költségei alapján. A feladat külső vállalkozó bevonásával kerül elvégzésre, mivel megszüntetésre került a saját kertészeti létszám.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 25.000.000, - Ft

- **T: 1338:** Érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat által feltárt hiányosságok javítása szerelői nyilatkozattal, Villámvédelmi felülvizsgálat által feltárt hiányosságok javítása szerelői nyilatkozattal, karbantartása.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 1341:** Villamos készülékek, kézi szerszámok szigetelés és biztonsági felülvizsgálata - szükség szerint, saját tervezéssel, évente kötelező;

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 1344:** Üvegezési munkálatok, speciális technikát igénylő esetekben ablaktisztítás: idei év költségei alapján a várható áremelkedések figyelembevételével terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 1345:** Vízszelelési munkák (mosdók, kézmosók, WC-k, piszoárok, falikutak, csapok, tartályok, udvari csapok, párapapuk, kialakítása, javítása, karbantartása és szerelvények pótlása, cseréje); A vizesblokkok karbantartására, szakhatósági ellenőrzések után cserékkel kapcsolatos kötelezés várható (ANTSZ, NEBIH).

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 30.000.000, - Ft

- **T: 1348:** Játsszóterei eszközök tanúsítványainak beszerzése, nyilvántartása, javítása; tanúsítványokban feltárt hiányosságok és egyéb hibák javítása, karbantartás: a 2024. évről elmaradt feladatok teljesítése.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 25.000.000, - Ft

- **T: 1351:** Homokozók, ugrógyödrök fertőtlenítése, karbantartása, javítása, kialakítása, homokcserék elvégzése, takaró biztosítása: kötelező feladat, az idei intézményi homok csere és fertőtlenítés alapján, 2025-ben is hasonló nagyságrenddel terveztük.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 15.000.000, - Ft

- **T: 1353:** Épületen belüli fényforrások cseréje speciális technikát igénylő esetekben, udvari lámpatestek javítása, karbantartása, (égők cseréje intézményi karbantartó által): A 2024. év alapján terveztünk, indokolt a korszerű világítástechnika cseréjének elindítása, mely jelentős megtakarítást is hozhat. 2025-ben négy intézmény világításának a korszerűsítését tervezzük az energetikai program alapján.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 3.000.000, - Ft

- **T: 1354:** Hatósági és munkavédelmi kötelezettségek az intézmények nyilvántartása és megrendelésük alapján, a szükséges munkák elvégzése, szükség szerinti koordinálása (pl. Kormányhivatal, ANTSZ,).

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 1357:** Megújuló energiarendszerek javítása, karbantartása, és az ezzel kapcsolatos berendezések ellenőrzése, karbantartása.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 500.000, - Ft

- **T: 1358:** Csatorna tisztítás, javítás, telepítés, csőtörés, duguláselhárítás, karbantartása, javítása;

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 3.000.000, - Ft

- **T: 1360:** Intézményi nyílászárók javítása, karbantartása, cseréje, a hozzá kapcsolódó bontási és helyreállítási munkák elvégzése.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 13.000.000, - Ft

- **T: 1370:** A közszolgáltatási szerződés mellékletében felsorolt intézmények karbantartási munkáiból
- a Műszaki Osztály és a Fejlesztési Osztály vezetőinek közös döntése alapján - kiemelt, nagyobb mértékű, összetettebb kivitelezési munkákhoz nettó 120.000.000, - Ft összeget terveztünk a 2025. évi költségvetésbe.

Önként vállalt feladat

Szükséges összeg: nettó 54.953. 543, - Ft

- **T: 1302:** Életveszélyelhárítás.

Kötelező feladat

Szükséges összeg: nettó 1.000.000, - Ft

Energetikai tevékenység

- Intézmények közüzemi ügyeinek intézése, közüzemi számlák kollaúdálása, önkormányzati kezelésben maradt bölcsődék, óvodák és szociális intézmények közüzemi számláinak kollaúdálása és utalásra történő átadása, az energetikai adatok nyilvántartása.
- Energetikai adatszolgáltatás az Önkormányzat különböző szervei részére az igényeknek megfelelően, energiaterv és intézményi bevallások készítése.
- Sárrét park 4. alatti épületben FŐTÁV melegvíz arányok megadása, kéthavi rendszerességgel melegvíz mérők leolvasása, melegvíz költségeinek felosztásához szükséges arányok kiszámítása, és a FŐTÁV felé leadása.

1.) **Elektromos mérőhelyek szabványosítása**

Lakások és üzlethelyiségek elektromos mérőhelyeinek szabványosítása és visszakapcsoltatása, szerződések megkötése, mérőhelyek bekapcsolása.

2024-ben nagyon nehezen készültek el az általunk megrendelt mérőhelyszabványosítások.

T-kód	2024. évi teljesült	Összeg:	2025. évi terv	Összeg:
110214	8 db	1.500.000.-Ft	8 db	2.000.000.-Ft
120214	6 db	1.125.000.-Ft	6 db	1.500.000.-Ft
Összesen:	14 db	2.625.000.-Ft		3.500.000.-Ft

Kötelező feladat**Szükséges összeg: nettó 3. 500. 000,-Ft****2.) Mellékvízmérők kiépítése és cseréje**

Lakások és üzlethelyiségek lejárá hitelességű mellékvízmérőinek cseréje, illetve új mellékvízmérők kiépítése.

Mellékvízmérő csere és kiépítés

2017. évben 134 db lakásban és 14 db helyiségben végeztettünk mellékmérőcserét, ezeket a mérőket 2025-ben kell cserélni.

Ez idei áron számolva T-kód: 110218 - 4.300.000.- Ft és T-kód: 120218 - 330.000.- Ft

2017. évben 32 db lakásban és 1 db helyiségben építettünk ki mellékmérőt. Ezeket is 2025-ben kell majd cserélni.

Ennek díja mai áron számolva: T-kód 110218 - 750.000.- Ft és T-kód: 120218 - 25.000.- Ft

T-kód	2024. évi teljesült	Összeg:	2025. évi terv	Összeg:
110218	179 db	6.090.000.-Ft	180 db	7.000.000.-Ft
120218	30 db	1.555.000.-Ft	35 db	2.000.000.-Ft
Összesen:	181 db	7.645.000.-Ft		9.000.000.-Ft

Ezekre a mennyiségekre célszerű tervezni. Valószínűleg ebből minden bérlet nem tudunk elérni, illetve lesznek olyan munkák is melyek a mi címlistánkban nem szerepelnek.

Sárrét park 4. épület közel 50 lakásában kell mellékvízmérőt cserélni 2025. évben. Ezekben a lakásokban már célszerű lenne olyan mellékmérőket beépíteni, melyek a távleolvasásra alkalmassá tehetőek. Ezt a 676/2023.(XII.29.) Kormány rendelet írja elő.

Kötelező feladat**Szükséges összeg: nettó 9. 000. 000,-Ft****3.) Energiatanúsítványok készíttetése**

A Lakáshasznosítási Osztály és az Ingatlangazdálkodási Osztály igényeinek megfelelően eladásra vagy bérbeadásra kerülő lakások energiatanúsítványainak elkészíttetése.

T-kód	2024. évi teljesült	Összeg:	2025. évi terv	Összeg:
110215	2 db	45.000.-Ft	25 db	500.000.-Ft
120215	25 db	407.000.-Ft	25 db	500.000.-Ft
Összesen:	27 db	452.000.-Ft		1.000.000.-Ft

Kötelező feladat**Szükséges összeg: nettó 1. 000. 000,-Ft****4.) Levegőtisztasági bevallás készítés** (T-kód: 110212, épület)

2 működési engedélyes fűtőberendezés

Kötelező feladat**Szükséges összeg: nettó 200. 000,-Ft**

EGYÉB, ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK

T: (1)371: Fizikai állomány anyag és eszközkölsége. Itt vettük számításba a korábban létezett és most újra felállítandó gyorsszolgálat költségeit is.

Szükséges összeg: nettó 66.000.000,-Ft

2.2. Ingatlanhasznosítási Osztály

Az Ingatlanhasznosítási Osztály a korábbi Ingatlangazdálkodási osztály feladatait vette át, valamint tevékenysége kiegészült az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó közszolgáltatói feladatok egy részének ellátásával.

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása

2025. évre a korábbi évekhez képest minimális emelkedést prognosztizálunk; és az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásából a 2024. évi tervezett feletti, 750 millió forint bevételt tervezünk elérni.

A gazdasági válság és a vállalkozásokat érintő energiaár drágulás okán már a 2022. IV. negyedévében látszott olyan tendencia, hogy egyre több vállalkozás szünteti be a tevékenységét, ez 2023-ban további vállalkozások beszüntetésével és ebből eredően bérleti jogviszonyok megszűnésével járt. Az energiafelhasználás szempontjából korszerűtlen bérleményeink különösen nem felelnek a vállalkozások költségcsökkentési igényeinek, ezt leginkább a megnövekedett számú korszerűtlenről, korszerűbb fűtési módokra történő áttérésre benyújtott bérleti kérelmek mutatják. Több ingatlanban kérték a bérlet a távfűtés szüneteltetését, kikapcsolását és értéknövelő beruházásként korszerűbb fűtési megoldások kialakítását tervezik a bérleményekben. További többlet terhet jelent a vállalkozásoknak, hogy az energia korszerűsítési feladatokat nagyrészt saját költségükön kell elvégeztetniük, tekintettel az Önkormányzat szűkös anyagi lehetőségeire.

Az Ingatlanhasznosítási osztály a kedvezőtlen trendek (Covid helyzet, gazdasági válság, energiaárak emelkedése) ellenére a 2023. és 2024. évre tervezett bevétel vállalásait tartani tudta. Bár továbbra is célunk a meglévő helyiségállomány minél gyorsabb és hatékonyabb bérbeadása, jelen gazdasági helyzetben, a piaci visszajelzések alapján, szükség lenne egy rugalmasabb bérletdíjszabályozási rendszer, valamint gyorsabb ügyintézással járó jogszabályi változások bevezetésére.

A 2025. évre vonatkozóan a közös költségekből 6,5 millió forint bevételt várunk. Ugyanakkor a korábbi években elindított bérleti szerződés felülvizsgálat további ütemében megkezdtük a bérleti díjak emelésén kívüli másik célkitűzésünk előkészítését: a közös költség fizetési kötelezettségek további bérletre történő áttérhelésének végrehajtását. A már említett, jelen gazdasági helyzetben kialakulóban lévő negatív tendenciát alapul véve és a jogszabály által megkövetelt szükséges, de hosszadalmas ügymenet miatt a jövő évre még az idei évi közös költségbevéttel tervezünk.

A bérleti szerződések és bérleti jogviszony felülvizsgálatok következő ütemeként 2023-ban megkezdtük az alapítványi, egyesületi szerződések felülvizsgálataként az ügyfelekkel történő személyes egyeztetések lebonyolítását, melyben tájékoztattuk az érintett ügyfeleinket a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezésekről, mely tulajdonosi döntés keretében befolyásolhatják a további ingyenes- vagy kedvezményes ingatlanhasználatot.

Továbbra is célunk, hogy az előző évekhez képest javuljon a helyiség állomány közmű rendezettsége. A helyiségek rendezett közmű ellátottsága elengedhetetlen a hasznosítás szempontjából, tekintettel arra, hogy ezek hiányában a helyiségek nem hasznosíthatóak. A lakástörvény alapján a bérbeadó kezdeményezése által rendezett közművek reményeink szerint tovább bővítik a hasznosítható helyiségek körét.

KÖZSZOLGÁLTATÁSI FELADATOK

Helységbérleti szerződések megkötése, módosítása, jogviszony megszüntetése, és az ezzel kapcsolatos ügyintézés (1203)

A Zuglói Zrt. jelenleg kb. 1140 db ingatlant kezel, végzi az ezekkel kapcsolatos ingatlan nyilvántartásokat, ingatlanhasznosítási előterjesztések előkészítését, hajtja végre a tulajdonosi döntéseket. Bérbeadás útján történő hasznosításra 2024. évben 12 alkalommal történt hirdetmény kihelyezése; majd a hirdetmények a kötelező hirdetményezési időszakot követően folyamatos hirdetményezésben maradtak egészen a bérleti díj érvényességi idejéig. Ennek során összesen 39 ingatlant hirdettünk meg, a 2024. évben a korábbi évek gyakorlatához hasonlóan átlagosan havi 1 új hirdetmény kihelyezésével; mely a folyamatos meghirdetéssel kihelyezésre kerülő bérbevehető ingatlanok mellett, átlagban havi 3-4 újonnan meghirdetett ingatlant jelent, ezt a mértéket a 2025. évben tovább kívánjuk növelni új hasznosítási elképzelések bevezetésével. Bővíteni kívánjuk a hirdetmények szélesebb körben történő elérését az ügyfelek számára, új hirdetési lehetőségekre történő kiterjesztéssel – a 2025. évben a XXI. századi elvárásokhoz igazodva, digitalizált hirdetménykezeléssel.

2020. IV. negyedévében elindítottunk a már említett szerződés felülvizsgálati folyamatot, amelynek célja a régebbi szerződésekben található bérleti díjak realitás vizsgálatának elvégzése, társasházi albetétek esetében a közös költség viselésének bérlokra történő áthárítása, ingyenes ill. kedvezményes bérleti díjon történő használatok felülvizsgálata. A felülvizsgálatot 2021. évben kiegészítettük egyéb, a jogszabályi változások által előírtak szerinti vizsgálati elemekkel, melyek bérleti szerződésekben történő realizálását még 2022. évben megkezdjük, majd a 2023. és 2024. évek során a tervezett ütemezésnek megfelelően folytattunk. Elvégezzük a jogszabályi előírásoknak megfelelően a bérleti szerződések rendelkezései alapján az érintett bérlemények bérleti díjának KSH által közzétett hivatalos fogyasztói árindex mértékével történő emelését.

Szükséges összeg: **nettó 18.000.000 Ft**

Bérleményellenőrzés (1204)

Az üres ingatlanok (lakások és helyiségek és telkek együttesen) ellenőrzésére a 2024. évinél nagyobb mértékű erőforrást szükséges fordítani az illegális birtokbavétel, és a következményeképp bekövetkező vagyoni károk megelőzése és felderítése érdekében. Bérleményellenőrök többlet feladatot látnak el azáltal is, hogy hasznosítás előtt előzetesen ellenőrizni szükséges az üres helyiségeket, lakásokat, telkeket, valamint jogszabályi előírás alapján el kell végezni az éves tervezett ellenőrzéseket is.

2024. évben megbízás alapján láttuk el Polgármesteri Hivatal Lakáshasznosítási Osztály bérleményellenőrzési feladatait lakásokra vonatkozóan; 2025. évre vonatkozóan is felkérést kaptunk a lakáscélú ingatlanok bérleményellenőrzési feladatainak ellátására.

Szükséges összeg: **nettó 4.000.000 Ft**

EGYÉB, ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK

Ingatlanhasznosítási osztály általános költségei (133)

Az értékbecslési szolgáltatások, külsős megbízási szerződések (online hirdetési felület, ingatlannyilvántartási iratok, anyagok beszerzése). Az elmúlt évhez képest a költségek csökkenésével számolunk, tekintettel egyes értékmeghatározó tevékenység saját munkaerővel történő elvégzésének jogszabályi lehetőségére.

- Ingatlanüzemeltetési rövid és középtávú koncepció összeállításában közreműködés.

- Nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, fejlesztési területek értékesítéséhez szükséges piaci forgalmi érték vizsgálat készíttetése.
- Nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérbeadásához szükséges piaci alapú bérleti díj realitás vizsgálat készíttetése.
- Online hirdetési felület igénybevétele, ingatlannyilvántartásból iratok, adatok lekérdezése

Szükséges összeg: **nettó 10.000.000 Ft**

A Bérbeadás támogató csoport közszolgáltatói feladatok ellátásával kapcsolatos tevékenységei:

- Önkormányzati tulajdonú lakások műszaki állapotának felmérése lakáscsere, lakáscsatolási kérelemhez, illetve az önkormányzati tulajdonú helyiségek műszaki felmérése, Lakástörvény szerinti rendeltetés szerű állapot meghatározása, költségvetés és alaprajz készítése, műszaki, költségvetési egyeztetése bérlőkkel.
- **Épületek, telkek, területek és helyiségek birtokba adás-vételéhez szükséges előzetes állapotfelmérés, helyiségek bérlő általi felújításainak utóellenőrzése. (120202)**

Szükséges összeg: **nettó 2.000.000 Ft**

- Helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott helyiségek munkáinak ellenőrzése, műszaki átvétele, költségelszámolása, javaslat költségtérítésre való elismerésre.
- Ingatlanüzemeltetési rövid és középtávú koncepció összeállításában közreműködés.
- Lakások, telkek, fejlesztési területek, nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséhez szükséges piaci forgalmi érték vizsgálat készíttetése.
- Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához szükséges piaci alapú bérleti díj realitás vizsgálat készíttetése.
- Bérbeadáshoz szükséges grafikai munkák megrendelése.
- **Költöztetés (110236)**

Szükséges összeg: **nettó 5.000.000 Ft**

A csoport az átszervezés után a karbantartási osztályra kerül át, tekintettel arra, hogy jellegét tekintve inkább műszaki feladatokat látnak el.

A tavalyi évhez képest a tervezési alapelveknek megfelelően csökkenés, de bizonyos feladatok kapcsán növekményt jelent. A növekedést legfőképpen az alábbi többletfeladatok, valamint feladatok magasabb szintű ellátása, illetve a vonatkozó jogszabályoknak történő megfelelés indukálja:

- Megnövekedett mennyiségű bérleti díj realitás vizsgálat és értékbecslés, illetve értékesítéshez kapcsolódó járulékos költségek
- Rendeletekben szabályozott jogszabályi háttér megteremtése miatti megnövekedett költségek (pl. műszaki okirat készítése, ügyvédek bevonása, igazságügyi szakértői vélemények készítése stb.)
- Az egyre intenzívebb Lakásgazdálkodási feladatok miatt mind a bérleményellenőrzési mind az ehhez szükséges, lakáscserék és havária helyzetek kezeléséhez szükséges költöztetési feladatok ellátása

Az ingatlanállomány leírása

Az épületek életkora, állaguk romlása, a különböző okok miatt elmaradt beruházások és felújítások, valamint a növekvő gyereklétszám miatt intenzívebbé váló elhasználódás miatt egyre gyakrabban és egyre nagyobb összeget kell a karbantartásokra, javításokra fordítani. Az intézményeket és lakóépületeket használók elvárják a magas színvonalú szolgáltatást és a rendezett, kulturált környezetet.

A lakóépületek és intézmények az elmúlt évek, évtizedek alacsony ráfordítása miatt és az életkorukból adódóan műszakilag elavultak. A lakóépületek átlagéletkora száz év feletti és az intézményeké is meghaladja az 50 évet! A megőrzött magas lakásszám, jelen állapotában az üzemeltetési, felújítási

költségek mind emelkedő mértékét eredményezik. Azonos felújítási intenzitás az egyre idősebb átlagéletkorú lakóépület állományra, mind kevesebb eredményt ad.

Az Zuglói Zrt. által 2025. év január 1-jétől kezelendő ingatlanok nagyságrendi adatai:

bérlős lakás	1 718 db
üres lakás	773 db
bérlős helyiség	473 db
üres helyiség	673 db
ebből várhatóan hasznosítható	274 db
összes intézmény telephely	48 db
üres telek	63 db
ebből várhatóan hasznosítható	32 db

A Zuglói Zrt. tulajdonában álló ingatlanok hasznosítása

A Zuglói Zrt. tulajdonában (résztulajdonában) 8 darab, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan van és 3 darab beépítetlen földterület (telek). A 2023. évben kiemelt célként megkezdtük a telkek hasznosításának előkészítését, melyből 2025. évben a legnagyobb ingatlant, a Gizella u. 14-16. HRSZ: 32548 kivett, beépítetlen területet tervezzük hasznosítani.

A fennmaradó ingatlanok közül a legjelentősebbek a Nagy Lajos király útja 184. szám alatti ingatlan és a Limanova tér 25. szám alatti üzemi ingatlan. A Limanova tér 25. szám alatt több kisebb nagyságú hasznosítható helyiség található. A hasznosítás alapterületre vetített aránya 90 % feletti. E területen működik a Zuglói Zrt. Karbantartási Osztálya is.

A Zuglói Zrt. a Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott közszolgáltatási szerződés alapján látja el az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és a vagyon üzemeltetéséhez kapcsolódó egyes feladatokat.

2.3. Bérbeadás és Közüzem csoport

A Közszolgáltatási szerződés alapján, a következő tevékenységi kódhoz tartozó költségeket tervezi 2025. évre: Nem lakáscélú helyiségek közüzemi díjainak költségei (120237): nettó **35 000 000 Ft.**

3. Jogi és iratkezelési Osztály

A Zuglói Zrt. feladatai közé tartozik az önkormányzati helyiség-használati szerződésekből eredő követelések behajtása. Ezen tevékenység során a Zuglói Zrt. Jogi és iratkezelési Osztálya a hátralékot felhalmozott bérlőknek, illetve az esetleges jogcím nélküli birtokosoknak fizetési felszólítást küld ki, amely tartalmazza a bérleti díj és használati díj hátralék összegét, annak költségeit (kamat), valamint az ezzel kapcsolatos esetleges közmű-tartozások összegét, továbbá szükség esetén a bérleti szerződések felmondására kerül sor.

A Zuglói Zrt. szükség esetén az adósokkal szemben fizetési meghagyás kibocsátását vagy polgári peres eljárás (követelés behajtására irányuló peres eljárás, illetve kiürítés iránti eljárás) megindítását kezdeményezi. Önkéntes teljesítés elmaradása esetén a fizetési meghagyás vagy a polgári peres eljárás eredményeképp elindult végrehajtási eljárásokban, a bírósági végrehajtó előtti eljárás megindítása is a Zuglói Zrt. feladata.

A követelések behajtását elősegíti a bérleti szerződések közokiratba foglalása (meghatározott bérleti díj nagyság felett), az OPTEN cégfigyelő rendszer alkalmazása, amely naprakészen, elektronikus úton küldi az értesítést az esetlegesen jogi eljárás alá került gazdasági társaságokról (végrehajtás,

felszámolás, csődeljárás, kényszersztörlesztés, végelszámolás, adószám-törlesztés), ezzel lehetővé téve, hogy a megszüntetésre irányuló eljárásba időben be tudjunk kapcsolódni, illetve bizonyos eljárás típusoknál (végrehajtás, adószám megszűnése) kiemelt figyelmet tudunk fordítani a bérlőre, megelőzve egy nagyobb összegű hátralék felhalmozódását.

A behajtási tevékenység fókuszában továbbra is a nem rég lejárt követelések állnak, figyelemmel arra, hogy az eljárásba való korai beavatkozás esetén meg lehet előzni a további hátralék felhalmozódását, továbbá hatékonyabban elő lehet segíteni a hátralék behajtását. Ennek keretében nem csak postai úton, hanem telefonon vagy a bérlemény ellenőreink útján személyesen is megpróbáljuk felvenni a kapcsolatot a bérlőkkel, amely során egyeztetéseket tartunk a társosztályok bevonásával, ezek eredményeképp nagyobb összegű befizetésekre ösztönözzük a bérlőket, és felajánljuk (amennyiben a jogszabályi feltételek fennállnak) a részletfizetés lehetőségét.

A követelésállomány továbbra is magában foglal egy nagyobb összegű, régi, évek óta görgetett kintlévőség-állományt, ennek nagyobb része jogilag behajthatatlan követelés, másik – kisebb – része nehézkes, lassú, megtérülést ritkán eredményező jogi eljárás alatt áll. A Zuglói Zrt-n belül ezen követelések nagyjából 8-10 %-a kerül kezelésre. Ezek nagy része elhúzódó egyeztetés vagy részletfizetés alatt áll.

A görgetett kintlévőség állomány cca. 70 %-a jogilag is és ténylegesen is behajthatatlan követelésnek minősül. Ezek olyan követelések, ahol az adós jogerősen megszüntetésre került (felszámolás, kényszersztörlesztés útján), és a bejelentett követelés megtérülésére nem volt fedezet.

Ezen követelés-állományt a tulajdonosnak a számviteli törvény rendelkezései szerint ki kell vezetni a nyilvántartásából.

Nagyságrendileg 100 jogi eljárás van folyamatban, ezek nagy része évek óta behajtás alatt áll, megtérülésre ezekből kevés az esély.

Megfontolásra javasoljuk az ügyvédi irodáknál jogi eljárás alatt lévő, több éves követelések eladását. Az ebből származó bevétellel ténylegesen lehet számolni, míg az ügyvédi irodák költségeinél ez költségcsökkentő tényező lenne.

Ehhez kapcsolódóan a Nem lakáscélú helyiségek adósságkezelés, perek előkészítése, végrehajtási ügyintézésre (1205): **nettó 18 000 000 Ft** eljárási költséggel számolunk 2025. évre. A Zuglói Zrt. egyéb társosztályait közvetlenül támogató ügyvédi irodák költsége ezen összegben nincs benne.

A Jogi és iratkezelés Osztály SzMSz szerinti tevékenységi körébe tartozik a közbeszerzési eljárások jogi előkészítése, adott esetben a beszerzési eljárások közbeszerzési szempontú felülvizsgálata, továbbá a kapcsolattartás a szakmai terület, a vezérigazgatóság és a közbeszerzési eljárásokat bonyolító külső szakértő ügyvédi iroda között. Idén a jogi osztályból alakuló jogi és beszerzési igazgatóság a beszerzéseket központosítja, az eljárásokat az egyes osztályok előkészítése és bekért ajánlatainak figyelembevételével, de nem csupán azok alapján fogja végezni.

Tekintettel arra, hogy a közbeszerzési értékhatárok évek óta nem emelkedtek, viszont a szolgáltatások és áruk értéke fokozott növekedésnek indult, megemelkedett a kötelezően lefolytatandó közbeszerzési eljárások száma.

Ez magával vonzza az eljárást bonyolító ügyvédi iroda és az eljárások költségeinek emelkedését.

Ehhez kapcsolódóan a **nettó 16 800 000 Ft** eljárási költséggel számolunk 2025. évre.

IX. MEGVALÓSÍTÁSI KERETSZERZŐDÉS

Az Üzleti terv tartalmazza a megvalósítási keretszerződéshez kapcsolódó egyedi szerződések tervezett bevételeit és költségeit is.

Az Önkormányzat elfogadott költségvetésében a nevesített feladatokhoz szerepel a hozzájuk rendelt keretösszeg is. A Költségvetésben szereplő feladatoknak csak egy része kapcsolódik a Zuglói Zrt-hez, így pontos összeg nem áll a rendelkezésünkre. A korábbi évek tapasztalatai alapján egy becsült összeg szerepel a tervben.

Korábban már felmerült a megállapodás szövegezésének és a benne foglalt költségeknek az átvizsgálása, ami folyamatban van. Nem szerepel például a költségek között a közbeszerzés kiírásának és lebonyolításának díja, illetve olyan eseti költségek sem, amit a vállalat nem saját állománnyal lát el. Ezek korrekciójára feltétlenül szükség van az év során.

A 2025. évi új eseti megállapodások összegét növeli a korábbi évről áthúzódó feladatokhoz kapcsolódó keretösszegek, illetve az év során további szerződéskötések is várhatóak még. 2024. évről jelentős összegű feladatok megvalósítása húzódik át 2025-re, melynek oka a kivitelezéshez kapcsolódó tervezési és engedélyezési feladatok időszükséglete, illetve az eseti megállapodások megkötése folyamatosan történik, így egy részük 2024. év végén került aláírásra, ezek megvalósítása 2025. I. félévében várhatóak csak.

X. EGYÉB, SAJÁT TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA

TÁRSASHÁZ-KEZELÉS

A Társasházkezelési Osztály által jelenleg kezelt Társasházak száma: 186 db

A társasházak összesített albetét száma: 4.921 db

Személyi állomány

- 1 fő társasházkezelési osztályvezető
- 1 fő könyvelési és pénzügyi csoportvezető
- 6 fő társasházkezelő
- 3 fő könyvelő
- 1 fő pénzügyes
- 2 fő adminisztrátor és könyvelő
- 1 fő önkormányzati ingatlanok képviselője

Összesen: 15 fő alkalmazott

A Társasházkezelő osztály tevékenységének bemutatása

A társasházkezelői tevékenység két nagy részre osztható:

- Társasházkezelés
- Könyvelés

A Társasházkezelő osztály fő feladata a társasházi és lakásszövetkezeti alapított ingatlanok kezelése, közös képviseletük ellátása. A Képviselő Testület 18/2016.(III.04.) döntése alapján Zugló Önkormányzata és a Zuglói Zrt. között létrejött közszolgálati szerződés kereti között meghatározottak alapján az Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek felett a tulajdonosi képviseletet is az Osztály látja el.

Az Osztály 186 társasházat kezel, ami 4.921 albetétet jelent. Ebben a portfólióban a 264 lakásos Hungária körúti háztól a Madárhegyi 4 épületből álló lakóparkig eltérő nagyságú és építésű ingatlan található, sok mindenben különböző igényű tulajdonosi közösségekkel.

Tevékenységét jelenleg 15 főállású munkatárssal végzi, de jelenleg is létszám hiánnyal küzd.

Kijelenthető, hogy az elmúlt évben a társasházakért folyó versenyben a konkurensainkkal szemben a megbízhatósággal, az átláthatósággal, a szakmai hozzáértéssel nem szerepeltünk túlságosan eredményesen, és azt sem tudtuk kihasználni megfelelően, hogy az önkormányzati háttér adta biztosíték komoly előnyt tud jelenteni. Az osztály teljes átgondolása, és a folyamatos veszteséges időszak után az idén +0 eredményt kell elérnünk.

Üzleti terv

A legnagyobb költségelem a munkavállalói bérek jelentik, a terv tartalmazza a Társasági béremelés hatását. Másik nagyobb költségelem az ügyvédi szolgáltatások, melyek esetében költségsökkenéssel számolunk a havidíjas átalányszerződés kivezetésével.

Létszám emelést, illetve létszámcsökkentést az – objektív lehetőségek átgondolása után – nem terveztünk. 2024. évhez képest 3 fő létszámcsökkentést tartalmaz a terv minőségi cserék mellett.

A bevételek döntő hányadát a képviseleti díjak teszik ki. A 2025-es évre a képviseleti díjak emelését szeretnénk a társasházak közgyűlésein megszavaztatni, a magas inflációs ráta miatt, illetve a

bérköltségeink növekedése miatt. Az emelés mértékét 10-20 %-os sávban szeretnénk realizálni, de jellemző értéknek a 15%-os emelést irányoztuk elő. A képviseleti díjak emeléséhez a társasházak tulajdonosi közösségének a jóváhagyása szükséges, ami általunk nem teljesen befolyásolható tényező, illetve ez csak év közben, a májusi közgyűlés után lehetséges.

A személy jellegű ráfordítások, illetve a jogi költségeken túl csak minimális költségek merülnek fel (pl.: irodaszer, szoftver díjak stb.), így jelentősebb költségcsökkentést a Társaság nem tud végrehajtani. A terület a bevételeit jelenleg próbálja növelni, nagyobb albetét számú társasházakkal történő szerződéskötés útján.

BÉRBEADÁS

A Társaság rendelkezik több saját tulajdonú ingatlannal is. Ezek jelentős részben a Zrt. tevékenységei során, az általa végzett feladatok teljesítése érdekében használja fel (irodák, raktárak, műhelyek, parkolók), ugyanakkor rendelkezik szabad, nem használt ingatlanokkal is, melyeket külső partnereknek bérbeadás útján hasznosít – raktárak, irodák, parkolók.

Budapest, 2025.03.14.

dr. Jankura Tamás
vezérigazgató
Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet: Eredménykimutatás

Eredménykimutatás (Összköltség eljárással)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző évi TERV	Tárgyévi TERV
1.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 261 417	3 099 354
2.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
3.	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	4 261 417	3 099 354
4.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
5.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	6	0
6.	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03+04)	0	0
7.	III. EGYÉB BEVÉTELEK	1 796 558	2 871 844
9.	05. Anyagköltség	119 005	130 906
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	227 376	250 114
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	21 042	23 146
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 089 717	2 761 000
14.	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	4 457 140	3 165 165
15.	10. Bérköltség	1 252 556	2 249 000
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	69 836	125 705
17.	12. Bérjárulékok	165 911	292 370
18.	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	1 488 303	2 667 075
19.	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	82 059	91 500
20.	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	27 885	33 500
22.	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	2 588	13 958
23.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
25.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
26.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
27.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
28.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
29.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7 000	11 000
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0
32.	Ebből: értékelési különbözet	0	0
33.	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	7 000	11 000
34.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
35.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
36.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
37.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
38.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	100	11 000
39.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
40.	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
41.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0
42.	Ebből: értékelési különbözet	0	0
43.	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	100	11 000
44.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	6 900	0
45.	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	9 488	13 958
46.	X. Adófizetési kötelezettség	7 793	10 748
47.	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	1 695	3 210

2. sz. melléklet: Önkormányzati költségvetés

ÖNKORMÁNYZATI KÖLTSÉGVETÉS 2025.
(Bruttó összegek)

Megnevezés	2024. évi						2025. évi		
	Támogatás jellegű kifizetések		Szolgáltatás jellegű kifizetések		Összesen		Támogatás jellegű kifizetések	Szolgáltatás jellegű kifizetések	Összesen
	eredeti előirányzat	teljesítés 2024.12.31-ig	eredeti előirányzat	teljesítés 2024.12.31-ig	eredeti előirányzat	teljesítés 2024.12.31-ig	tervezett előirányzat	tervezett előirányzat	tervezett előirányzat összesen
Zuglói Zrt.	1 900 879	1 900 879	4 146 191	3 233 233	6 047 070	5 134 112	1 709 332	4 146 191	5 855 523

A kimutatás a múlt évről áthúzódó számokat nem tartalmazza!

3. sz. melléklet: Közzolgáltatási és támogatási keretösszegek

KÖZZSZOLGÁLTATÁSI ÉS TÁMOGATÁSI KERETÖSSZEGEK

Szakfeladat			2024. évi javaslat a költségvetéshez		2024. évi elfogadott költségvetés TERV	
			Nettó összeg	Bruttó összeg	Nettó összeg	Bruttó összeg
KÖZZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS	Városüzemeltetés	Parkfenntartás	990 000 000 HUF	1 257 300 000 HUF	970 000 000 HUF	1 231 900 000 HUF
		Út- járda fenntartás	500 000 000 HUF	635 000 000 HUF	551 181 102 HUF	700 000 000 HUF
		Városgazdálkodás	95 000 000 HUF	120 650 000 HUF	70 866 142 HUF	90 000 000 HUF
		Városüzemeltetés összesen:	1 585 000 000 HUF	2 012 950 000 HUF	1 592 047 244 HUF	2 021 900 000 HUF
	Karbantartás, üzemeltetés	Lakás, lakóépület üzemeltetés	1 037 500 000 HUF	1 317 625 000 HUF	679 921 260 HUF	863 500 000 HUF
		Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	319 200 000 HUF	405 384 000 HUF	252 748 819 HUF	320 991 000 HUF
		Intézmények karbantartása	1 106 250 326 HUF	1 404 937 914 HUF	629 921 260 HUF	800 000 000 HUF
		Egyéb általános költségek (ingatlanhoz nem közvetlenül köthető közzszolgáltatási költségek)	216 000 000 HUF	274 320 000 HUF	110 078 740 HUF	139 800 000 HUF
		Karbantartás, üzemeltetés összesen:	2 678 950 326 HUF	3 402 266 914 HUF	1 672 670 079 HUF	2 124 291 000 HUF
	ÖSSZESEN:		4 263 950 326 HUF	5 415 216 914 HUF	3 264 717 323 HUF	4 146 191 000 HUF
TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS		Működési támogatás	1 838 141 000 HUF	1 838 141 000 HUF	1 748 379 000 HUF	1 748 379 000 HUF
		Működési támogatásból zárolt összeg			0 HUF	0 HUF
		Fejlesztési céltámogatás: járdatariktorok épék, zöldfelület karbantartási és közterület takarítási feladatokhoz kapcsolódó eszközök, egyéb	150 000 000 HUF	150 000 000 HUF	152 500 000 HUF	152 500 000 HUF
		Fejlesztési céltámogatás: irodaépület felújítás	212 500 000 HUF	212 500 000 HUF	0 HUF	0 HUF
	ÖSSZESEN:		2 200 641 000 HUF	2 200 641 000 HUF	1 900 879 000 HUF	1 900 879 000 HUF
	MINDÖSSZESEN:		6 464 591 326 HUF	7 615 857 914 HUF	5 165 596 323 HUF	6 047 070 000 HUF

			2025. évi költségvetési igény a parkfenntartás saját erőforrás bővítése mellett		2025. évi <i>ELFOGADOTT</i> költségvetési igény a parkfenntartás saját erőforrás bővítése	
		Szakfeladat	Nettó összeg	Bruttó összeg	Nettó összeg	Bruttó összeg
KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS	Városüzemeltetés	Parkfenntartás	455 000 000 Ft	577 850 000 Ft	341 000 000 Ft	433 070 000 Ft
		Út- járda fenntartás	500 000 000 Ft	635 000 000 Ft	500 000 000 Ft	635 000 000 Ft
		Városgazdálkodás	151 500 000 Ft	192 405 000 Ft	94 500 000 Ft	120 015 000 Ft
		Városüzemeltetés összesen:	1 106 500 000 Ft	1 405 255 000 Ft	935 500 000 Ft	1 188 085 000 Ft
	Karbantartás, üzemeltetés	Lakás, lakóépület üzemeltetés	636 000 000 Ft	807 720 000 Ft	522 000 000 Ft	662 940 000 Ft
		Nem lakóingatlanok bérbeadása, üzemeltetése	211 200 000 Ft	268 224 000 Ft	78 700 000 Ft	99 949 000 Ft
		Intézmények karbantartása	719 700 000 Ft	914 019 000 Ft	624 653 543 Ft	793 310 000 Ft
		Egyéb ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK (INGATLANHOZ NEM KÖZVETILENÜL KÖTHETŐ KÖZSZOLGÁLTATÁSI KÖLTSÉGEK)	162 000 000 Ft	205 740 000 Ft	188 500 000 Ft	239 395 000 Ft
		Karbantartás, üzemeltetés összesen:	1 728 900 000 Ft	2 195 703 000 Ft	1 413 853 543 Ft	1 795 594 000 Ft
		ÖSSZESEN:	2 835 400 000 Ft	3 600 958 000 Ft	2 349 353 543 Ft	2 983 679 000 Ft
TÁMOGATÁSI ELLENTÉTELEZÉS		Működési támogatás		2 249 044 000 Ft		2 249 044 000 Ft
		Felhalmozási támogatás		87 800 000 Ft		87 800 000 Ft
		Céltámogatás működési támogatáshoz		319 845 000 Ft		319 845 000 Ft
		Céltámogatás eszközbeszerzéshez		215 155 000 Ft		215 155 000 Ft
	ÖSSZESEN:			2 871 844 000 Ft		2 871 844 000 Ft
MINDÖSSZESEN:				6 472 802 000 Ft		5 855 523 000 Ft